Arrêt civil

Audience publique du huit octobre deux mille quatorze

Numéros 40265 du rôle

Composition :

Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre,
Lotty PRUSSEN, premier conseiller,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Pascale BIRDEN, greffier.

E n t r e :

A), demeurant à L-0000 XXXX, 00, rue XXX

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 23 août 2013,

comparant par Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B), demeurant à L-0000 XXXX, 00, rue XXXXX,

intimé aux fins du prédit exploit CALVO,

comparant par Maître Marc THEWES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Faits et rétroactes

Le 25 mars 2009, les époux Patrick et Véronique KE)ont signé un contrat de bail avec C) portant sur une maison jumelée sise à Linger pour un loyer de 2.350€ par mois.

Par un jugement rendu en date du 4 mars 2010 par le tribunal de paix xy, C) a été condamnée à payer aux époux KE)les sommes de 9.400€ avec les intérêts légaux, de 7.050€ et de 250€ du chef d'arriérés de loyers, d'indemnité de relocation et d'une indemnité de procédure. Le tribunal a encore prononcé la résiliation du bail et condamné la locataire à déguerpir des lieux loués endéans un délai de seize jours à partir de la notification du jugement.

Par un écrit daté au 22 avril 2010, B) s'est engagé de manière solidaire et indivisible à payer la somme de 20.000€ pour le compte de C) au titre des dettes qu'elle a vis-à-vis de A).

Le 31 octobre 2010, les époux KE)ont conclu un nouveau contrat de bail avec C) pour un loyer de 2.350€, du 1er novembre 2010 au 31 mars 2012, et de 2.500€ à partir du 1er avril 2012.

Par une lettre recommandée, avec accusé de réception, adressée à A) en date du 13 janvier 2012, B) a rétracté son engagement unilatéral du 22 avril 2010 en se réservant par ailleurs de contester la validité même de l'engagement, sa qualification et son étendue.

Par un jugement du tribunal de paix xy du 2 février 2012, C) a été condamnée à payer à A) les sommes au principal de 11.750€ et 2.350€ et, par un jugement du 27 avril 2012, elle a encore été condamnée au paiement d'une somme supplémentaire de 4.100€, chaque fois du chef d'arriérés de loyers relatifs au bail du 31 octobre 2010.

Par exploit d'huissier de justice du 30 juillet 2012, A) a fait donner assignation à B) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour le défendeur s'entendre condamner à payer au demandeur la somme principale de 19.057,81€, outre les intérêts légaux.

Par exploit d'huissier de justice du 22 novembre 2012, B) a fait donner assignation à C) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir dire à la défenderesse qu'elle est tenue d'intervenir dans le litige principal se mouvant entre A) et B) et pour la voir condamner à tenir le demandeur en intervention quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre dans le cadre de l'affaire principale.

Par un jugement rendu contradictoirement en date du 3 juillet 2013, le demandeur A) a été débouté de sa demande principale et la demande en intervention de B) a été déclarée sans objet.

Par exploit d'huissier Carlos CALVO en date du 23 août 2013, A) a régulièrement relevé appel du jugement du 3 juillet 2013.

Il demande à voir condamner B) à lui payer la somme principale de 19.719,25€ sur base de l'acte de cautionnement solidaire et indivisible du 22 avril 2010.

L'appelant demande encore une indemnité de procédure de 3.000€.

L'intimé B) demande la confirmation du jugement entrepris, ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.000.

Arguments et moyens des parties

A l'appui de son appel, A) fait valoir que l'engagement souscrit solidairement par B) en faveur de C) pour couvrir ses dettes de loyer a eu pour but d'éviter à Thiltgen le déguerpissement et de permettre la conclusion d'un nouveau contrat de bail.

En raison du fait que C) n'a pas payé ses loyers résultant du nouveau contrat de bail pour les mois d'août 2011 à janvier 2012, la caution devrait intervenir. B) aurait d'ailleurs rétracté son cautionnement en date du 13 janvier 2012, ce qui prouverait qu'il aurait bien eu conscience que ce cautionnement visait tant les dettes du premier bail de C) que les dettes de loyer futures de C).

En droit, les juges de première instance auraient à juste titre retenu que « le cautionnement est en principe considéré comme une garantie tournée vers l'avenir, non vers le passé », mais ils auraient opéré un renversement de la charge de la preuve en imposant à la partie demanderesse de prouver que le cautionnement souscrit visait l'avenir. En tous les cas, il ne serait en l'espèce pas établi que le cautionnement ne visait pas les dettes futures de la cautionnée, de sorte que les loyers échus en raison du second bail seraient couverts par la garantie de cautionnement.

