

Texte pseudonymisé

**Avertissement:** Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

**Jugement Bail à loyer no 76/2004 (IIIe chambre)**

Audience publique du vendredi, cinq novembre deux mille quatre

Numéro du rôle : 90304

Composition :

MAGISTRAT1.), vice-présidente,  
MAGISTRAT2.), juge,  
MAGISTRAT3.), juge,  
GREFFIER1.), greffier assumé.

**E N T R E :**

1) PERSONNE1.), et son fils

2) PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.)  
de (...) du 9 avril 2004,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

**E T :**

PERSONNE3.), retraité, demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimé** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.),

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à (...).

---

## **FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro 90304 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 21 septembre 2004, lors de laquelle elle fut refixée au 19 octobre 2004 et ensuite au 26 octobre 2004 pour plaidoiries.

A cette date-là, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître AVOCAT1.), avocat, comparant pour les parties appelantes, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de ses parties.

Maître AVOCAT3.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT2.), avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 5 novembre le

## **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par jugement contradictoire du 8 juillet 2004, le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, dit fondée la demande de PERSONNE3.) tendant à voir résilier le bail vis-à-vis de ses locataires PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour cause de besoin personnel. Il condamne les locataires au déguerpissement ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 400.- euros.

Par acte d'huissier du 9 août 2004, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) interjettent appel contre ce jugement. Ils concluent, par réformation, à voir dire irrecevable, sinon non fondée la demande, ainsi qu'à se voir allouer une indemnité de procédure de 650.- euros.

L'intimé conclut à la confirmation du jugement ainsi qu'à l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros.

### **- Les faits et rétroactes :**

En vertu d'un contrat signé le 8 octobre 1985, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE4.) un appartement avec garage sis à (...). Le bail est conclu pour une durée de trois ans, à partir du 15 octobre 1985.

Il est stipulé que « *Si le locataire désire rester dans l'appartement après les trois premières années, un nouveau contrat de bail doit être fait trois mois avant.* »

PERSONNE4.) décède le 23 septembre 1999.

Par lettre recommandée du 4 juillet 2000, PERSONNE3.) résilie le bail pour le 15 octobre 2000 en invoquant le besoin personnel dans le chef de son fils.

Par lettre du 9 janvier 2001, PERSONNE3.) invite les locataires à déguerpir jusqu'à la fin du mois de mars 2001.

Par requête déposée le 3 juillet 2002, PERSONNE3.) demande en justice la résiliation du bail en raison du besoin personnel dans le chef de son fils.

Par deux lettres recommandées du 27 juin 2003, adressées à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), le mandataire de PERSONNE3.) résilie une nouvelle fois le bail avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2003 en invoquant le besoin personnel dans le chef de son fils.

Par une nouvelle requête de son mandataire du 14 novembre 2003, PERSONNE3.) fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le juge de paix de Luxembourg aux fins de voir résilier le bail entre parties, et pour voir condamner les locataires au paiement d'arriérés de loyers.

Par jugement du 30 janvier 2004, le juge de paix de Luxembourg dit la demande irrecevable en ce qu'elle a le même objet que la requête du 3 juillet 2002, et non fondée pour le surplus.

Par acte du 12 février 2004, notifié au mandataire des appelants, PERSONNE3.) se désiste de l'instance introduite par requête du 3 juillet 2002.

- La recevabilité de la demande :

En premier lieu, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soulèvent l'irrecevabilité de la demande, au motif qu'elle aurait le même objet qu'une première requête déposée le 3 juillet 2002, toujours pendante devant le juge de paix. Par ailleurs, par son jugement du 30 janvier 2004, le juge de paix aurait déjà déclaré irrecevable la demande de PERSONNE3.) tendant à voir résilier le bail entre parties, et ce jugement aurait autorité de chose jugée entre parties.

La chose jugée interdit de remettre en cause ce qui a été définitivement jugé.

Si le défendeur a opposé avec succès une défense au fond, il y a chose jugée sur le fond du droit.

Si, au contraire, le défendeur a opposé une exception de procédure, il n'y a chose jugée que sur celle-ci, et le demandeur pourra, après régularisation de la procédure, réitérer sa demande et poursuivre l'instance. (cf. Droit et pratique de la procédure civile, Dalloz, no 2029).

PERSONNE3.) fait valoir qu'il a régularisé la procédure en se désistant de l'instance introduite par une requête du 3 juillet 2002.

