

(A)

10.7.91

Jugement civil No. 484/91 (I).

Audience publique du mercredi dix juillet mil neuf cent quatre-vingt-onze.

No.43 894 du rôle.

Présents :

Victor ZIEGLER de ZIEGLECK,
1er vice-président;
Georges RAVARANI, 1er juge;
Doris WOLTZ, juge;
Paul SCHMITZ, greffier.

E n t r e :

le sieur T) , employé
privé, demeurant à L- (...),
(...),

demandeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch en date du 30 octobre 1990,

comparant par Me. Vic GILLEN, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg;

E t :

la dame C) , demeurant à L- (...),
(...),

défenderesse aux fins du prédit exploit MERTZIG, comparant par Me. Edmond LORANG, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL :

=====

Oùï le demandeur par l'organe de Me. Véronique DE MEESTER, avocat-avoué, en remplacement de Me. Vic GILLEN, avoué constitué et la défenderesse par l'organe de Me. Edmond LORANG, avoué constitué.

Par exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch en date du 30 octobre 1990, Monsieur T) , demeurant à (...), a fait donner assignation à la dame C) , épouse (...), demeurant à (...), à comparaître devant le tribunal civil de ce siège pour l'assignée s'entendre condamner à payer au requérant la somme de 172.800.- francs à titre de dommages-intérêts dus pour non-respect du motif indiqué dans la lettre de résiliation du bail entre parties par l'assignée, à savoir le besoin personnel du fils de la dame C) .

Quant à la compétence territoriale du tribunal saisi:

La défenderesse soulève l'incompétence territoriale du Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg pour connaître de la demande.

L'action en indemnisation intentée par le requérant trouve sa base légale dans l'article 16 de la loi du 14.2.1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer, telle qu'elle a été modifiée par la loi du 27.8.1987.

Le requérant T) se base sur l'article 30 du titre préliminaire du Code de Procédure Civile pour fonder la compétence du tribunal saisi, comme étant celle du lieu de la situation de l'immeuble.

Le demandeur a occupé à titre de locataire un appartement

sis à ADR1), devenu la propriété de la défenderesse en date du 13 janvier 1988.

C) Suivant lettre recommandée du 20 janvier 1988 la dame a dénoncé le bail en invoquant le besoin personnel dans le chef de son fils H). Le sieur T) a quitté l'appartement en date du 15 novembre 1988.

Aux termes du prédit article 30, la juridiction compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble en cas de litiges concernant des droits personnels ou obligations relatifs à un immeuble, tels que actions en matière de bail à loyer et réparation locatives.

La demande, basée sur l'article 16 de la loi du 14.2.1955, telle que modifiée par la loi du 27.8.1987, est étrangère à la compétence territoriale invoquée, alors que le préjudice éventuellement subi est né postérieurement au contrat de bail et ayant existé entre parties, de sorte que les droits personnels relatifs à l'appartement litigieux n'existent plus au moment de la naissance du préjudice invoqué.

L'article 30 du titre préliminaire du code de procédure civile, est dès lors inapplicable pour fonder la compétence territoriale du tribunal saisi.

A titre complémentaire, le requérant estime que la compétence du tribunal saisi serait donnée au cas où sa demande s'analyserait en une action en responsabilité contractuelle, en application de l'article 25 du titre préliminaire du code de procédure civile.

La compétence est également à écarter dans la mesure où il ne saurait être question, au moment de la naissance d'un éventuel préjudice, d'un contrat liant les parties. En effet, le contrat de bail conclu entre parties a été résilié unilatéralement par la propriétaire en date du 20 janvier 1988.

Le préjudice éventuellement occasionné au requérant n'a pu se concrétiser qu'après la résiliation du contrat de bail.

Il s'en suit que la demande en indemnisation doit s'analyser en une demande basée sur la responsabilité délictuelle de l'assignée.

La compétence territoriale du tribunal en matière de réparation du dommage causé par un délit ou quasi-délit, est régie par l'article 37 du titre préliminaire du code de procédure civile aux termes duquel la demande peut être portée au choix du demandeur soit devant la juridiction du lieu du domicile du défendeur, soit devant celle du lieu où le fait dommageable s'est produit.

Le domicile de la défenderesse étant situé à (...) faisant partie de l'arrondissement judiciaire de Diekirch, le demandeur a assigné la dame C) devant le tribunal du lieu où le fait dommageable s'est produit.

L'appartement sis à ADR1) et dont le requérant a été locataire est le lieu où se concrétise, le cas échéant, le fait dommageable résultant de la dénonciation du contrat de bail par la propriétaire.

Partant, le tribunal saisi est territorialement compétent pour connaître de la demande.

Le moyen tiré de l'incompétence ratione loci est à rejeter.

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

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 1ère section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement;

r e ç o i t la demande en la forme;

se d é c l a r e compétent pour connaître de la demande

r é s e r v e les frais;

r e f i x e l'affaire pour continuation des débats à l'audience du 4 décembre 1991 à 9,00 heures au Palais de Justice à Luxembourg, 2e étage, salle 35.