

A U D I E N C E P U B L I Q U E D U
D I X J U I L L E T M I L N E U F C E N T Q U A T R E - V I N G T - O N Z E

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer

a rendu le jugement qui suit:

dans la cause e n t r e :

L) _____, vigneron, demeurant à _____,

demandeur

comparant par Me Marc KLEYR, avocat, en remplacement de Me Patrick WEINACHT, avocat-avoué à Luxembourg

e t :

G) _____, demeurant à _____,

défendeur

comparant par Me Simone BEISSEL, avocat-avoué à Luxembourg

JUGEMENT - cd -
en matière de bail
à loyer du
07.1991

F A I T S :

Les faits et rétroactes de l'affaire sont à suffisance de droit retenus dans un jugement rendu contradictoirement entre parties en date du 07 mars 1991, ordonnant une comparution personnelle des parties et une enquête;

La comparution personnelle de M.L) _____ et l'enquête ont eu lieu en date du 06 juin 1991;

A l'audience publique du mercredi, 19 juin 1991 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Me KLEYR se présenta pour le demandeur et Me Simone BEISSEL comparut pour le défendeur;

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions;

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique du mercredi, 10 juillet 1991;

A l'audience publique de ce jour, le tribunal rendit le jugement qui suit:

Vu le jugement du 07 mars 1991;

Vu le résultat des mesures d'instruction et vu les pièces versées en cause;

Quant aux arriérés de loyers

Attendu qu'il est constant que le défendeur n'a pas quitté les lieux loués le 15.06.1990, date pour laquelle le demandeur avait dénoncé le bail dans la sommation d'huissier du 14 mars 1990;

que le défendeur n'a pas établi que le demandeur a été avisé de son départ et y a acquiescé pour le 30 juin 1990, date de départ alléguée par G) , ou pour une date antérieure au mois de septembre 1990, les arriérés de loyers étant réclamés jusqu'au mois de septembre 1990 inclus. (Le bail conclu entre parties aurait couru normalement du 1er mai 1990 au 1er mai 1991);

que dès lors les loyers sont dus jusqu'au mois de septembre 1990 inclus et la demande est fondée et justifiée pour le solde de (67 500.- francs moins 27 000.- francs) = 40 500.- francs;

Quant aux frais locatifs

Attendu que la mandataire du défendeur se rapporte à prudence de justice pour les montants rectifiés réclamés par le demandeur;

qu'aucune contestation précise n'ayant été formulée, il y a lieu d'allouer au demandeur les montants dont il s'agit s'élevant à titre de solde de frais locatifs jusqu'au mois de septembre 1990 inclus, au total de 48 910.- francs (voir la pièce 7 de la nouvelle farde de Me Patrick WEINACHT contenant 8 pièces);

Quant aux autres chefs de la demande

Attendu que le non paiement des loyers spécifiés ci-devant justifie la résiliation du bail demandée dans la requête;

que le défendeur ayant quitté les lieux loués, il n'échet plus de prononcer le déguerpissement;

- la question des frais frustratoires

Attendu que la sommation d'huissier du 14 mars 1990 concerne les avances sur frais locatifs du mois de septembre 1989 au mois de mars 1990;

qu'en vertu du contrat de bail conclu entre parties le défendeur est tenu de verser au demandeur des avances mensuelles pour les frais locatifs;

qu'il est constant que le défendeur ne paie plus ces avances depuis le mois de septembre 1989;

qu'il fait valoir ce qui suit dans la note de plaidoirie:

I. M. G) est formel à dire que depuis le mois de décembre 1986, sans préjudice de la date exacte jusqu'au moment où les décomptes ont été communiqués par les soins de Me WEINACHT, aucun décompte de frais locatifs ne lui est parvenu.

C'est après avoir rappelé à d'itératives reprises à son bailleur, M. L) , de lui soumettre les décomptes, démarches sans résultat, que M. G) a décidé, en désespoir de cause, d'interrompre les paiements mensuels à partir de septembre 1989. Le but était de forcer le propriétaire à faire les diligences légalement prévues.

que ces dires du défendeur n'ont pas été contestés par le demandeur et ne sont pas contredits par les pièces versées en cause, de sorte qu'il échet de les croire;

que la bailleur, ne pouvant mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire (voir l'article 4 de la loi relative aux baux à loyer) est tenu de soumettre à ce dernier des décomptes pour les montants dont il s'agit;

que le demandeur est resté en défaut d'exécuter la prédite obligation à sa charge, de sorte qu'en vertu de l'article 1134-2 du Code Civil, le défendeur était en droit de suspendre le paiement des avances sur frais locatifs;

qu'il suit des ces considérations que les frais de la sommation du 14 mars 1990 doivent rester à charge du demandeur;

Attendu que les frais de la saisie-gagerie pratiquée le 18 septembre 1990 à la requête d' L) incombent au défendeur;

qu'en effet il a été dit plus haut que les loyers sont dus jusqu'au mois de septembre 1990 inclus et que la demande est fondée et justifiée pour le solde de (67 500.- francs moins 27 000.- francs) = 40 500.- francs;

que les frais locatifs dus jusqu'au mois de septembre 1990 s'élèvent à un total de 48 910.- francs;

que dès lors c'est à bon droit que le demandeur, habitant à LEU1) et ne devant pas être au courant du départ du défendeur de l'appartement sis à LEU2), a pratiqué la saisie-gagerie dont il s'agit pour sauvegarder ses intérêts;

Attendu qu'en considérant les développements qui précèdent, il paraît inéquitable de laisser à la charge du requérant les sommes exposées pour la demande et non comprises dans les dépens;

que le tribunal condamnera le défendeur à payer au demandeur à titre de dépens et frais non inclus dans le procès le montant fixé à 20 000.- francs;

P A R C E S M O T I F S :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort;

déclare la demande fondée et justifiée pour les montants de 40 500.- (quarante mille cinq cent) francs à titre de solde des arriérés de loyers et de 48 910.- (quarante-huit mille neuf cent dix) francs à titre de solde des frais locatifs, le tout jusqu'au mois de septembre 1990 inclus;

partant condamne le défendeur à payer au demandeur le montant de 89 410.- (quatre-vingt-neuf mille quatre cent dix) francs avec les intérêts légaux à partir du 06.09.1990, jour de la demande jusqu'à solde;

déclare résilié le bail existant entre parties;

condamne encore le défendeur à payer au demandeur le montant de 5 011.- (cinq mille onze) francs à titre de frais de la saisie-gagerie du 18.09.1990;

le montant de 20 000.- (vingt mille) francs à titre de dépens et frais non inclus dans le procès;

laisse les frais à charge du défendeur;

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Nous Paul FRANK, Juge de paix, assisté de la greffière assumée Nadine GERAY qui ont signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.)