

Audience publique du jeudi dix-sept janvier mil neuf cent quatre-vingt-cinq.

No.32 092 du rôle.

Composition:

Entre :



Victor ZIEGLER de ZIEGLECK, ler vice-président; Marie-Anne STEFFEN et Nico EDON, juges; Paul SCHMITZ, greffier.

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Marcel HERBER d'Esch/Alzette en date du 10 juillet 1984,

défenderesse sur appel incident, comparant par Me. Jean GREMLING, avocat avoué, demeurant à Luxembourg;

Et

1) le sieur H.) ,ouvrier, demeurant à (...)

intimé aux fins du prédit exploit HERBER, comparant par Me. Julien RODEN, avocat avoué, demeurant à Luxembourg;

2) la dame B.) ,vendeuse, demeurant à (...)

intimée aux fins du prédit exploit HERBER, demanderesse par appel incident, comparant par Me. Romain LUTGEN, avocat avoué, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL:

=====

Où l'appelante, défenderesse sur appel incident par l'organe de Me. Max GREMLING, avocat avoué, en remplacement de Me. Jean GREMLING, avoué constitué. l'intimée et demande presse sur appel incident B.) par l'organe de Me. Romain LUTGEN, avoué constitué et l'intimé H.) par l'organe de Me. Carmen MEYER, avocat, assistée de Me. Albert RODESCH, avocat avoué, en remplacement de Me. Julien RODEN, avoué constitué.

Par jugement rendu contradictoirement entre parties le 25 mai 1984, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, a déclaré la demande en déguerpissement formée par R.) contre H.) et B.) non fondée. Le même jugement a déclaré la demande en paiement d'une indemnité pour réparation du préjudice subi par la bailleresse non recevable parce que prématurée. Le jugement précité a encore décidé que les locataires sont tenus solidairement d'éventuelles dégradations jusqu'à la mention ou la transcription du divorce.

Contre ce jugement, R.) a, par exploit de l'huissier de justice Marcel HERBER d'Esch-sur-Alzette en date du 10 juillet 1984, interjeté appel.

L'appel est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délais de la loi.

Par conclusions signifiées en date du 31 octobre 1984
B.) a régulièrement relevé appel incident du
prédict jugement pour autant que ce jugement a déclaré les
locataires B et H tenus solidairement
d'éventuelles dégradations jusqu'à la mention ou la
transcription du jugement de divorce.

A.- Quant à l'appel principal:

L'appelante critique le jugement entrepris pour n'a-
voir pas admis que le bail entre parties avait été rési-
lié suite à la lettre H.) du 3 janvier 1982 par
laquelle le locataire H.) avait informé la
bailleresse de ce qu'il résiliait le bail.

Aux termes de l'article 1738 du Code civil " si, à
l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est
laissé en possession, il s'opère un nouveau bail....".

La tacite reconduction est toutefois exclue, si le pro-
priétaire, bien que le preneur soit resté en possession
des lieux, n'a pas cessé de manifester son intention de ne
pas consentir un nouveau bail.

En l'espèce, le locataire H.) avait, dans sa
lettre de résiliation, déclaré qu'il comptait libérer les
lieux pour le mois de mai ou de juin 1982.

En date du 20 octobre 1982, R.) a déposé au
greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette une requête
tendant à voir résilier le contrat de bail conclu entre
parties pour non-exécution par les locataires des obliga-
tions leur incombant.

Ce n'est qu'à l'audience du 11 mai 1984 que R.)
a fait valoir que H.) avait dénoncé le bail
pour mai/juin 1982 et a en conséquence demandé au pre-
mier juge la confirmation de la résiliation du bail de-
puis cette date.

En ne se prévalant de la dénonciation du bail par le
locataire H.) que plus de 2 ans après avoir reçu
la lettre de résiliation, R.) n'a pas, avec cer-
titude, manifesté son intention de faire échec à toute
tacite reconduction du bail; R.) soutient certes
qu'elle n'aurait accepté les loyers de H.) qu'en
tant qu'indemnité d'occupation; elle reste cependant en
défaut d'établir qu'elle aurait formulé des réserves à
cet égard; son intention de faire échec à la tacite recon-
duction ne saurait pareillement être déduite du fait
qu'elle a déposé le 20 octobre 1982 une requête tendant
à voir résilier le bail conclu entre parties; il appert
au contraire de ladite requête que R.) s'est
maint toujours liée par un contrat de bail, dont elle de-
mandait précisément la résiliation judiciaire.

Dans ces conditions, c'est à bon droit que le premier
juge n'a pas accueilli la demande de R.) sur cette base.

