

Rép. fiscal

No. 5695/02

ORDONNANCE

rendue le dix-huit décembre deux mille deux, en matière de bail à loyer,

en application de l'article 26 de la loi du 14 février 1955, portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer telle qu'elle a été modifiée,

par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT,

Dans la cause entre :

V.) , demeurant à F- (...)

partie demanderesse

comparant par Maître Isabelle NEISS, avocate à la Cour en remplacement de Maître Gast NEU, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

et

1) F.) , employée privée, demeurant à L- (...)

partie défenderesse

dûment excusée

2) A.) , musicien, demeurant à L- (...)

partie défenderesse

comparant par Maître Pierre Marc KNAFF, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s :

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la présente ordonnance - déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 7 novembre 2002.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 2 décembre 2002.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les mandataires des parties se présentaient et l'affaire fut fixée. La partie défenderesse F.) s'était excusée.

A l'audience publique du 2 décembre 2002 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions. Me Isabelle NEISS déclarait renoncer à sa demande pour autant qu'elle est dirigée contre F.) .

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé, **l'ordonnance qui suit:**

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 7 novembre 2002, V.) a fait régulièrement convoquer F.) et A.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de voir fixer, en vue de la vente de l'immeuble sis à L- (...), un droit de visite comme suit:

« une demie-journée par semaine pour permettre la visite des lieux aux amateurs de ladite maison, soit le jeudi après-midi de chaque semaine entre 14.00 et 19.00 heures, le tout sous peine d'astreinte fixée à 125 EUR par contravention, à compter du jour de la notification du jugement. »

La demande est basée sur l'article 26 de la loi modifiée du 14 février 1955 sur les baux à loyer qui autorise le juge de paix à prendre toutes les mesures provisoires en attendant la solution définitive du litige.

A l'audience du 2 décembre 2002, la partie requérante a déclaré renoncer à sa demande pour autant qu'elle est dirigée contre F.) .

Il convient de lui en donner acte.

A l'appui de sa demande, V.) expose que par contrat de bail conclu en date du 1^{er} septembre 1999, elle a donné en location aux parties défenderesses une maison d'habitation sise à L- (...) , que F.) a quitté les lieux et que seul A.) y habite encore. Elle argumente que suivant courrier recommandé, elle a résilié le contrat de bail avec effet au 30 septembre 2002 alors qu'elle a décidé de vendre la maison. Or, A.) lui refuserait de faire visiter les lieux.

A.) soulève en ordre principal l'irrecevabilité de la demande au motif qu'il n'aurait jamais refusé une visite de la maison par des acquéreurs potentiels. Il affirme que la propriétaire ne l'aurait jusqu'à présent pas contacté pour fixer un rendez-vous en vue d'une visite.

Le juge de paix peut ordonner des mesures urgentes, telle l'institution d'une expertise, ou des mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Tel est le cas d'une demande de droit de visite. (cf. travaux parl. 3569.1, 3 et 5 avis gouvernementaux et de la commission juridique)

L'article 26 de la loi précitée ne pose pas comme condition de recevabilité de la demande un refus du locataire de faire visiter les lieux.

La demande est dès lors à déclarer recevable.

A.) ne conteste pas la demande quant au fond et ne s'oppose pas au droit de visite de la bailleresse. Il conteste cependant à voir fixer le droit de visite tel que sollicité par la bailleresse à savoir: une demie-journée par semaine, soit le jeudi après-midi de chaque semaine entre 14.00 et 19.00 heures.

Etant donné que le droit de visite sollicité est trop contraignant pour le locataire, il convient de fixer un droit de visite comme suit: le 1er et 3e jeudi de chaque mois entre 17.00 heures et 19.00 heures.

Il convient de débouter la partie demanderesse de sa demande à voir assortir la condamnation à intervenir d'une astreinte de 125 EUR alors que les circonstances de la cause, et notamment le défaut de refus du locataire à faire visiter les lieux, ne justifient pas une telle mesure.

Il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente ordonnance, les conditions d'application légales étant remplies en l'espèce.

Par ces motifs:

Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e c e v o n s la demande en la forme;

d o n n o n s acte à V.) de ce qu'elle renonce à sa demande pour autant qu'elle est dirigée contre F.) ;

d é c l a r o n s la demande recevable et partiellement fondée;

partant,

c o n d a m n o n s A.) à donner accès aux lieux loués en vue de les faire visiter par la bailleresse à des acquéreurs intéressés

le 1er et 3e jeudi de chaque mois entre 17.00 heures et 19.00 heures,

à charge pour la bailleresse de prévenir le locataire de la visite au moins trois jours à l'avance;

d é b o u t o n s la bailleresse de sa demande tendant à voir prononcer la condamnation sous peine d'astreinte;

c o n d a m n o n s A.) à tous les frais et dépens de l'instance;

o r d o n n o n s l'exécution provisoire de la présente ordonnance, nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Fait à Luxembourg, le 18 décembre 2002

(s.) Danielle SCHWEITZER

(s.) Martine SCHMIT