17/12/1997

(A)

Audience publique du mercredi, dix-sept décembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept.

Numéro du rôle: 19 473.

Composition:

Georges SANTER, premier conseiller, président;
Camille HOFFMANN, conseiller;
Françoise MANGEOT, conseiller;
Eliane ZIMMER, avocat général;
Armand BELLOT, greffier.

E N T R E :

J.), commerçant, demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL d'Esch-sur-Alzette en date du 10 avril 1996,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat, demeurant à Luxembourg;

e t :

1) L.), et son épouse,

2) S.), les deux demeurant à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Jim PENNING, avocat, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Par jugement rendu contradictoirement en date du 8 mars 1996 le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a vidé le jugement d'avant dire droit du 3 mars 1995, déclaré fondée pour le montant de 126.000.- francs la demande de L.) et de S.) , condamné J.) à payer à L.) et à S.) le montant de 126.000.- francs avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, déclaré non fondée la demande introduite par J.) sur base de l'article 131-1 du code de procédure civile et condamné le défendeur aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement non signifié, J.) a régulièrement relevé appel suivant exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL d'Esch-sur-Alzette en date du 10 avril 1996.

L'appelant critique le jugement déféré en ce qu'il a accueilli les prétentions indemnitaires émises à son encontre par les intimés sur fondement de l'article 16 de la loi du 14 février 1955, relative aux baux à loyer telle qu'elle a été modifiée par loi du 27 août 1987. Il prétend que les intimés seraient restés en défaut de prouver l'inanité du motif de résiliation du bail invoqué, alors qu'il découlerait des déclarations testimoniales recueillies lors de l'enquête ordonnée par le jugement du 3 mars 1995 que son fils aurait effectivement occupé les lieux de novembre 1992 à fin février 1993 et ne les aurait quittés qu'en raison de l'état déplorable dans lequel les intimés les auraient laissés à leur départ.

J.) reproche spécialement aux juges de première instance d'avoir, à tort ajouté au critère légal de l'occupation effective celui de la durée de ladite occupation pour admettre la demande des intimés.

L.) et S.) concluent à la confirmation du jugement entrepris, en soutenant que le fils de l'appelant n'aurait pas satisfait aux conditions d'occupation effective prescrites par la loi.

La décision de première instance a d'abord déduit de la très courte période d'occupation des lieux par le fils de l'actuel appelant (fin novembre 1992 à février 1993) une absence de respect des motifs invoqués par le bailleur à l'appui de la résiliation du contrat ayant existé entre parties. L'existence d'un cas de force majeure a par ailleurs été exclue par les juges du premier degré au motif que J.) omettrait de rapporter la preuve que les travaux à accomplir à l'appartement litigieux auraient été de nature à contraindre le fils du bailleur à quitter définitivement sans esprit de retour les lieux loués après une occupation de trois mois.

L'article 16 de la loi du 14 février 1955, modifiée par la loi du 27 août 1987 sur les baux à loyer prévoit que : « sauf en cas de force majeure l'ancien preneur a droit à des dommages-intérêts si, dans le mois qui suit son départ les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail soit dans l'acte de dénonciation du bail soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement. La partie lésée a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année ».

L'occupation du bailleur qui a invoqué le besoin personnel pour obtenir la résiliation du contrat de bail doit évidemment être une occupation effective, c'est-à-dire une occupation de nature telle qu'on puisse exclure son caractère fictif. La durée peut à cet égard constituer un critère à prendre en considération.

Force est de constater qu'il faut conclure des déclarations testimoniales recueillies lors de la susdite mesure d'instruction (ameublement inexistant, sinon très sommaire, occupation

pendant très peu temps, départ définitif, sans impossibilité établie de revenir après l'exécution des travaux dont se prévaut l'appelant) que d'une part l'occupation alléguée des lieux par le fils de J.) s'est en l'occurrence dans sa consistance et sa durée révélée insuffisante pour être qualifiée d'effective au sens de l'article 16 de la loi du 14 février 1955, modifiée par la loi du 27 août 1987 sur les baux à loyer. D'autre part l'existence d'un cas de force majeure, susceptible d'avoir empêché le fils de l'appelant de regagner les lieux après l'accomplissement de certains travaux, qui se sont apparemment imposés, n'est pas davantage démontrée.

C'est dès lors à bon droit et pour de justes motifs que le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a pu admettre la demande des intimés.

Le jugement, d'ailleurs non spécialement critiqué pour le surplus, est à confirmer et J.) est à débouter de son appel.

La demande en allocation d'une indemnité de procédure formée par les intimés en instance d'appel est à rejeter, alors qu'il n'est en l'occurrence pas établi à quel titre il serait effectivement inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité ou une partie des frais non compris dans les dépens qu'ils prétendent avoir eu à exposer à l'occasion du présent litige.

P A R C E S M O T I F S :

la Cour d'Appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties, le représentant du ministère public entendu ,

reçoit l'appel en la forme;

le déclare cependant non fondé;

confirme par conséquent le jugement déféré;

déboute les intimés de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure exercée sur fondement de l'article 131-1 du code de procédure civile ;

condamne l'appelant aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Jim PENNING, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Monsieur Camille HOFFMANN, conseiller, désigné à ces fins, en présence de Armand BELLOT, greffier.