

20/3/86

Jugement B.L.No.34/86 ( III )

Audience publique du jeudi vingt mars mil neuf cent quatre-vingt-six.

No.33 136 du rôle.

Présents :

Friedel COLLING,  
vice-président;  
Marie-Anne STEFFEN et  
Eliane EICHER, juges;  
Roger LINDEN,  
substitur du Procureur  
d'Etat; Paul SCHMITZ,  
greffier.

Entre :

(A)

le sieur (A.)  
ouvrier, demeurant à (...)

appelant aux termes d'un exploit  
de l'huissier de justice Marcel  
HERBER d'Esch/Alzette en date  
du 11 février 1985,

comparant par Me. Julien RODEN,  
avocat-avoué, demeurant à Luxem-  
bourg;

Et

la dame (B), retraitée, demeurant à (...)

intimée aux fins du prédit exploit HERBER, comparant par  
Me. Alain RUKAVINA, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL:

=====

Où l'appelant par l'organe de Me. Julien RODEN, avoué  
constitué et l'intimée par l'organe de Me. André SEREBRIA-  
KOFF, avocat, assisté de Me. Aloyse MAY, avocat-avoué, en rem-  
placement de Me. Alain RUKAVINA, avoué constitué.

Par exploit de l'huissier de justice Marcel HERBER  
d'Esch-sur-Alzette en date du 23 novembre 1984 (B.)  
a fait citer (A.) devant le tribu-  
nal de paix d'Esch-sur-Alzette pour l'entendre condamner  
au paiement de la somme de 50.000.- francs ou toute autre  
somme même supérieure à dire d'expert avec les intérêts  
légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à  
solde ainsi que des frais et dépens de l'instance.

Par jugement rendu par défaut à l'égard du défendeur  
(A.) en date du 11 janvier 1985, le tribunal de pai-  
d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile, a fait droit  
à la demande de (B).

Par exploit de l'huissier de justice Marcel HERBER  
d'Esch-sur-Alzette en date du 11 février 1985, (A.)  
a interjeté appel contre le prédit jugement.

L'appel est recevable pour avoir été fait dans les  
forme et délai de la loi.

Dans la citation introductive d'instance, (B.)  
fait exposer qu'elle entend vendre son immeuble sis à  
(...) , pris en location par (A.)  
, que le locataire refuse de faire visiter  
l'immeuble aux intéressés présentés par l'agence immobi-  
lière et qu'elle subit de ce fait un préjudice qu'elle  
évalue à la somme de 50.000.- francs y non compris les  
intérêts.

En ordre principal l'appelant critique le jugement de  
première instance en soutenant que des relations de bail-

leur à locataire existeraient entre parties et que le tribunal de paix, siégeant en matière civile, aurait été incompétent pour statuer sur la demande.

Le bien-fondé de l'exception d'incompétence soulevée est contesté par l'intimée.

Le problème soumis au tribunal concerne les relations entre bailleur et locataire.

Conformément aux dispositions de l'article 3, 3<sup>o</sup> du titre préliminaire du code de procédure civile le juge de paix connaît de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatifs à l'existence et à l'exécution des baux à loyer.

Le juge de paix a donc été compétent pour connaître de la demande.

D'après le jugement dont appel le juge de paix a siégé non pas en matière de bail à loyer, mais en matière civile.

Aux termes de l'article 141, alinéa premier du code de procédure civile la rédaction des jugements contiendra les noms des juges, du procureur d'Etat, s'il a été entendu ainsi que des avoués; les noms, professions et demeures des parties, leurs conclusions, l'exposition sommaire des points de fait et de droit, les motifs et le dispositif des jugements.

L'indication de la matière dans laquelle le tribunal a siégé n'est cependant pas requise. Il s'ensuit que l'erreur commise dans l'indication de la matière dans laquelle un jugement a été rendu est une simple erreur matérielle et partant sans incidence.

Il résulte des développements qui précèdent que le premier moyen de défense, qualifié de moyen d'incompétence du premier juge, est à rejeter comme non fondé.

