

217/87

Jugt. B.L. no. 72 /87 (III).

(A)

Audience publique du jeudi, deux juillet mil neuf cent quatre-vingt-sept.

Numéro 36 179 du rôle.

Composition:

Entre :

Roland SCHMIT, vice-président,  
Marie-Anne STEFFEN, 1er juge, demeurant à (...)  
Éliane EICHER, 1er juge,  
Army SCHMIT, greffier.

A.) , ouvrier,  
(...),  
,

appelant aux termes d'un  
exploit de l'huissier de justice  
Georges NICKTS de Luxembourg en  
date du 28.11.1986,

comparant par Me. Lydie  
LORANG, avocat-avoué, demeurant  
à Luxembourg,

e t

R.) , rentier, demeurant à (...)

intimé aux fins du prédit exploit NICKTS,

comparant par Me. Jean GREMLING, avocat-avoué, demeurant  
à Luxembourg.

LE TRIBUNAL :

Oui l'appelant par l'organe de Me. James JUNKER, avocat,  
assisté de Me. Marie SANTINI, avocat-avoué, en remplacement de  
Me. Lydie LORANG, avoué constitué.

Oui l'intimé par l'organe de Me. Véronique WASBAUER,  
avocat, assisté de Me. Jean HOFFELD, avocat-avoué, en remplace-  
ment de Me. Jean GREMLING, avoué constitué.

Par exploit d'huissier du 28 novembre 1986,  
A.) a régulièrement relevé appel d'un jugement rendu  
contradictoirement par le tribunal de paix d'Esch/Alzette  
siégeant en matière de bail à loyer, aux termes duquel le  
contrat de bail le liant à R.) a été déclaré résilié  
avec effet immédiat. Son déguerpissement a été fixé au  
5 décembre 1986, dernier délai.

Pour décider ainsi, le premier juge a retenu que R.)  
venait de réussir lors de l'enquête à laquelle il a été

admis par jugement interlocutoire du 9 mai 1986, à rapporter la preuve des faits reprochés au locataire et constituant des motifs graves et légitimes justifiant la résiliation du bail.

L'appelant fait grief au premier juge d'avoir surestimé le degré de gravité des faits tels qu'ils résultaient de l'enquête. Replacés dans leur contexte ils ne justifieraient en tout cas pas une résiliation du contrat de bail.

Il échet d'examiner les différents griefs retenus.

1) Tenue d'animaux domestiques :

La preuve a été rapportée que l'appelant, malgré l'interdiction formelle stipulée au contrat de bail, a tenu pendant quelques mois trois chats. Ceux-ci étaient enfermés pendant deux ou trois mois dans la cave et ensuite dans son appartement. Actuellement il reste toujours propriétaire d'un chat. Même si actuellement les colocataires ne sont plus incommodés dans la même mesure par les odeurs et les crottes de chats répandues un peu partout il n'en reste pas moins qu'A.) ne saurait se prévaloir d'une tolérance alors que les locataires continuent à se plaindre.

La tolérance ne constitue d'ailleurs pas une renonciation tacite à la convention et la connaissance par le bailleur même sans protestations de sa part, d'une situation irrégulière, si prolongée soit-elle, ne peut valoir renonciation à se prévaloir d'un droit, en l'absence d'agissement manifestant de façon non équivoque une intention en ce sens. Pareille renonciation n'a pas été prouvée par l'appelant.

2) Entretien des alentours de la maison:

Le bailleur a rapporté à suffisance la preuve que l'appelant était pour le moins extrêmement négligeant dans l'exécution de son obligation d'entretenir le jardin et de nettoyer l'entrée et le trottoir de la maison.

3) Tapage nocturne :

Il est établi (témoignage E.) que le repos des colocataires était souvent troublé par des scènes de violence à l'ordre du jour dans le ménage A.) et qu'au moins une fois, l'intervention des forces de l'ordre était devenu nécessaire pour faire revenir le calme.

4) Entretien de chauffage :

Aucun manquement d'A.) à ces obligations contractuelles n'a pu être formellement établi.

5) Accès du bailleur aux lieux loués :

Il est établi qu'A.) a, à plusieurs reprises, interdit au bailleur l'accès de son logement. A.) justifie son attitude en se prévalant de l'article 15 de la Constitution protégeant l'inviolabilité du domicile, principe qui ne saurait être aboli par des stipulations contractuelles contraires.

Il est cependant de principe et ne constitue pas une violation de l'article 15 de la Constitution, que le bailleur peut visiter son bien qu'il a donné en location pour pouvoir exécuter ses propres obligations, notamment pour vérifier si des réparations s'imposent et pour pouvoir contrôler si le preneur exécute les siennes. Si ce droit de visite est élémentaire, le bailleur ne peut l'invoquer pour déranger sans cesse le locataire dans des conditions intempestives et vexatoires.

En l'espèce, le bailleur s'est vu refuser à plusieurs reprises l'accès de la cave pour pouvoir procéder à la lecture des compteurs et lui permettre d'effectuer la répartition des frais locatifs. Il n'a été ni prouvé ni même soutenu que R.) aurait manqué à ces obligations en cherchant à entrer à son gré et arbitrairement dans les lieux dans des conditions abusives. A.) a dès lors refusé à tort au locataire l'accès à la cave.

Il suit de ce qui précède que l'appelant n'a pas respecté ses obligations découlant du contrat de bail notamment en mettant le bailleur dans l'impossibilité d'assurer à tous les locataires la jouissance paisible des lieux loués.

C'est donc à juste titre que le premier juge a déclaré résilié le contrat de bail pour motif grave.

Il échet donc de confirmer le jugement de première instance, sauf à reporter le délai de déguerpissement .

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

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement de première instance  
sauf à reporter le délai de déguerpissement au mois qui  
suit la signification du présent jugement,

condamne l'appelant aux dépens des deux instances ,avec  
distriction au profit de Me. Jean GREMLING,avoué concluant,  
qui la demande,affirmant en avoir fait l'avance.