

Renvoi  
approuvé  
le  
21/10/2004

69/2004

Jugement Bail à loyer no (67/2004) lz. (IIIe chambre)

Audience publique du vendredi, quinze octobre deux mille quatre

Numéro du rôle :87.927

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,  
Yannick DIDLINGER, juge,  
Michèle HORNICK, juge,  
Yves ENDERS, greffier assumé.

### E N T R E :

La société anonyme BRASSERIE DE LUXEMBOURG MOUSEL-DIEKIRCH S.A. établie et ayant son siège social à L- 9202 Diekirch, 1, rue de la Brasserie, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions et immatriculée au registre du commerce de Diekirch sous le n° B 6534,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch du 20 avril 2004,

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

### E T :

A.), demeurant à L- (...),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG,

comparant par Maître Paul DIESCHBOURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro 87927 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 11 mai 2004, lors de laquelle elle fut fixée au 1<sup>er</sup> juin 2004 et ensuite refixée au 18 juin 2004 et au 28 septembre 2004 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jean KAUFFMAN, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Paul DIESCHBOURG, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique de ce jour le

## **JUGEMENT QUI SUIVIT :**

Par requête déposée le 3 décembre 2002, la société anonyme BRASSERIE DE LUXEMBOURG MOUSEL-DIEKIRCH (ci-après : la BRASSERIE) fait convoquer **A.)** (ci-après : **A.))** devant le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, sinon en matière d'occupation sans droit ni titre, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 9.172,06.- euros, principalement, à titre de loyers et de frais pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 1998 au 31 mars 2002, sinon, à titre d'indemnité d'occupation sans droit ni titre d'un immeuble sis à (...).

La BRASSERIE base son action, principalement, sur les règles applicables en matière de bail à loyer en qualité de subrogée dans les droits de **B.)** qui aurait été la bailleuse de **A.)**, et, subsidiairement, sur les règles applicables en matière d'occupation sans droit ni titre.

Elle demande encore une indemnité de procédure de 350.- euros.

A l'audience du 4 mars 2004, la BRASSERIE réduit sa demande à la somme de 6.445,23.- euros.

Par jugement contradictoire du 18 mars 2004, le juge de paix dit la demande non fondée.

Pour statuer ainsi, il retient que **A.)** occupait les lieux en vertu d'un contrat de bail conclu le 1<sup>er</sup> octobre 1976 avec **C.)** qui est sa bailleuse et qu'en l'absence de preuve d'une cession par cette dernière au profit de la BRASSERIE, soit du contrat de bail même, soit de la créance en paiement des loyers, la BRASSERIE n'a pas qualité pour agir en paiement des loyers par **A.)**.

La BRASSERIE entreprend régulièrement cette décision, notifiée le 19 mars 2004, suivant acte d'appel du 20 avril 2004.

L'appelante conclut, par réformation, à entendre dire sa demande fondée et demande une indemnité de procédure de 800.- euros en instance d'appel.

L'intimée conclut à la confirmation de la décision entreprise et demande une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

A l'appui de sa demande, la BRASSERIE expose que suivant contrat de bail du 21 avril 1998, prenant effet le 1<sup>er</sup> octobre 1998, elle a pris en location de C.) un immeuble de commerce et d'habitation sis à (...).

Suivant contrat de bail du 25 novembre 1998, la BRASSERIE a sous-loué ledit immeuble à B.) avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 1998.

Lors de la prise de possession des lieux par B.), il s'est avéré qu'une partie de l'immeuble d'habitation était occupée par A.) en vertu d'un contrat de bail du 1<sup>er</sup> octobre 1976 conclu entre elle-même et C.). A.) qui a payé régulièrement les loyers à C.) jusqu'en décembre 1999, refuse cependant de les régler à partir de janvier 2000.

C.) a continué les loyers par elle perçus à la BRASSERIE.

La BRASSERIE fait grief au premier juge de ne pas avoir admis sa qualité à agir en paiement des loyers en question, sinon et à titre subsidiaire, des indemnités d'occupation sans droit ni titre.

En vue d'établir sa qualité pour agir, la BRASSERIE se prévaut du contrat de bail du 21 avril 1998, dont il se dégage que la propriétaire C.) lui a conféré le droit de jouissance sur l'entièreté de l'immeuble sis à (...).

Elle expose que ce droit de jouissance lui conférerait tant la jouissance physique des lieux que la jouissance des fruits produits par l'immeuble pris à bail.

Le contrat de bail du 21 avril 1998 comporterait ainsi nécessairement cession par C.) de sa créance de loyers à l'égard de A.).

Par l'effet du contrat de sous-location du 25 novembre 1998, cette créance des loyers serait passée dans le patrimoine de B.) qui a subrogé la BRASSERIE dans ses droits à l'encontre de A.) suivant convention du 14 juin 2002.