En ordre subsidiaire, l'appelant expose que le cautionnement souscrit ne contenait aucune limitation dans le temps de son étendue et la limite de la somme de dettes cautionnée d'un montant de 20.000€ établirait encore que toute dette de C) était visée et non uniquement les 9.400€ de loyers échus en raison du premier contrat de bail. En outre, la date du cautionnement, en l'occurrence un jour avant le déguerpissement prévu, établirait que le cautionnement visait à permettre à C) de rester dans la maison et couvrait partant également la nouvelle période de location et une garantie limitée aux anciens loyers n'aurait eu aucun effet utile pour la locataire.

L'intimé B) maintient ses contestations relatives à la preuve de l'engagement souscrit par lui et qualifié de cautionnement solidaire et indivisible de la part de l'appelant, dès lors que l'écrit ne contiendrait pas le mot « caution » et que la mention du « bon pour » exigée par l'article 1326 du code civil ferait défaut.

Quant à l'étendue de l'engagement souscrit, l'intimé conteste tout engagement pour les dettes de loyers issues du deuxième contrat de bail signé entre les parties K) et C). Le cautionnement ne se présumant pas, il ne pourrait s'étendre au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté. En l'absence d'une quelconque détermination d'obligations futures

contenues dans l'écrit du 22 avril 2010, il ne pourrait y avoir cautionnement de dettes futures, celles visées par l'écrit précité étant uniquement celles qui étaient connues au moment où l'intimé s'est engagé, en l'occurrence les dettes relatives au premier bail. L'intimé n'aurait, au moment de s'engager pour C), pas su ou pu savoir qu'un nouveau contrat de bail serait conclu entre le propriétaire et la locataire.

En l'absence de précision quant à la nature et l'étendue des obligations garanties, lesquelles se rapportant à un bail non encore conclu, il conviendrait d'annuler la caution, à la supposer couvrir le second bail, pour indétermination de la partie de l'engagement portant sur ces dettes.

Enfin, un éventuel doute quant à l'étendue de l'engagement souscrit par l'intimé, devrait profiter à la caution en vertu du principe d'interprétation stricte découlant des articles 1163 et 2015 du code civil.

Par ailleurs, le paiement, par la locataire, des loyers issus du premier contrat de bail aurait opéré novation en application de l'article 1281, alinéa 1er, du code civil, de sorte que la caution y relative serait éteinte. L'intimé rappelle, à cet égard, les paiements effectués en mai 2010 par la locataire C).

En ordre subsidiaire, l'intimé fait valoir que l'engagement du 22 avril 2010 est éteint en raison du défaut d'agir en temps utile par le créancier, ce dernier ayant laissé s'accumuler les dettes et négligé d'agir contre la locataire, ce qui déchargerait la caution de toute obligation.

Enfin, et en ordre encore plus subsidiaire, l'intimé ne pourrait plus être tenu des dettes de C) en raison de sa rétractation intervenue le 13 janvier 2012, la faculté de résiliation par la personne qui se porte caution étant le corollaire nécessaire du principe général selon lequel une personne ne peut s'engager à perpétuité ou pour une durée illimitée.

L'appelant réplique qu'au regard de la somme de 20.000€ portée en toutes lettres sur la caution par B) pour toutes les dettes de C), le cautionnement serait valable en ce qu'il répondrait aux formes prescrites par l'article 1326 du code civil. Ce cautionnement aurait couvert toutes les dettes futures de la cautionnée et donc également celles issues du second bail conclu entre les parties KE)et C), ce d'autant plus que la dette issue du premier contrat de bail, telle que retenue dans le jugement du 4 mars 2010, d'un montant de 9.400€, aurait été bien inférieure à 20.000€.

Enfin, les circonstances dans lesquelles la caution a été signée démontreraient encore que B) entendait secourir C) et donc lui assurer d'avoir un toit au-dessus de la tête.

L'appelant conteste, en outre, toute extinction de l'engagement de B) que ce soit par novation, par accumulation des dettes ou par rétractation de la caution.

L'intimé, qui maintient que son cautionnement n'a pas garanti les dettes de C) issues de son second contrat de bail, précise, pour le cas où la Cour d'appel déclarerait fondée la demande de A), qu'il faudrait déduire de la somme réclamée un montant de 3X2.350€, soit la somme de 7.050€, qui aurait été réglée par la dame C).

Appréciation de la Cour

La Cour d'appel relève, d'emblée, que B) n'a plus soulevé, en instance d'appel, son moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande de A) pour avoir été formulée par le seul K), alors que le contrat de bail avec C) a été souscrit par les époux K)-E), de sorte qu'il n'y a plus lieu d'y revenir, les juges de première instance ayant, en tout état de cause, justement retenu que dans le cadre du régime matrimonial de la communauté légale, l'article 1421-1 du code civil habilitait l'un et l'autre époux à accomplir seul, au nom de la communauté, tous les actes d'administration stricto sensu.

