

**N° 55 / 15.
du 25.6.2015.**

Numéro 3490 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt-cinq juin deux mille quinze.

Composition:

Georges SANTER, président de la Cour,
Irène FOLSCHIED, conseiller à la Cour de cassation,
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,
Marianne HARLES, conseiller à la Cour d'appel,
Carole KERSCHEN, conseiller à la Cour d'appel,
Serge WAGNER, avocat général,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

A), née le (...), demeurant à (...),

demanderesse en cassation,

comparant par Maître Yvette NGONO YAH, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu,

et:

1)B), et

2)C), demeurant ensemble à (...),

défendeurs en cassation.

LA COUR DE CASSATION :

Vu le jugement attaqué rendu le 13 mai 2014 sous le numéro 146730 du rôle par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 29 septembre 2014 par A) à B) et à C), déposé au greffe de la Cour le même jour ;

Sur le rapport du conseiller Irène FOLSCHEID et sur les conclusions de l'avocat général Marie-Jeanne KAPPWEILER ;

Sur les faits :

Attendu, selon le jugement attaqué, que, saisi par B) et C) d'une demande tendant à la condamnation de A) à les indemniser du chef des dégâts locatifs causés par elle dans l'appartement lui loué, le tribunal de paix de Luxembourg avait dit la demande fondée à concurrence de la somme de 3.878,36 euros ; que sur appels, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par réformation, dit cette demande fondée pour la somme de 5.184,06 euros ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré « du non-respect du principe du contradictoire, en ce que les juges d'appel n'ont pas répondu aux conclusions déposées à l'audience par la partie appelante, qui opposait aux preuves unilatérales versées par la partie intimée, des arguments de fond tirés d'une règle générale applicable en matière de preuve, à savoir l'article 1315 du Code civil. » ;

Attendu que la demanderesse en cassation n'explique, ni dans l'énoncé, ni dans la discussion du moyen, quels sont les arguments de fond tirés de l'article 1315 du Code civil auxquels, selon elle, les juges d'appel n'ont pas répondu ;

Qu'à défaut de cette précision, le moyen est irrecevable ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

tiré « de la violation sinon de la fausse application sinon de la fausse interprétation de l'article 1315 du Code civil qui dispose que : << Celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ... >>,

en ce que l'arrêt entrepris a admis la preuve unilatérale par le propriétaire d'un fait juridique, à savoir le fait matériel de la dégradation du bien loué par le locataire.

L'arrêt entrepris, se fondant sur des photos unilatéralement versées par le propriétaire, et des attestations testimoniales, part de l'argument suivant lequel les bailleurs peuvent prouver les dégradations par tous les moyens de preuve légalement admis, pour finir par allouer au propriétaire 5.184,06 euros au titre de la remise en état. » ;

Attendu que les juges d'appel, appliquant correctement l'article 1315 du Code civil en mettant à charge des bailleurs la preuve des dégradations imputées à la demanderesse en cassation, ont à juste titre dit que la preuve de ce fait juridique peut se faire par tous les moyens légalement admissibles ;

que l'état des lieux d'entrée dressé en l'espèce, dont se prévaut la demanderesse en cassation dans la discussion de son moyen, n'est pas un écrit qui s'opposerait à la preuve par tous moyens des dégradations existant à la fin du bail ;

Que le moyen n'est dès lors pas fondé ;

Sur le troisième moyen de cassation :

tiré « de la violation sinon de la fausse application sinon de la fausse interprétation de l'article 1732 du Code civil, qui dispose que le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'ils aient (qu'elles ont) eu lieu sans sa faute,

En ce que le jugement entrepris fait valoir, ou plus exactement voit dans le prédit article 1732 soit une présomption de faute, soit une présomption de responsabilité au gré de son argumentation. »

Mais attendu que l'article 1732 du Code civil édicte une présomption de faute; qu'il ne subordonne pas cette présomption de faute à l'établissement d'un état des lieux de sortie, tel que le soutient la demanderesse en cassation dans la discussion du moyen ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le quatrième moyen de cassation :

tiré « de la violation sinon de la fausse application sinon de la fausse interprétation de l'article 1134 du Code civil et de l'article 5(3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

En effet l'article << 1134 du Code civil dispose que les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour des causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi. >>

L'article 5(3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui dispose que : << Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire ... >> ,

en ce que le jugement entrepris fait valoir que : << ... Dans la mesure où le nombre d'occupants est passé de 2 à 5, et en raison de l'augmentation des charges communales, les bailleurs ont augmenté les charges à compter d'octobre 2009 pour les porter à 225,00.-EUR >>,

en ce que le jugement pré-mentionné a encore déclaré que : << ... Le tribunal donne à considérer que les parties ont convenu lors de la conclusion du bail d'une participation forfaitaire de A) dans les frais et charges en fixant un montant précis et déterminé ... >>,

en ce que finalement le jugement, objet du présent pourvoi, en a tiré la conclusion que : << ... Les parties sont libres de modifier ce montant en cours de bail, verbalement ou par écrit. Le forfait échappe au principe fondamental selon lequel les dépenses devraient correspondre à des charges réelles ; il est de ce fait soustrait à tout contrôle, certes pour la facilité des parties peut-être, mais aux risques et périls de chacune d'elles ... >>,

alors que le contrat de bail liant les parties ne fait aucunement référence à un quelconque forfait relativement aux charges, et, en tout état de cause le bailleur doit justifier des sommes qu'il impute au locataire au titre de charge, et doit par conséquent communiquer en fin d'exercice le décompte des charges au locataire. » ;

Attendu que les juges du fond ont, par une interprétation souveraine des clauses du contrat de bail conclu entre parties, non versé par la demanderesse en cassation à l'appui de son moyen, retenu que les parties avaient convenu d'une participation forfaitaire de A) dans les frais, tel que le leur permet d'ailleurs l'article 5 (4) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ;

Qu'il s'ensuit que le moyen ne peut être accueilli ;

Sur le cinquième moyen de cassation :

tiré « de la violation sinon de la fausse application sinon de la fausse interprétation des règles de la subrogation, en ce que le jugement attaqué, reconnaissant que les nouveaux bailleurs ont repris le bail de leur prédécesseur la société soc1) a fait sien l'argument des parties intimées, refusant de restituer la garantie locative, au prétexte que les anciens propriétaires ne leur auraient pas transféré cette garantie. » ;

Attendu que le moyen n'indique aucun texte de loi ni ne précise de quelle subrogation, légale ou conventionnelle, les règles auraient été violées ;

Que le moyen est dès lors irrecevable ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

condamne la demanderesse en cassation aux dépens de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Georges SANTER, en présence de Monsieur Serge WAGNER, avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.