

17/11/1993

A

Jugement civil no 1089/93.

(1ère section)

Audience publique du mercredi, dix-sept novembre mil neuf cent quatre-vingt-treize.

Numéro 47 372 du rôle.

Composition :

Marion LANNERS, première vice-présidente,
Marianne HARLES, premier juge,
Thierry HOSCHEIT, juge,
Marion FUSENIG, greffier.

E n t r e :

la dame M) , sans état, demeurant à (...),
(...)

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre KREMMER de Luxembourg en date du 7 avril 1992,

comparant par Maître Jos STOFFEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) le sieur P) , rentier, et son épouse,

2) la dame B) , sans état,

les deux demeurant à (...), (...),

défendeurs aux fins du prédit exploit KREMMER,

comparant par Maître Michel KARP, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l :

Où la partie demanderesse par l'organe de Maître Karin REUTER, avocat, en remplacement de Maître Jos STOFFEL, avoué constitué.

Où les parties défenderesses par l'organe de Maître Michel KARP, avoué constitué.

Par exploit d'huissier de justice du 7 avril 1992, M) fait donner assignation à P) et son épouse B) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement d Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les voir condamner à lui payer la somme de 500.000.- francs sur base de l'article 16 de la loi du 14 février 1955, partant pour non-occupation dans le mois des lieux loués après résiliation du contrat de bail pour besoin personnel.

La demande régulière en la forme, est partant recevable sur ce point.

1) Rejet des conclusions notifiées en date du 4 octobre 1993 par Maître KARP :

Maître STOFFEL demande le rejet des conclusions notifiées en date du 4 octobre 1993 par Maître KARP, l'affaire ayant été fixée au 12 octobre 1993 pour plaidoiries, en se basant sur l'article 11 de la constitution, subsidiairement sur base de l'article 6-1 du code civil et plus subsidiairement sur base de l'article 6 de la convention européenne des droits de l'homme.

La demande de rejet des conclusions ainsi que formulée sur sa base principale (art.11 de la constitution) doit être rejetée, alors que le principe de l'égalité des citoyens devant la loi n'est pas en cause, les textes et principes régissant les délais de notification des conclusions étant indistinctement applicables à toutes les parties au procès.

Concernant la base subsidiaire, article 6-1 du code civil, la demande doit également être rejetée en ce fondement.

En effet, il est difficilement concevable qu'il y ait abus de droit de la part de la partie concluante de faire signifier les conclusions quelques huit jours avant la date prévue pour les plaidoiries, si un texte de loi, à savoir l'article 9.1 du titre II du règlement grand-ducal du 29 juin 1990, portant règlement intérieur pour la cour d'appel, les tribunaux d'arrondissement et les justices de paix, indique que la signification doit intervenir cinq jours au moins avant celui fixé pour les débats.

Maître STOFFEL base encore sa demande en rejet des conclusions litigieuses sur l'article 6 de la convention européenne des droits de l'homme, sans autrement préciser sur quelle disposition dudit article il entend se fonder.

Il faut tirer de l'argumentation de Maître STOFFEL qu'il entend certainement s'appuyer sur la disposition de l'article 6.1, qui dit que "toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement", et le cas échéant, sur la disposition de l'article 6.3 b, qui dit que tout accusé a droit notamment à "disposer du temps et des facilités nécessaires à la préparation de sa défense".

D'après la jurisprudence de la cour supérieure des droits de l'homme, la clause générale sur le procès équitable contenu à l'article 6.1 a notamment pour raison d'être d'assurer le principe dit de l'égalité des armes (G. Cohen Jonathan : La convention européenne des droits de l'homme, p.433).

Ce principe n'est pas violé en l'espèce, même si, en application de l'article 9.1 du titre II du règlement cité plus haut, il ne restait à Maître STOFFEL que deux jours pour répondre aux conclusions de Maître KARP.

En effet, la disposition de l'article 9.1 précité a pour raison d'être d'éviter qu'une partie ne conclue en dernière minute avant la date fixée pour les plaidoiries et mette ainsi en péril les droits de la défense de la partie adverse. La disposition de l'article 9.1 précité étant en outre indistinctement applicable à toutes les parties au procès, elle ne saurait mettre en cause le caractère équitable du procès et le principe d'égalité des armes entre les parties.

Les conclusions de Maître KARP signifiées le 4 octobre 1993 doivent partant être maintenues dans les débats.

2) Qualité d'agir de la demanderesse :

Les défendeurs P) -B) nient toute qualité d'agir dans le chef de la demanderesse au motif que le contrat de bail ayant donné lieu au présent procès, n'aurait pas été signé par l'actuelle demanderesse, mais par G) .

La demanderesse réplique à cet argument que s'il est vrai que le contrat de bail a été signé par G) , son époux, avec lequel elle est en instance de divorce, le logement ainsi pris en bail aurait constitué le logement familial et le contrat de bail y relatif serait tombé dans la communauté. De plus, ce serait elle qui aurait payé les loyers après le départ de son mari, ce serait à elle que les époux P) -B) aurait envoyé la lettre de résiliation, de sorte qu'une relation de bailleur à locataire se serait établie entre parties.

Il est un fait que le contrat de bail signé en date du 1er octobre 1985 par les défendeurs comme bailleurs, mentionne comme locataire un dénommé G), dont il n'est pas contesté qu'il ait été l'époux de l'actuelle demanderesse, qu'il ait emménagé à l'époque dans les lieux avec toute sa famille et qu'il soit reparti entretemps.

