

12/10/87

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 entre :

- G.) , carrossier, et son épouse
- K.) , sans état particulier, les deux demeurant à (...)

demandeurs
comparant par Me Rhett SINNER,
avocat-avoué, demeurant à
LUXEMBOURG

et :

- V.) à (...), fonctionnaire, demeurant

défendeur
comparant par Me Blanche MOUTRIER,
avocat-avoué, demeurant à
LUXEMBOURG

JUGEMENT - cd -
er - matière de
bail à loyer du
12 octobre 1987

FAITS :

Par exploit de l'huissier de justice Pierre KREMMER en date du 10 juillet 1987 la partie demanderesse fit donner citation à la partie défenderesse à comparaître à l'audience publique du 29 juillet 1987 à 9.00 heures, devant ce tribunal de paix, au local ordinaire de ses audiences à Luxembourg, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation annexée à la minute du présent jugement.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 28 septembre 1987 lors de laquelle Maître Rhett SINNER comparut pour les demandeurs et Maître Blanche MOUTRIER se présenta pour le défendeur. La partie demanderesse exposa l'objet de la demande et les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique du 12 octobre 1987.

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

Attendu que par exploit du 10 juillet 1987.
G.) et K.) ont fait citer
V.) devant le tribunal de paix, siégeant
en matière de bail à loyer pour voir résilier le con-
trat de bail existant entre parties et s'entendre con-
damner au déguerpissement;

Attendu que le défendeur fait opposer l'irrece-
vabilité de la demande comme étant prématurée pour avoir
été introduite avant la fin du bail conventionnel entre
parties;

Attendu que par contrat de bail conclu le 25
mai 1984, V.) a pris en location
un bungalow sis à (...), et appartenant
aux époux P.) -C.); que ce contrat qui
devait commencer à courir le 15.6.1984 a été conclu
pour une durée de 2 ans et "devait se renouveler par ta-
cite reconduction d'année en année sauf congé à donner
trois mois avant chaque échéance par lettre recomman-
dée";

Attendu que par lettre du premier décembre 1986
les époux P.) /C.) ont résilié le contrat de bail exis-
tant entre parties avec effet au 14 juin 1987 au motif
qu'ils désirent vendre leur immeuble;

que cette résiliation a été confirmée par lettre
de leur mandataire en date du 15 décembre 1986;

Attendu que par acte du 20 mars 1987 le bunga-
low litigieux a été vendu aux demandeurs actuels, les
époux G.) -K.) qui par lettre du 31 mars 1987
ont réitéré la résiliation du bail au 14 juin 1987;

Attendu que d'après le défendeur le bail initial
s'est prolongé jusqu'au 14 juin 1988 alors que le motif
invoqué par les anciens propriétaires, à savoir la vente
de l'immeuble, ne constituerait pas une cause valable
de la résiliation d'un bail; qu'en outre le congé donné
par les nouveaux acquéreurs serait nul pour défaut d'in-
dication de motif et pour défaut de notification dans
le délai conventionnel des 3 mois de préavis;

Attendu que les demandeurs, sans contester le
principe de l'opposabilité du bail à l'acquéreur de la
chose louée, font plaider que le bail était valablement
dénoncé;

Attendu que si le congé donné par les époux
P.) -C.) n'a pas pu entraîner la résilia-
tion du bail à défaut de motif légal, il a cependant
eu comme conséquence de faire cesser le bail, tel que
l'entend l'article 14 de la loi du 14 février 1955, avec
effet au 14 juin 1987 (Trib. Lux. 27.1.1982 St. c/
Ma.);

Attendu en effet qu'en vertu de l'article 14
prédict tout bail qui vient à cesser est prorogé pro-
visoirement à moins que le bailleur ne puisse invoquer
un motif légal de résiliation;

Attendu qu'à partir du 14 juin 1987, les parties
sont donc liées par un bail soumis au régime de la
prorogation légale qui a eu pour effet de transformer
l'ancien bail à durée déterminée en bail à durée indé-
terminée dont tous les éléments sauf la durée sont
restés identiques;

Attendu que ce bail doit à son tour être dénoncé; que ne s'agissant pas d'un bail nouveau, mais d'un bail prorogé, les demandeurs ont valablement pu le dénoncer à partir du 31 mars 1987;

Attendu que le défendeur oppose la nullité du congé donné pour défaut d'indication de motif qui mette obstacle à la prorogation légale du bail;

Attendu que le congé ne doit pas être motivé; que le bailleur qui le donne en respectant les délais convenus n'abuse pas de son droit, et n'a pas à justifier les raisons pour lesquelles il agit (Cf. Le louage de choses, Marcel La Haye et Joseph Vanckerckhove no 317);

qu'il suffit partant que l'auteur du congé exprime son intention de mettre fin au louage; que le motif ne s'apprécie qu'à l'échéance du terme du bail et doit être invoqué en justice dans le but de faire échec à la prorogation légale;

Attendu que le défendeur soulève encore la nullité du congé donné par les demandeurs pour défaut d'observation du délai conventionnel de préavis de 3 mois;

Attendu que le congé donné pour une date prématurée n'est pas nul; que ses effets sont néanmoins reportés jusqu'à la date pour laquelle il peut être signifié (Vanckerckhove, Le louage de choses T1 no 328);

Attendu que le bail dénoncé le 31 mars 1987 a donc continué jusqu'au 30 juin 1987;

que la présente action, introduite le 10 juillet 1987, est partant recevable;

Attendu que, quant au fond, le défendeur ne conteste pas le besoin personnel allégué, mais demande un délai de déguerpissement au motif qu'il a des projets de construction;

Attendu qu'il échec de faire droit à cette demande;

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit la demande en la forme;

dit régulier le congé donné;

déclare résilié le bail existant entre parties;

condamne le défendeur à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef pour le 30 novembre 1987 au plus tard;

au besoin, autorise les demandeurs à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

condamne le défendeur à tous les frais et dépens de l'instance;

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Edmée CONZEMIUS, Juge de paix, assistée du greffier Suzette LUCIUS, qui ont signé le présent jugement.