Il y a lieu de rappeler ensuite que dans l'écrit daté au 22 avril 2010, B) s'est engagé dans les termes suivants :

« *Je soussigné B) né le 0000.1958 demeurant 00 rue xy, L-0000 XXXXX m'engage de manière solidaire et indivisible à payer la somme de 20000 euros, vingt-milles Euros pour compte de Mme L)à titre de dettes vis-à-vis de Mr A)* ».

Quant à la qualification juridique de cautionnement de cet engagement, contestée par l'intimé, il convient de rappeler que le cautionnement est une sûreté personnelle par laquelle une personne s'engage à l'égard d'une troisième à payer la dette du débiteur principal, pour le cas où ce dernier faillirait à ses engagements.

Or, les termes employés dans l'engagement souscrit par l'intimé correspondent à cette définition et il ne résulte, par ailleurs, d'aucune circonstance ayant entouré l'élaboration de l'engagement en question qu'une autre qualification que celle de caution puisse être envisagée, les termes de solidarité et d'indivisibilité révélant encore l'engagement de cautionnement. En outre, l'intimé n'indique pas quelle autre nature juridique pourrait revêtir l'engagement en question, mais il se réfère dans le cadre de ses autres contestations relatives à son engagement envers A) à la qualification de caution.

Quant au moyen tiré de la violation de l'article 1326 du code civil et de l'absence de validité du cautionnement, il n'est pas fondé, dès lors que les mentions requises aux termes du prédit article pour les actes juridiques unilatéraux, tel le cautionnement, figurent dans l'écrit du 22 avril 2010, en l'occurrence la signature de celui qui souscrit cet engagement ainsi que la mention de la somme engagée en toutes lettres, cette mention devant être écrite de sa main ou être revêtue spécifiquement d'une signature électronique. Ainsi, le fait que le document n'est pas muni de la mention « bon pour » ne saurait porter à conséquence.

Quant aux contestations relatives à la portée du cautionnement, c'est-à-dire à la question de savoir si le cautionnement en question garantit les dettes relatives au second contrat de bail conclu entre les époux KE)et C) en date du 31 octobre 2010, il y a lieu de relever qu'aux termes de l'article 2015 du code civil **«**le cautionnement ne se présume point; il doit être exprès, et on ne peut pas l'étendre au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté».

Tel qu'énoncé à juste titre par les premiers juges, dans la recherche de l'intention des parties quant à la portée du cautionnement, le juge peut se fonder sur les termes du contrat, tout comme sur les circonstances qui l'ont suivi ou précédé, en l'occurrence il peut se fonder sur tous les documents versés en cause et, au besoin sur la correspondance échangée entre parties et le doute sur la portée du cautionnement doit s'interpréter en faveur du moindre engagement de la caution.

En l'espèce, selon les termes de l'acte du 22 avril 2010, l'engagement de caution a été souscrit pour les dettes de C) à l'égard de A) à concurrence de la somme de vingt mille euros. Or, cette caution a été souscrite en considération du jugement du tribunal de paix du 4 mars 2010 portant résiliation du contrat de bail du 25 mars 2009, condamnation de C) au paiement d'une somme totale de 16.700€ au titre d'arriérés de loyer, d'indemnité de relocation, d'indemnité de procédure et des intérêts légaux sur la somme de 9.400€, ainsi que la condamnation au déguerpissement du locataire.

Dans la mesure où la somme engagée de 20.000€ correspond globalement à la dette de C) résultant du jugement du 4 mars 2010 et au vu des courriels échangés entre le demandeur A), le défendeur B) et C) aux fins d'empêcher le déguerpissement ordonné par le jugement du 4 mars 2010 et de permettre à C) d'apurer ses dettes issues du premier contrat de bail du 25 mars 2009, - apurement qui a été effectué par C) en mai 2010 avant la conclusion du nouveau contrat de bail -, la Cour d'appel rejoint les juges de première instance en ce qu'ils ont déduit de l'ensemble des éléments de la cause que l'engagement de B), souscrit six mois avant la signature du nouveau contrat de bail par le demandeur et C), ne couvrait pas les dettes nées de ce dernier contrat de bail.

A cet égard, la Cour adopte encore la motivation des premiers juges en ce qu'ils ont retenu que la rétractation de son cautionnement, opérée par B) en date du 13 janvier 2012, après apurement des dettes nées du premier contrat, ne saurait faire conclure que le défendeur a voulu garantir les dettes de C) au-delà de la dette née du premier contrat de bail.

Il s'ensuit que le jugement entrepris est à confirmer.

Au vu du sort réservé à l'appel de A) il est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

L'intimé B) n'établissant pas en quoi il est inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens, il est à débouter de sa demande d'une indemnité de procédure.

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

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

déclare l'appel de A) recevable ;

le déclare non fondé ;

partant, **confirme** le jugement entrepris,

déboute les parties appelante et intimée de leurs demandes respectives basées sur les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne l'appelant A) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Marc THEWES, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.