

04/01/1996

Jugement no 1 /96 - Bail à Loyer (IIIe section)

(A)

Audience publique du jeudi, 4 janvier mil neuf cent quatre-vingt-seize

Numéro 54 150 du rôle

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, vice-président,
Mireille HARTMANN, premier juge,
Anick WOLFF, juge délégué,
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

ENTRE :

F) , ouvrier, demeurant à L- (...) , (...) ,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg en date du 13 janvier 1995,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Gast NEU, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

E) , employée privée, demeurant à L- (...) , (...) ,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice FUNK,

appelante par appel incident,

comparant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS :

L'affaire inscrite sous le numéro 54 150 du rôle fut utilement retenue à l'audience du 21 novembre 1995 et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Jean-François BOULOT, avocat, en remplacement de Maître Gast NEU, avocat, comparant pour la partie F) , donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Eyal GRUMBERG, avocat, en remplacement de Maître Charles UNSEN, avocat, comparant pour la partie E) ; répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience du jeudi, 4 janvier 1996 le

JUGEMENT QUI SUIT:

Par requête du 4 novembre 1993 E) a fait convoquer F) devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette aux fins de s'entendre condamner à lui verser la somme de 157.864.- francs du chef de loyers redus et de dégâts locatifs.

Par jugement du 9 mai 1994 le tribunal de paix a admis l'offre de preuve testimoniale présentée par F) ;

Par jugement du 19 décembre 1994 le tribunal de paix a déclaré la demande de E) partiellement fondée et a condamné F) à payer à sa bailleresse le montant de 84.000.- francs à titre d'indemnité de relocation, la somme de 9.900.- francs à titre de remboursement de frais de nettoyage et la somme de 5.808.- francs à titre de remboursement de frais d'huissier.

De ce jugement F) a régulièrement relevé appel par exploit de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg en date du 13 janvier 1995.

L'appelant demande la réformation du jugement entrepris. Il reproche au premier juge d'avoir été condamné à payer trois mois de loyers à titre d'indemnité de relocation et à payer les frais d'huissier. Il lui reproche de même d'avoir accordé à E) une indemnité de procédure de 10.000.- francs.

F) soutient que la durée du délai de relocation retenue par le premier juge serait trop long, étant donné que d'après lui on peut louer à l'heure actuelle un immeuble ou appartement dans un laps de temps beaucoup plus court.

L'intimée demande la confirmation du jugement de première instance en ce qu'il a condamné
F) à lui payer la somme de 84.000.- francs du chef des loyers de janvier à mars 1993 et formule une augmentation de sa demande d'un montant de 84.000.- francs du chef des loyers d'avril à juin 1993.

F) demande au tribunal de déclarer cette demande nouvelle présentée pour la première fois en instance d'appel irrecevable.

Il résulte des éléments au dossier que par contrat de bail du 11 juin 1992
E) a donné en location à F) un studio meublé pour le montant de 28.000.- francs pour la durée d'un an.

F) a quitté les lieux fin 1992 - début 1993 sans accord de la propriétaire.

En première instance E) a réclamé trois mois de loyers, à savoir de janvier à mars 1993.

Par adoption des motifs du premier juge, il y a lieu de retenir que E) a réclamé le montant de 84.000.- francs à titre d'indemnité de relocation. Le studio n'a été reloué qu'à partir de juin 1993.

Il est encore admis que le temps nécessaire à la relocation correspond au délai d'usage pour donner congé.

Le délai d'usage pour donner congé étant de trois mois à Luxembourg et le studio n'ayant pas été reloué avant l'expiration d'un tel délai, il échet dès lors de confirmer le premier jugement en ce qu'il a condamné F) à payer à E) la somme de 84.000.- francs à titre d'indemnité de relocation, d'autant plus que l'appartement a encore dû être nettoyé à fond et que la bailleuse n'a été informée qu'en janvier 1993 du départ de son locataire.

Il y a cependant lieu de déclarer la demande de E) d'un montant de 84.000.- francs du chef des loyers des mois d'avril à juin 1993 irrecevable, conformément aux conclusions de la partie appelante, E) ayant présenté cette demande pour la première fois en instance d'appel.

L'appelant reproche ensuite au tribunal d'avoir mis à charge de F) les frais occasionnés par le constat d'huissier en soutenant que qu'autres moyens de preuve moins onéreux auraient pu être employés pour constater l'état des lieux, de sorte que d'après lui E) aurait méconnu le principe général de droit de l'exécution de bonne foi des conventions, en ce qu'il y a lieu de ne pas accroître par son propre fait le dommage dû à la mauvaise exécution d'un contrat par son cocontractant.

Un constat d'huissier faisant foi jusqu'à preuve du contraire est cependant un moyen de preuve usuel et approprié utilisé par les bailleurs pour prouver l'existence et l'envergure de dégâts locatifs dont les frais réglés par tarif ne sauraient être considérés comme excessifs.

Il échet dès lors de confirmer encore le premier jugement en ce qu'il a condamné F) à payer à E) la somme de 5.808.- francs à titre de remboursement de frais d'huissier. F) demande encore à être déchargé du paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 131-1 du code de procédure civile.

A l'audience du 21 novembre 1995 E) a interjeté appel incident contre le jugement du 19 décembre 1994 et demande par réformation du premier jugement de lui allouer le montant de 15.000.- francs sur base de l'article 131-1 du code de procédure civile et de lui allouer le montant réclamé de 52.100.- francs du chef de frais de peinture.

Par adoption des motifs du premier juge il y a cependant lieu de confirmer le premier jugement en ce qu'il a déclaré non fondée la demande de E) relative à la remise en peinture du studio sis à (...) et en ce qu'il a fixé l'indemnité de procédure à allouer à E) à 10.000.- francs.

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 tant l'appel principal que l'appel incident en la forme,

les dit non fondés,

partant, *confirme* le jugement du tribunal de paix du 19 décembre 1994,

déclare l'augmentation de la demande de l'intimée irrecevable,

condamne l'appelant aux frais et dépens de l'instance d'appel.

En raison de l'impossibilité du président de la chambre de signer, la présente minute est signée en vertu de l'article 82, alinéa 2 de la loi du 7 mars 1990 sur l'organisation judiciaire par le juge le plus ancien en rang, ayant concouru à l'audience.