S'il est également établi que les bailleurs, en cas de départ de l'époux, signataire du contrat de bail, ne peuvent être obligés à faire passer le bail sur le conjoint qui continue d'occuper les lieux, rien n'empêche ces bailleurs d'accepter, expressément ou tacitement, le conjoint qui reste dans les lieux comme nouveau cocontractant.

En l'espèce, en ne formulant pas d'objection à ce que les loyers soient payés par l'actuelle demanderesse et en s'adressant directement à celle-ci pour faire valoir leurs droits sur le logement litigieux, les bailleurs ont accepté l'actuelle demanderesse comme cocontractante à part entière et ne peuvent actuellement lui opposer le défaut de qualité d'agir.

9) Résiliation pour besoin personnel :

Par lettre du 12 septembre 1990, le défendeur P) a fait savoir à l'actuelle demanderesse qu'en raison de sa mise à la retraite définitive, il comptait quitter la maison qu'il habitait à ce moment-là et qu'il se voyait partant dans l'obligation de demander à la demanderesse de quitter l'appartement.

Cette lettre, rédigée en langue italienne, a été traduite par les soins de la demanderesse, sans que cette traduction n'ait été contestée par les défendeurs, de sorte qu'il y a lieu d'attacher entière foi à cette traduction.

Les défendeurs contestent tout d'abord que cette lettre vaille résiliation du bail pour besoin personnel, alors qu'elle aurait été envoyée à un moment où les défendeurs n'auraient pas eu le droit, vu la durée du bail, de procéder à la résiliation et qu'elle ne préverrait pas de délais.

Cette argumentation ne saurait tenir. Il résulte clairement des termes employés dans la prédite lettre que le défendeur P) comptait mettre un terme aux relations contractuelles entre parties et ceci en vue de l'occupation par lui-même des lieux antérieurement occupés par la demanderesse. En outre, les défendeurs ne peuvent actuellement se prévaloir valablement de ce que ladite résiliation serait intervenue à un moment où ils ne pouvaient légalement procéder à une telle résiliation, alors qu'il aurait appartenu à la demanderesse seule d'opposer ce moyen. Celle-ci ne l'ayant pas fait, mais ayant donné suite au congé donné par les défendeurs, ceux-ci ne peuvent actuellement reprocher à la demanderesse de ne pas avoir utilisé tous les moyens de droit à sa disposition, pour tenter de rester dans les lieux. Quant au fait que la lettre de résiliation ne contiendrait pas de délais, ceci est sans relevance aucune pour la validité de l'acte de résiliation lui-même.

Les défendeurs font encore valoir que le départ de la demanderesse de l'appartement litigieux, départ qui n'est intervenu qu'au mois de janvier 1992, serait sans relation causale avec la lettre de résiliation du 12 septembre 1990. En effet, pendant la période séparant la lettre de résiliation et le départ effectif de la demanderesse, un autre appartement appartenant aux défendeurs se serait libéré dans la maison dans laquelle est situé l'appartement occupé par la demanderesse, de sorte que les défendeurs y auraient emménagé. La demanderesse, qui habitait le même immeuble que les défendeurs, aurait partant été au courant de ce déménagement des défendeurs et aurait de ce fait été au courant de ce que les défendeurs n'allaient plus faire valoir leur besoin personnel.

Les défendeurs offrent de prouver ces faits par l'audition de témoins.

Cette offre de preuve doit néanmoins être rejetée comme étant d'ores et déjà contredite par les pièces versées en cause.

En effet, il résulte d'une lettre envoyée en date du 26 novembre 1991 par le défendeur P) à la demanderesse que ledit défendeur rappelle à celle-ci qu'il compte absolument à ce que la demanderesse ait vidé les lieux vers la fin de décembre 1991.

Cette argumentation des défendeurs pour se soustraire à toute condamnation doit partant également être rejetée.

4) Montants réclamés :

La demanderesse réclame, à titre de dommages et intérêts, la somme de 500.000.- francs pour dommage matériel et moral confondu. Elle allègue que le prix du loyer stipulé entre parties s'élevait à 14.000.- francs. Elle verse le contrat de bail prévoyant ledit loyer.

Les défendeurs contestent le montant de 500.000.- francs réclamé par la demanderesse et affirment qu'elle pourrait avoir tout au plus droit à 68.000.- francs.

A part le contrat de bail versé par la défenderesse, celle-ci reste en défaut de verser une quelconque pièce relative à des frais supplémentaires exposés par elle suite à la résiliation intervenue en date du 12 septembre 1990. La partie demanderesse ne peut partant se voir allouer que le minimum prévu par la loi, à savoir $12 \times 14.000 = 168.000.-$ francs.

La demanderesse demande encore à voir prononcer l'exécution provisoire du présent jugement. Cette demande est à rejeter, les conditions d'application de l'article 135 du code de procédure civile n'étant pas remplies en l'espèce.

Les défendeurs P) -B) demandent encore à voir condamner en tout état de cause la demanderesse au paiement des frais et dépens de l'instance, ainsi que de la voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure.

Ces deux demandes sont à rejeter, les défendeurs ayant succombé dans l'action dirigée contre eux et qu'il n'existe aucune raison valable de laisser une partie des dépens à charge de la demanderesse.

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

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

r e ç o i t la demande en la forme,

l a d i t partiellement fondée,

c o n d a m n e les défendeurs P) -B) conjointement à payer à la demanderesse M) la somme de 168.000.- francs, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande jusqu'à solde,

c o n d a m n e les défendeurs P) -B) conjointement aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Jos STOFFEL, avoué concluant qui la demande affirmant en avoir fait l'avance,

d é b o u t e les défendeurs P) -B) de leurs demandes fondées sur les articles 130 et 131-1 du code de procédure civile,

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.