

05/12/2005



Rép. fiscal

No. 4980/05

ORDONNANCE

rendue le cinq décembre deux mille cinq, 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 Sylvie GLOD,

Dans la cause e n t r e :

S.) , fonctionnaire communal, demeurant à L- (...)

partie demanderesse

comparant par Maître Sandra ALVES ROUSSADO, avocate en remplacement de Maître Anne ROTH, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

T.) , demeurant à L- (...)
déclaré à L- (...)

partie défenderesse

comparant en personne

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 18 juillet 2005.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 8 août 2005.

A l'appel de la cause à la prédite audience, l'affaire fut fixée au 21 novembre 2005.

A l'audience publique du 21 novembre 2005 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Me ALVES ROUSSADO et Monsieur T.) furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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 18 juillet 2005, S.) a fait régulièrement convoquer T.) 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 à savoir chaque samedi de 10.00 heures à 12.00 heures.

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.

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)

T.) 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 chaque samedi de 10.00 heures à 12.00 heures.

Etant donné que le droit de visite sollicité est trop contraignant pour le locataire et qu'à l'audience du 21 novembre 2005, les parties ont été d'accord à voir fixer un droit de visite de l'immeuble sis à L- (...) chaque deuxième samedi du mois entre 10.00 heures et 12.00 heures, il convient de fixer un droit de visite comme suit à savoir le 1^{er} et 3^e samedi du mois entre 10.00 heures et 12.00 heures.

Il convient de débouter la partie demanderesse de sa demande à voir assortir la condamnation à intervenir d'une astreinte de 250 EUR alors que les circonstances de la cause ne justifient pas une telle mesure.

Le demandeur réclame encore la somme de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2^e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, la demande de S.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est à déclarer non fondée.

Dans une note remise au tribunal, T.) a réclamé reconventionnellement la somme de 1.000 EUR pour procédure abusive et vexatoire. Comme cette demande n'a pas été présentée oralement à l'audience et n'ayant de ce fait pas fait l'objet d'un débat contradictoire, il n'y a pas lieu d'y statuer.

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 de S.) en la forme ;

la **d é c l a r o n s** recevable ;

c o n d a m n o n s T.) à donner accès aux lieux loués sis à L- (...) en vue de les faire visiter par l'agence immobilière chargée par le propriétaire de l'immeuble à des acquéreurs intéressés

chaque 1^{er} et 3e samedi du mois entre 10.00 heures et 12.00 heures

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

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

d é b o u t o n s S.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

c o n d a m n o n s T.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Fait à Luxembourg, le 5 décembre 2005

(s.) Danielle SCHWEITZER

(s.) Sylvie GLOD