L'appelante critique encore le jugement entrepris pou-
n'avoir pas fait droit à sa demande en résiliation du
bail en tant que cette demande était basée sur l'inexéc-
tion par les locataires de leurs obligations, consistant
plus précisément dans le mauvais entretien des lieux
loués.

Il résulte des rapports d'expertise dressés en caus-

que les lieux loués sont dans un état assez malpropre. L'expert souligne encore que le locataire ne chauffe pratiquement pas la maison ou tout au plus un ou deux locaux dans lesquels il vit. A signaler que l'expert retient que l'installation de chauffage n'est pas conforme aux normes actuelles, elle ne fonctionne pas convenablement et la situation dans la maison est intenable et dangereuse du point de vue toxicité. L'expert s'est basé à ce sujet sur la correspondance échangée entre l'Administration de l'Environnement d'une part, le locataire et la propriétaire d'autre part.

L'expert a d'autre part constaté dans son rapport du 31 janvier 1983 divers dégâts provenant de l'humidité. Il est aussi question d'un dégât des eaux, que l'expert a davantage explicité dans son rapport du 2 février 1984 où il est indiqué que la défaillance par vétusté d'un tuyau d'évacuation des eaux extérieur a largement contribué à une partie des dégâts constatés. Ces dégâts sont par ailleurs également dus au fait que la maison est généralement peu chauffée ou partiellement pas du tout chauffée.

Il se dégage des rapports d'expertise que les dégâts constatés par l'expert sont en majeure partie dus à la défaillance par suite de vétusté d'un tuyau d'évacuation des eaux ainsi qu'au chauffage insuffisant des lieux loués par suite de la non-conformité de l'installation de chauffage existante; les causes primaires des dégâts sont partant imputables à la propriétaire elle-même, alors que les réparations au tuyau d'évacuation des eaux et à l'installation de chauffage constituent des réparations à charge du propriétaire.

Les constatations de l'expert n'ont pas été éternées par les pièces versées en cause par l'appelante, plus particulièrement une attestation de l'installateur S.) ainsi qu'une attestation de la part d'un certain M.) , attestations qui sont beaucoup trop vagues pour en déduire une quelconque faute dans l'exécution de ses obligations par le locataire.

S'il reste par ailleurs un certain nombre de dégâts qui sont dus au locataire, ces dégâts ne revêtent pas un tel caractère de gravité que leur non-réparation par le locataire doive obligatoirement être sanctionnée par la résiliation du bail; il ne saurait, dans ces conditions, être question d'un usage abusif des lieux loués par le locataire.

C'est dès lors à bon droit que le 1er juge a débouté R.) de sa demande en résiliation du bail également sur cette base.

L'appelante critique enfin le jugement entrepris pour n'avoir pas fait d'ores et déjà droit à sa demande en indemnisation des dégâts constatés.

Si l'expert a effectivement chiffré le coût des réparations à effectuer, la responsabilité du locataire n'est toutefois susceptible d'être engagée qu'au moment où le bail prendra fin, étant donné que ce n'est qu'à ce moment que le locataire sera tenu de restituer les lieux exempts de tous dégâts locatifs; le droit de créance éventuel du bailleur ne naît donc qu'à la sortie du preneur; jusqu'à

son départ, le preneur peut restaurer lui-même les lieux.

C'est dès lors à bon droit que le 1er juge a déclaré la demande sur ce chef non recevable.

L'appel n'est partant pas fondé.

B.- Quant à l'appel incident:

B.) soutient qu'elle ne saurait être tenue
à l'égard de R.) solidairement avec
H.) d'éventuelles dégradations aux lieux loués.

B.) soutient en effet que le jugement de divorce du 8 mars 1984 qui a dissous le mariage H.)
B.) remonterait dans ses effets entre les ex-époux au jour de la demande en divorce.

Etant donné cependant que l'article 266 du Code civil dispose que le jugement ne produira effet à l'égard des tiers que du jour de la mention ou de la transcription,
B.) ne saurait soutenir être dégagée de ses obligations envers la bailleresse au titre du contrat de bail depuis le jour de la demande en divorce.

L'appel incident est dès lors à déclarer non fondé.

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

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

r e ç o i t tant l'appel principal que l'appel incident en la forme;

déboutant de toutes conclusions plus amples comme non fondées;

d i t tant l'appel principal que l'appel incident non fondés, partant en déboute;

c o n f i r m e le jugement entrepris;

c o n d a m n e l'appelante à tous les frais et dépenses de l'instance d'appel avec distraction au profit de Mes. Romain LUTGEN et Julien RODEN, avoués concluant qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

Ainsi prononcé en audience publique par Madame le juge Marie-Anne STEFFEN, déléguée à ces fins, date qu'en tête.