

Jugement civil no. 9 / 2001 (Xe chambre)

Audience publique du vendredi, douze janvier deux mille un.

Numéro 63544 du rôle

Composition:

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Monique SCHMIT, juge,
Georges EVERLING, juge,
Marie-Jeanne WEBER, greffier assumé.

E n t r e

A), fonctionnaire CEE, demeurant à L-(...),
appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Rita HERBER
d'Eschsur-Alzette du 7 novembre 1998, comparant par Maître Gaston VOGEL,
avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

B), employé privé, demeurant à L-(...), intimé aux fins du prédit exploit HERBER,
comparant par Maître Marco NOSBUSCH, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du treize juillet deux mille.

Entendu le juge rapporteur en son rapport à l'audience du vingt et un décembre deux mille.

Entendu **A)** par l'organe de son mandataire Maître Ferdinand BURG, avocat, en remplacement de Maître Gaston VOGEL, avocat constitué.

Entendu **B)** par l'organe de son mandataire Maître Ender ULCUN, avocat, en remplacement de Maître Marco NOSBUSCH, avocat constitué.

Par contrat de bail signé en date du 8 novembre 1996, **B)** et **A)** ont pris en location auprès des époux **C)**, une maison unifamiliale sise à **LIEU1)**, pour une durée de trois ans et moyennant paiement d'un loyer mensuel de 60.000.francs. En avril 1997, **B)** a quitté la maison louée.

Par exploit d'huissier du 30 octobre 1997, **A)** a cité **B)** devant le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile pour le voir condamner à lui rembourser le montant de 150.000.- francs à titre de quote-part du loyer pour la période de juin à octobre 1997. Elle a demandé en outre une indemnité de procédure de 25.000.- francs.

A l'audience publique du 23 septembre 1998, **A)** a augmenté sa demande en paiement pour la porter à la somme totale de 360.000.- francs, correspondant à la moitié des loyers pour la période de juin 1997 à mars 1998.

Par jugement contradictoire du 28 octobre 1998, le juge de paix a reçu la demande en la forme et l'a dit non fondée au motif que seuls les bailleurs pourraient se prévaloir de la solidarité stipulée dans le contrat de bail du 8 novembre 1996.

Par exploit d'huissier du 7 novembre 1998, **A)** a interjeté régulièrement appel contre le jugement du 28 octobre 1998, non signifié.

Elle conclut, par réformation du jugement, à la condamnation de l'intimé à lui payer le montant de 360.000.- francs ainsi qu'une indemnité de procédure de 50.000.- francs.

L'intimé conclut à la confirmation du jugement entrepris et demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 50.000.- francs.

1) La recevabilité de l'appel:

L'intimé conclut, avant toute défense au fond, à l'irrecevabilité de l'acte d'appel pour défaut de motivation.

La motivation de l'appel se lit comme suit:

“que ce jugement cause torts et griefs à la partie appelante,

que cette dernière a – en effet – basé son action sur les articles 1213 et 1214 du code civil,

*que c'est dès lors à tort que le premier juge – pour dire la demande initiale non fondée – affirme lapidairement “que dès lors (**B**) ne redoit rien à **A**), étant donné que ce sont les seuls bailleurs (...) qui pourraient se prévaloir de la solidarité stipulée dans le contrat de bail du 8 novembre 1996”, qu'il y a dès lors lieu à réformation” .*

La disposition de l'article 154 du nouveau code de procédure civile, prescrivant un exposé sommaire des moyens et de l'objet, s'applique aussi bien à l'acte d'appel qu'à l'exploit introductif d'instance, étant donné que l'article 585 du nouveau code de procédure civile, applicable aux instances d'appel, renvoie expressément aux articles 153 et 154 du nouveau code de procédure civile.

Le tribunal retient que la motivation de l'acte d'appel est suffisante en l'espèce, de sorte que le moyen de nullité de l'acte d'appel tiré de l'absence de motivation n'est pas fondé.

2) La compétence du tribunal civil:

B) fait valoir que le juge de paix, siégeant en matière civile, est incompétent *ratione materiae* pour connaître de la demande de **A**). S'agissant d'une demande basée sur l'exécution des obligations du locataire, seul le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer serait compétent pour connaître de ce litige.

L'article 3.3° du nouveau code de procédure civile donne compétence au juge de paix pour connaître des contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'exécution des baux d'immeubles.

En l'espèce, le litige soumis au tribunal concerne la demande dirigée par un des locataires contre son colocataire et tend au remboursement de la moitié du loyer qu'il a payé au bailleur en arguant que tous deux se seraient solidairement engagés vis-à-vis du bailleur.