Quant au fond :

La partie B) réclame l'indemnisation du préjudice par elle subi suite au refus du preneur de faire visiter l'immeuble par lui loué aux intéressés à l'acquisition.

D'après l'appelant, le montant de 50.000. -francs alloué à titre de dommages-intérêts n'est ni justifié en principe ni justifié quant à son montant.

L'intimée, pour sa part, conclut à la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Le bailleur a le droit de visiter l'immeuble loué et d'y introduire, avant l'expiration du bail, des tiers auxquels il aurait l'intention de vendre cet immeuble ( cf. Le bail à loyer, L. LIESCH, no. 345; les Nouvelles, Droit civil, t. VI, volume I, no. 687 ).

Le preneur a donc l'obligation de faire entrer le propriétaire dans l'immeuble au moins à des jours et heures déterminés afin de lui permettre de montrer les lieux loués à des acquéreurs éventuels.

L'appelant fait exposer que les heures de visite ont été fixées par ordonnance du juge de paix rendue le 28 décembre 1984 et que l'affaire dont appel a été plaidée à l'audience du 14 décembre 1984, donc avant l'ordonnance susmentionnée valant sommation.

L'exigence d'une mise en demeure préalable du débiteur à la faculté de demander des dommages et intérêts est générale et s'applique aux dommages et intérêts qui peuvent être dus en vertu d'un contrat de bail ( cf. Lux.25.1.1893 P.3,53; Cour lo.3.1911, P.8,65 ).

En l'espèce, le locataire a été mis en demeure par la citation du 23 novembre 1984 tendant à l'autorisation du propriétaire de visiter l'immeuble et à la fixation des horaires afférents. Par lettre adressée au tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette (A.) reconnaît d'ailleurs avoir pris connaissance de ladite citation dans le courant de la semaine du 27 décembre 1984.

Les faits allégués par la partie B), dont les refus d'ouvrir la porte dans le chef du locataire, sont contestés par l'appelant.

La charge de la preuve relative à un manquement à ses obligations dans le chef du preneur incombe à la partie B), demanderesse originaire.

Elle offre de prouver par toutes voies de droit, principalement par attestation, subsidiairement par comparution personnelle des parties et plus subsidiairement par voie d'enquête " que (A.) a refusé l'entrée à des amateurs qui voulaient visiter la maison louée par la dame B), située à (...), à quatre reprises et ce après le 28 décembre 1984, jour de l'ordonnance du juge de paix d'Esch-sur-Alzette autorisant la propriétaire à faire visiter la maison louée aux amateurs ".

L'appelant critique cette offre de preuve pour être ni pertinente ni concluante.

L'ordonnance du juge de paix d'Esch-sur-Alzette du 28 décembre 1984 rendue sur base de l'article 26 de la loi du 14 février 1955 a fixé les heures de visite de l'immeuble à chaque samedi de 10.00 à 12.00 heures, ce conformément aux conclusions de la partie B).

L'offre de preuve ne précise cependant pas que les refus du locataire de faire visiter l'immeuble auraient eu lieu aux jour et heures proposés par la propriétaire et entérinés par le juge de paix; elle est donc ni pertinente ni concluante, partant irrecevable.

L'intimée reste dès lors en défaut de prouver une faute dans le chef du preneur, de sorte que sa demande en allocation de dommages-intérêts n'est pas fondée et que le premier jugement est à réformer.

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

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 3e section, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, statuant contradictoirement, le Ministère Public entendu;

r e ç o i t l'appel en la forme;

r e j e t t e comme non fondé le moyen d'incompétence soulevé par l'appelant;

d é c l a r e irrecevable l'offre de preuve formulée par l'intimée;

d i t l'appel fondé;

réformant :

d é c l a r e la demande dirigée par 3.)  
contre A.) non fondée, en déboute;

c o n d a m n e 3.) aux frais et dépens des  
deux instances avec distraction des frais de l'instance  
d'appel au profit de Me. Julien RODEN, avoué concluant qui  
la demande, affirmant en avoir fait l'avance.