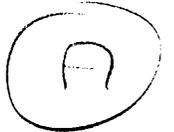


9112143

Jugement Bail à Loyer no 202/93

(IIIe section)

Audience publique du jeudi, 9 décembre mil neuf cent quatre-vingt-treize



Numéro 49 049 du rôle

Composition:

Romain LUDOVICY, vice-président,
Mireille HARTMANN, premier juge,
Monique HENTGEN, juge,
Claudine ELCHEROTH, greffier assumé.

ENTRE :

- 1) le sieur C.) entrepreneur, et
2) la dame F.)
les deux demeurant à L- (...)

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges NICKTS de Luxembourg en date du vingt-deux décembre 1992,

comparant par Maître Monique WATGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

- 1) S.) , commerçant, et son épouse,
2) la dame L.) , sans état,
les deux demeurant ensemble à L- (...)

intimés aux fins du prédit exploit NICKTS,

comparant par Maître Romain ADAM, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS :

(...)

L'affaire inscrite sous le numéro 49 049 du rôle fut retenue à l'audience publique du 26 mai 1993 où elle fut refixée à l'audience du 9 novembre 1993, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit:

Maître Pia DONVEN, avocat, en remplacement de Maître Monique WATGEN, avocat, comparant pour les parties appelantes, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de ses parties.

Maître Romain ADAM, avocat, comparant pour les parties intimées, fut entendu en ses conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience du jeudi, 9 décembre 1993 le

JUGEMENT QUI SUIT:

Par jugement du 23 novembre 1992 le tribunal de paix de Luxembourg a déclaré résilié le bail existant entre les époux C.) -F.) locataires, et les époux S.) -L.) , bailleurs, et a condamné les locataires à déguerpir des lieux loués au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la notification dudit jugement.

De ce jugement C.) et F.) ont régulièrement relevé appel par exploit de l'huissier de justice Georges NICKTS de Luxembourg en date du 22 décembre 1992.

Par réformation du jugement entrepris ils concluent à voir débouter les parties intimées de leur demande en résiliation du contrat de bail. Les appelants plaident avoir toujours respecté leurs obligations d'user de la chose louée en bon père de famille et qu'un manquement unique et isolé sur toute la durée de la relation contractuelle ne saurait être considéré comme constituant un motif suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail. Pour excuser la faute d'injures verbales graves lui reprochée, C.) invoque la provocation par L.) , consistant dans son irruption dans l'appartement sans sonner ni frapper à la porte. Le fait que depuis le 9 novembre 1991 L.) souffre d'insomnies et qu'elle subit des angoisses serait un élément subjectif qui ne saurait être pris en considération pour déterminer la gravité des faits invoqués.

A titre subsidiaire le mandataire des appelants demande une comparution personnelle des parties.

Les intimés demandent la confirmation pure et simple de la première décision en insistant sur le fait que les bailleurs avaient prévenu les locataires de leur visite.

Il est constant en cause que C.) et sa famille ont été informés par écrit de l'intention du bailleur de vérifier en date du 9 novembre 1991 les radiateurs de l'appartement donné en location.

Il est établi que la porte d'entrée de l'appartement était ouverte, que C.) se trouvait dans le living-room au moment où il aperçut L.) et le technicien qui ne s'étaient avancés que dans le hall.

Il est également établi et non contesté que C.) a insulté et menacé L.)

Il est de principe que le bailleur dispose d'un droit de visite des lieux donnés en location pour s'enquérir de l'état des lieux et vérifier si des travaux de réparation doivent être entrepris. Le bailleur dispose également d'un droit de visite pour effectuer tous les travaux qui s'imposent (Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, Le louage de choses, no 687). Le locataire est tenu en vertu de l'article 1728 du code civil de l'obligation de jouir des lieux loués en bon père de famille. Cette obligation comporte une obligation de courtoisie vis-à-vis du bailleur (Les Nouvelles, tome VI, no 799; Encyclopédie Dalloz, Verbo BAIL, nos 333 s.).

En l'espèce le locataire a gravement injurié et menacé la bailleresse L.) . Ces faits, incriminés par la loi pénale, constituent déjà en eux-mêmes le motif grave justifiant la résiliation du bail, peu importe l'impression que les injures et menaces ont pu laisser sur la personne de L.) et les conséquences éventuelles pour sa santé.

L'argument de la "provocation" invoqué par C.) pour justifier son comportement ne saurait être retenu: la bailleresse n'a usé que de son droit de visite, elle a averti préalablement le locataire de la date et de l'heure et suivant les propres déclarations de C.) , L.) et le technicien l'accompagnant ont seulement pénétré dans le hall de l'appartement.

Vu que la porte était ouverte, que la bailleresse ne s'est pas procuré accès à l'appartement à l'aide de menaces ou de violences contre les personnes, de fausses clés, ou par effraction ou escalade, on ne saurait parler d'une violation de domicile.

Il résulte des plaidoiries et des pièces versées en cause que les relations entre bailleurs et locataires se sont envenimées en cours de bail, de sorte qu'il y a risque que l'abus de jouissance se renouvelle.

Le tribunal étant informé à suffisance par les plaidoiries des mandataires et les déclarations des parties recueillies dans le procès-verbal de gendarmerie versé au dossier, il n'y a pas lieu d'ordonner une comparution personnelle des parties.

Compte tenu de ce qui précède il y a lieu de confirmer le premier 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 en la forme,

le déclare non fondé,

partant confirme le jugement de première instance du 23 novembre 1992, sauf que le délai de déguerpissement est reporté au mois qui suit la signification du présent jugement,

condamne les parties appelantes aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent jugement a été faite le jeudi, 9 décembre 1993 en audience publique au Palais de Justice à Luxembourg, rue du Palais de Justice, par Monsieur le vice-président Romain LUDOVICY, en présence du greffier assumé Claudine ELCHEROTH.