

Audience publique du neuf juillet mil neuf cent quatre-vingt-douze

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 :

-I-

- 1) S.) , et son épouse
- 2) A.) , les deux demeurant à L-(...)

parties demanderesses

comparant par Maître Daniel TESCH, avocat-avoué en remplacement de Maître Gaston VOGEL, avocat-avoué à Luxembourg

e t

- 1) K.) , professeur, et son épouse
- 2) M.) , les deux demeurant à L-(...)

parties défenderesses

comparant par Maître Josette ELVINGER, avocat-avoué à Luxembourg

-II-

- 1) K.) , professeur, et son épouse
- 2) M.) , les deux demeurant à L-(...)

parties demanderesses

comparant par Maître Josette ELVINGER, avocat-avoué à Luxembourg

e t

- 1) S.) , et son épouse
- 2) A.) , les deux demeurant à L-(...)

parties défenderesses

comparant par Maître Daniel TESCH, avocat-avoué en remplacement de Maître Gaston VOGEL, avocat-avoué à Luxembourg

F a i t s

L'affaire -I- fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 18 décembre 1991.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 20 janvier 1992.

L'affaire -II- fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 6 janvier 1992.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 27 janvier 1992.

A l'appel des causes aux audiences respectives les mandataires des parties se présentaient et les affaires furent fixées.

A l'audience publique du 25 juin 1992 à laquelle les affaires avaient été fixées ensemble, elles furent utilement retenues et les mandataires des parties 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, le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 18 décembre 1991 les époux S.) - A.) ont fait convoquer les époux K.) - M.) devant le tribunal de ce siège pour voir annuler la résiliation du bail pour non respect du délai congé, subsidiairement pour se voir accorder un premier sursis commercial.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 6 janvier 1992 les époux K.) - H.) ont fait convoquer les époux S.) - A.) pour voir déclarer résilié le bail signé le 24 septembre 1985 pour motifs graves, avec toutes les conséquences de droit, ainsi que pour réclamer les arriérés de loyers de 60.000.- francs.

En vue d'assurer une bonne administration de la justice, il échet de joindre ces deux demandes pour y statuer par un seul et même jugement.

Faits:

Les époux K.) et M.) qui sont propriétaires d'un immeuble sis à (...), ont, suivant contrat de bail du 24 septembre 1985 loué le prédit immeuble aux époux S.) et A.) ;

que par lettre recommandée du 30 juillet 1991 ils ont dénoncé le bail avec effet au 1er décembre 1991;

que cette résiliation est basée sur des motifs plus amplement détaillées dans la requête introductive d'instance du 6 janvier 1992.

Les époux S.) -A.) font exposer en premier lieu, qu'en l'espèce il ne s'agirait pas d'un bail d'habitation, mais d'un bail mixte de sorte que le délai à respecter en cas de congé locatif serait de six mois selon les usages locaux; que la lettre de résiliation du bail en date du 29 juillet 1991 n'aurait pas respecté ce délai; que ce congé ne serait dès lors pas valable en la forme.

Les preneurs S.) -A.) précisent que les locaux loués sont affectés en partie du moins à l'exploitation d'un antiquariat; qu'une partie des locaux seraient dès lors commerciaux au sens de l'article 17, alinéa 2 de la loi modifiée du 14 février 1955 sur les baux à loyer;

que le bail conclu le 24 septembre 1985 devrait être considéré comme bail mixte, suivant le régime du bail commercial.

Il y a donc lieu, avant tout autre progrès en cause, de qualifier le contrat de bail signé le 24 septembre 1985 entre parties.

En effet il appartient au tribunal de qualifier, voire le cas échéant de requalifier le bail à partir de l'intention commune des parties (Léon Liesch, Le Bail à loyer).

Lorsqu'il y a bail mixte, le tribunal doit rechercher quel a été dans l'intention des parties l'élément principal de la location: l'agriculture, le commerce ou artisanat, ou l'habitation. (Yvette Merchiers: Le bail en général 93, No. 29, Marsaie Larcier S. A. 1989).

que le critère à appliquer pour déterminer la nature juridique du contrat de bail consiste non dans l'importance quantitative mais dans l'importance qualitative: c'est l'élément économique dominant qui est important. (cf. cit. No. 30).

D'après les clauses du contrat de bail, lesquelles ne contiennent aucune des mentions suivantes " Bail commercial " ou " local commercial ", le bail portait sur une maison sise à (...)

Pour que l'habitation soit accessoire ou commerce, il faut

évidemment qu'un commerce soit effectivement exploité dans les lieux loués.

Or en l'espèce le tribunal ne dispose pas des éléments suffisants pour faire sa conviction, si ce n'est l'existence d'une facture émanant d'une entreprise d'installation de chauffage du 18 mars 1988 et adressée à " Antiquités S.) ", (...)

Enfin les bailleurs K.) - H.) n'ont pas contesté à l'audience du 25 juin 1992 qu'une activité, qu'un commerce d'antiquités serait exploité dans les lieux loués;

Il échet partant, avant de se prononcer sur la nature du contrat de bail, d'entendre les parties sur ce point.

P a r c e s m o t i f s :

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

j o i n t les demandes introduites par requête du 18 décembre 1991 respectivement du 6 janvier 1992 pour y statuer par un seul et même jugement;

r e ç o i t les demandes en la forme;

au fond, et avant tout autre progrès en cause:

o r d o n n e une comparution personnelle des parties pour permettre à ces dernières de renseigner le tribunal sur l'élément principal de la location;

f i x e cette comparution personnelle des parties à l'audience publique du lundi, 5 octobre 1992 à 10.45 heures, salle 14;

pour le surplus,

r é s e r v e les demandes et les frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de

paix à Luxembourg, par Nous, Ria LUTZ, Juge de paix, assistée du greffier Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Ria LUTZ

Martine SCHMIT