

06/06/85

Jugement B.L. No. 49<sup>9</sup>/85 (III)

Audience publique du jeudi, six juin mil neuf cent quatre-vingt-cinq.

No. 32 749 du rôle.

Composition:

Friedel COLLING,  
vice-président;  
Marie-Anne STEFFEN et  
Nico EDON, juges;  
Martine MATHAY,  
greffier-assumé;

Entre :

le sieur S.) , médecin,  
demeurant à (...)

appelant aux termes d'un exploit  
de l'huissier de justice Guy THEI  
de Luxembourg en date du 23  
novembre 1983,

comparant par Maître Jean GREMLIN  
avocat-avoué, demeurant à Luxem-  
bourg,

et :

1) le sieur R.) , entrepreneur de transports, demeu-  
rant à (...)

2) la dame A.) , sans état, demeurant avec son  
époux à l'adresse précitée,

intimés aux fins du prédit exploit THEIS,

comparant par Maître Charles UNSEN, avocat-avoué, demeurant  
à Luxembourg.

-----  
LE TRIBUNAL:  
-----

Oui la partie S.) par l'organe de Maître Jean-Georges  
GREMLING, avocat-avoué, en remplacement de Maître Jean  
GREMLING, avoué constitué.

Oui la partie R.) -A.) par l'organe de Maître Charles  
UNSEN, avoué constitué.

Par jugement contradictoirement rendu le 5 novembre 1984  
le tribunal de paix de Luxembourg, après avoir déclaré la  
demande en résiliation de bail dirigée par S.)  
contre R.) et A.) irrecevable au  
regard de l'article 14 de la loi du 14 février 1955, et  
recevable en tant que basée sur l'article 1724 du code civil  
et sur la violation d'une obligation contractuelle, l'a  
écarté comme mal fondée.

Par exploit de l'huissier Guy THEIS de Luxembourg du 23  
novembre 1983, S.) a régulièrement interjeté appel  
du prédit jugement.

I.

Le jugement est entrepris en ce qu'il déclare la demande basée sur l'article 1724 du code civil mal fondée au motif que les travaux que le bailleur entend effectuer dans les lieux loués ne sont ni urgents ni assez importants pour justifier la résiliation anticipée du bail.

L'article 1724 du code civil permet au preneur de résilier anticipativement le bail, au cas où le bailleur entreprend des réparations urgentes qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail, si les réparations sont de nature telle qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille.

Il est superflûatoire d'examiner l'urgence et l'importance des travaux projetés, l'article 1724 du code civil étant inapplicable au bailleur.

II.

L'appelant reproche en outre au premier juge de ne pas avoir admis sa demande sur base de l'inexécution du contrat.

Aux termes de la clause 9 du contrat de bail signé entre parties le 24 janvier 1977, la tenue de chiens ou chats est interdite dans les lieux loués.

Les locataires reconnaissent héberger 2 chiens et 1 chat dans leur appartement.

La clause du bail interdisant d'entretenir des animaux dans les lieux loués est en principe licite. Elle peut être sanctionnée par la résiliation du bail. (Cass. fr., 5.6.1969, D 1969-494)

Le juge apprécie souverainement la gravité de l'inexécution. (voir en ce sens Trib. civil Luxembourg, 24.1.1985 - H. c/ M. )

C'est à tort que le premier juge a admis que pour motiver une résiliation immédiate du bail la présence d'animaux doit constituer "une gêne qui résulterait par exemple de leurs aboiements respectivement miaulements ou de leurs saletés qu'ils relaisseraient".

Le fait de tenir 2 chiens et 1 chat, dans une maison à caractère unifamilial dans lequel le propriétaire exploite un cabinet médical est - même en l'absence de tout problème de propreté ou de gêne sonore - suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail.

Les intimés soutiennent que le propriétaire aurait renoncé - au moins implicitement - à l'application de la clause. Ils offrent de prouver par la comparution personnelle des parties sinon par témoins,

1) "qu'ils tenaient depuis le début du bail un chien et deux chats dans les lieux loués, et cela de l'accord de Monsieur S./ ;

2) que les intimés ont gardé le chien appartenant à S.) dans la maison habitée par eux lors des absences de Monsieur S.) et pendant ses congés;"

Les faits offerts en preuve sont pertinents et concluants étant donné qu'ils constitueraient - à les supposer établis de la part de l'appelant une manifestation non équivoque qu'il a renoncé à l'application de la clause litigieuse.

Il y a dès lors lieu d'admettre les intimés à les établir par voie d'enquête.

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

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

r e ç o i t l'appel en la forme;

le d é c l a r e fondé - d i t que la demande n'est pas d'ores et déjà à écarter comme malfondée;

d o n n e acte aux défendeurs de leur offre de preuve - la d é c l a r e recevable;

avant d'y statuer a d m e t les intimés à prouver par témoins:

1) " qu'ils tenaient depuis le début du bail un chien et deux chats dans les lieux loués, et cela de l'accord de Monsieur S.) ;

2) que les inimés ont gardé le chien appartenant à S.) dans la maison habitée par eux lors des absences de Monsieur S.) et pendant ses congés;"

contre-preuve réservée;

commet Monsieur le juge Nico EDON pour procéder à ces devoirs d'instruction;

dit qu'en cas d'empêchement de ce magistrat, il sera pourvu à son remplacement par ordonnance de Monsieur le Président du siège;

f i x e l'affaire au rôle général.