

14107194

Jugement Bail à Loyer no 124/94

(IIIe section)

(A)

Audience publique du jeudi, 14 juillet mil neuf cent quatre-vingt-quatorze

Numéro 50 282 du rôle

Composition:

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

ENTRE:

le sieur M.) , retraité, demeurant à L-(...)

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch en date du premier juillet 1993,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Edmond LORANG, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET:

la dame D.) , sans état, demeurant à L- (...)

intimée aux fins du prédit exploit RUKAVINA,

appelante par appel incident,

comparant par Maître Patrick WEINACHT, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

(...)

L'affaire inscrite sous le numéro 50 282 du rôle fut retenue à l'audience publique du 6 janvier 1994, refixée à l'audience du 14 juin 1994 lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit:

Maître Claude SCHMARTZ, avocat, en remplacement de Maître Edmond LORANG, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Patrick WEINACHT, avocat, comparant pour la partie intimée, fut entendu en ses conclusions.

L'affaire fut ensuite remise à l'audience du 21 juin 1994 où le tribunal la prit en délibéré et rendit à l'audience du jeudi, 14 juillet 1994 le

JUGEMENT QUI SUIVIT:

Par jugement du 24 mai 1993 le tribunal de paix de Luxembourg a déclaré résilié le bail existant entre D.) et M.) et condamné D.) au déguerpissement. La demande en paiement de la somme de 20.561.- francs à titre de dégâts locatifs a été déclarée non fondée.

De ce jugement M.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 1er juillet 1993. Limitant expressément son appel aux dispositions ayant rejeté la demande en paiement à titre de réparation locative, il conclut à l'allocation de cette demande.

Interjetant implicitement appel incident, l'intimée soulève l'irrecevabilité de cette demande pour défaut d'intérêt à agir alors que la requête initiale aurait été introduite avant la fin du bail.

Il échet de constater que dans sa requête introductive de la première instance, déposée au greffe de la Justice de paix le 19 novembre 1992, M.) a en même temps demandé la résiliation du bail et la condamnation de D.) au paiement de la somme de 20.561.- francs à titre de réparation locative.

La résiliation du bail a été prononcée par le jugement du 24 mai 1993.

Il est de principe que "le bailleur ne peut, au cours du bail, exiger la remise en état des lieux; il ne peut en principe réclamer la réparation des dégâts qu'à la fin du contrat, à défaut de convention contraire." (La Haye et Vankerckhove, Le Louage de choses, no 805).

La demande en réparation des dégâts locatifs ayant été introduite avant la fin du bail est dès lors à déclarer irrecevable.

L'appelant demande encore une indemnité de procédure de 30.000.- francs sur base de l'article 131-1 du code de procédure civile. Eu égard à l'issue du litige, cette demande est à déclarer non fondée.

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 principal limité et l'appel incident,

déclare l'appel principal non fondé,

déclare l'appel incident fondé,

partant, réformant, pour autant que le jugement a été entrepris:

déclare la demande de M.) en paiement de la
somme de 20.561.- francs irrecevable,

déclare sa demande basée sur l'article 131-1 du code de procédure civile recevable mais non fondée,

partant en déboute,

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

La lecture du présent jugement a été faite le jeudi, 14 juillet 1994 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.