Ce litige ne concerne donc pas une contestation entre bailleur et preneur relative à l'existence et à l'exécution d'un bail d'immeuble qui donnerait compétence exclusive au juge de paix siégeant en matière de bail à loyer mais est de droit commun.

C'est partant à bon droit que le juge de paix, siégeant en matière civile s'est déclaré compétent pour connaître de la demande de **A**).

3) Au fond:

B) quitte la maison prise en location en avril 1997 et informe par courrier du 30 juillet 1997 **A**) qu'il désire résilier le bail.

Par courrier du 19 novembre 1997 **B**) dénonce le contrat de bail auprès du propriétaire qui accepte cette résiliation d'un commun accord avec **B**).

A) refuse cependant de quitter la maison prise en location.

Le contrat de bail comporte une clause intitulée "obligations solidaires" qui est de la teneur suivante: *"les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du preneur et vice versa, de ses héritiers ou ayants droits, à quelque titre que ce soit"*.

A) se prévaut de cette clause pour réclamer le remboursement auprès de **B**) de la moitié des loyers payés par elle de juin 1997 à mars 1998. Elle se base sur les articles 1213 et 1214 du code civil.

B) s'oppose à cette demande et fait valoir que cette clause n'a pas pour effet d'instituer une solidarité entre locataires mais permet uniquement aux bailleurs de réclamer à chacun des locataires la totalité de la créance.

Conformément aux conclusions de l'intimé, il y a lieu de constater que les termes du contrat de bail selon lesquelles les obligations nées du bail sont

solidaires à l'égard du preneur et vice versa n'établissent aucune solidarité entre eux pour l'exécution des obligations y prévues.

Les termes du bail ont pour unique objet d'instituer entre **A)** et **B)** à l'encontre des époux **C)** et vice versa une solidarité passive évitant aux bailleurs en cas de non-paiement des loyers de devoir réclamer à chacun la moitié du loyer.

Or, l'article 1213 du code civil dispose que l'obligation contractée solidairement envers le créancier se divise de plein droit entre les débiteurs, qui n'en sont tenus entre eux que chacun pour sa part et portion.

En effet, l'unité de la dette pesant sur tous les codébiteurs justifie la solidarité dans les relations de ces débiteurs avec le créancier. Mais dans les rapports des codébiteurs entre eux, la dette doit se diviser et se répartir; les débiteurs ne sont solidaires qu'envers le créancier. (Juris-Classeur, sub articles 1197 à 1216, no. 108)

Il s'ensuit que le débiteur solvant qui a payé au-delà de sa part dispose d'un recours contre le codébiteur sur base des articles 1213 et 1214 du code civil.

Dans l'exercice de ce recours il peut se fonder soit sur une action de mandat soit sur une action de gestion d'affaires (Juris-Classeur, sub articles 1197 à 1216, no 1121).

L'action de mandat ou de gestion d'affaires existe selon qu'il y a eu ou non une convention entre les débiteurs à la source de leur solidarité. En effet, en payant le créancier le codébiteur a agi, selon les cas, soit à titre de mandataire, soit en tant que gérant de ses coobligés.

Au vu de l'absence d'une convention de mandat entre les deux colocataires l'action de **A)** en tant que basée sur le mandat est toutefois à déclarer non fondée.

En ce qui concerne l'action de gérant d'affaire, l'obligation du maître de l'affaire au remboursement dans la gestion d'affaires, est subordonnée à la condition que la gestion ait été utile à son encontre.

L'action de gérant d'affaire ne peut être retenue en l'espèce, étant donné que **B)** a quitté en accord avec **A)** la maison louée en avril 1997 et qu'il a manifesté son intention de résilier en s'adressant au bailleur afin de résilier le bail d'un commun accord avec celui-ci.

A) n'a dès lors pas effectué une gérance d'affaire dans un intérêt utile à **B)**, de sorte que son action ne peut pas non plus être retenue sur cette base.

C'est partant à bon droit, quoique pour d'autres motifs, que le juge de paix n'a pas fait droit à la demande de **A**).

4) Les indemnités de procédure:

Au vu de l'issue du litige, **A**) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de 50.000.- francs.

La demande de **B**) en allocation d'une indemnité de procédure de 50.000.- francs en instance d'appel est également à rejeter, étant donné qu'il reste en défaut de justifier du caractère inéquitable requis pour l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile et en instance d'appel, statuant contradictoirement, sur rapport fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile, rejette le moyen de nullité de l'acte d'appel, déclare l'appel recevable, le dit non fondé et confirme le jugement entrepris, déboute **A**) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

déclare non fondée la demande de **B**) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

impose les frais et dépens de l'instance d'appel à **A**) et en ordonne la distraction au profit de Maître Marco NOSBUSCH, avocat concluant, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.