Conformément à l'article 546 du nouveau code de procédure civile, le désistement, lorsqu'il aura été accepté, emportera de plein droit consentement que les choses soient remises de part et d'autre au même état qu'elles étaient avant la demande.

Aussi longtemps que l'instance n'est pas liée entre les parties par les débats au fond, ou la production d'une demande reconventionnelle, l'instance appartient au demandeur, qui peut s'en désister sans obtenir l'acceptation de son adversaire (cf. Cour 9 novembre 1983, Pas.26, p.104).

Ce désistement mettant fin à l'instance de plein droit, il n'a pas besoin d'être entériné par un jugement.

L'instance introduite par requête du 3 juillet 2002 n'étant plus pendante, il s'ensuit que le premier moyen d'irrecevabilité n'est pas fondé.

En deuxième lieu, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soulèvent l'irrecevabilité de la demande au motif que PERSONNE3.) n'aurait pas dirigé son action contre tous les héritiers d'PERSONNE4.).

Conformément à l'article 1742 du code civil, le contrat de louage n'est pas résolu par la mort du preneur.

Il s'ensuit qu'en cas de décès du preneur, le bail continue, en principe, avec ses héritiers, qui reprennent celui-ci.

Il résulte de la déclaration de succession du 14 octobre 1999 que les héritiers d'PERSONNE4.) sont sa veuve PERSONNE1.), et ses six enfants, parmi lesquels PERSONNE2.).

Au jour de l'ouverture de la déclaration de succession, seuls PERSONNE1.) et PERSONNE2.) habitaient encore à l'adresse ADRESSE1.).

Il résulte par ailleurs des débats à l'audience que le loyer a toujours été payé, soit par PERSONNE1.) elle-même, soit par une institution sociale pour son compte.

Le tribunal admet, au vu de ces éléments, que suite au décès d'PERSONNE4.), le bail a été repris par sa veuve PERSONNE1.) et son fils PERSONNE2.), qui ont seuls continué à occuper les lieux.

C'est dès lors à bon droit que PERSONNE3.) a dirigé sa requête contre ses seuls locataires actuels.

En troisième lieu, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent la qualité pour agir dans le chef de PERSONNE3.) qui n'établirait pas qu'il est l'unique propriétaire de l'immeuble donné en location.

PERSONNE3.) ayant été, conformément au contrat de bail, le bailleur des parties, il a également qualité pour résilier le bail et pour demander le déguerpissement des locataires.

- Au fond :

A l'appui de sa demande en résiliation du bail, PERSONNE3.) invoque le besoin personnel d'habitation dans le chef de son fils PERSONNE5.), qui, à l'âge de 42 ans, serait toujours contraint d'habiter chez son père, ensemble avec sa compagne.

En vertu de l'article 14 de la loi modifiée sur les baux à loyer, tout bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé, à moins que le bailleur ne prouve avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou les faire occuper, de manière effective, par ses descendants.

Il appartient au bailleur de prouver le besoin invoqué. La preuve du besoin personnel ne saurait cependant être exigée stricto sensu.

La circonstance rendant plausible le besoin personnel, et excluant une affirmation inexacte du propriétaire suffit pour admettre la preuve du besoin invoqué (cf. Trib. Lux. 16 mai 1991, no 44010 du rôle).

Les intimés soutiennent que PERSONNE3.) aurait l'intention de vendre l'immeuble et que son souci serait d'obtenir un prix plus avantageux lorsque les locataires actuels auraient quitté les lieux.

Or, cette intention du bailleur, contestée par celui-ci, n'est pas établie.

Le besoin personnel d'habitation dans le chef du fils de PERSONNE3.) n'étant contredit par aucun élément du dossier, c'est à bon droit que le premier juge a dit la demande en résiliation du bail fondée.

PERSONNE3.) n'établissant toutefois pas l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance n'est pas fondée.

Pour ce même motif, ni la demande de PERSONNE3.), ni celle de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tendant au paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ne sont fondées.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore un très large délai de déguerpissement.

Au vu de la longue durée du bail, il y a lieu de leur accorder un délai de déguerpissement de deux mois, à partir de la signification du présent jugement.

### **PAR CES MOTIFS :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

par réformation :

dit la demande de PERSONNE3.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondée,

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf à reporter le délai de déguerpissement à deux mois à partir de la signification du présent jugement,

dit les demandes de PERSONNE3.), de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondées,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent jugement a été faite en la prédite audience publique par Madame le juge MAGISTRAT2.), déléguée à ces fins, en présence du greffier assumé GREFFIER1.).