Cette cession de créance aurait été notifiée à A.), suivant courriers des 10 juillet 2002, 18 septembre 2002 et 22 octobre 2002, sinon, au plus tard par la requête introductive d'instance.

A.) conteste l'existence d'une cession de créance au profit de la BRASSERIE, cession qui ne lui aurait par ailleurs jamais été signifiée.

En ce qui concerne le paiement des loyers à partir de janvier 2000, elle se prévaut d'une remise volontaire de dette de la part de C.), étant donné que cette dernière lui aurait retourné le loyer par elle versé.

Aux termes d'un contrat de bail signé le 1<sup>er</sup> octobre 1976, les époux D.) et A.) ont pris en location des époux E.) et C.) un appartement se trouvant dans leur immeuble, (...), contre paiement d'un loyer mensuel de 5.000.- francs, indice 484,97.

Les parties s'accordent sur le point que les deux baux portent sur l'immeuble sis à (...).

Le loyer est dû au bailleur, c'est à lui qu'il doit être payé, ou à toute personne habilitée à l'encaisser en son nom. Le bailleur n'est cependant plus habilité à recevoir valablement paiement du loyer, si sa créance a été valablement cédée à un tiers et régulièrement signifiée au preneur dans les prévisions de l'article 1690 du code civil. (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, tome 1, no 102, p. 63)

La BRASSERIE invoquant une telle cession de créance à son profit, la charge de la preuve lui en incombe.

Aux termes de l'article 1689 du code civil, le transport d'une créance, d'un droit ou d'une action sur un tiers s'opère, entre le cédant et le cessionnaire, par l'échange des consentements.

L'échange des consentements est prouvé conformément aux règles de preuve prévues en matière civile ou commerciale, selon qu'il s'agit d'un transport civil ou commercial.

La cession de créance invoquée portant sur une créance civile née entre particuliers et cédée par un particulier au profit d'une société commerciale, il y a lieu d'appliquer les règles civiles de la preuve à l'égard du tiers cédé qui est à son tour un particulier.

La BRASSERIE entend tirer ses droits de l'écrit que constitue le contrat de bail du 21 avril 1998.

Or, le contrat de 21 avril 1998 conclu entre C.) et la BRASSERIE s'analyse en un contrat de bail contenant toutes les obligations respectives du bailleur et du preneur relatives à l'immeuble, objet du bail.

Aucune des clauses de ce contrat ne permet d'en déduire la volonté, même implicite, de C.) de céder à la BRASSERIE sa créance de loyers à l'encontre de A.).

Contrairement aux conclusions de la BRASSERIE, l'existence de deux baux consécutifs portant sur le même objet immobilier, ne suppose pas nécessairement cession par le bailleur de la créance en paiement des loyers par le premier preneur au profit du deuxième preneur.

En effet, les droits du preneur sont des droits personnels de créance et non des droits réels.

Le manquement par le bailleur à son obligation de faire découlant du deuxième contrat de bail, se résout, dès lors, en dommages et intérêts, sans pour autant affecter la validité du contrat en lui-même.

Il en découle que la BRASSERIE n'est pas devenue la bailleuse de A.) par l'effet du contrat de bail du 21 avril 1998.

Comme l'écrit signé le 19 juin 2003 par C.) ne peut à son tour s'analyser en une cession de créance au profit de la BRASSERIE, il devient superfétatoire d'analyser si la cession de créance alléguée a été valablement signifiée à A.), voire si la créance cédée a pu être valablement transférée à B.) et retransférée à la BRASSERIE.

C'est partant à juste titre que le premier juge a retenu que la BRASSERIE n'a pas établi sa qualité d'agir en recouvrement des loyers dus en vertu du contrat de bail du 1<sup>er</sup> octobre 1976.

Il se dégage encore de ce qui précède que A.) s'est vu octroyer le droit de jouissance de l'immeuble sis à (...), suivant contrat de bail du 1<sup>er</sup> octobre 1976 et qu'en tant que preneur occupant, elle est à préférer par rapport à la BRASSERIE, de sorte qu'elle n'a pas la qualité d'occupant sans droit ni titre à l'égard de cette dernière.

En effet, le bail ne conférant pas au preneur un droit réel sur la chose, mais simplement un droit de créance envers le bailleur, la préférence est donnée au preneur occupant si le bailleur a loué deux fois ou davantage. (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, tome 1, no 13, p. 7)

Il en découle que la demande n'est pas non plus fondée sur la base subsidiaire invoquée.

L'appel n'est partant pas fondé et il y a lieu de confirmer le jugement entrepris.

Aucune des deux parties n'établissant l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il n'y a pas lieu de faire droit à leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

**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,

le dit non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris,

dit non fondées les demandes respectives introduites sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société anonyme BRASSERIE DE LUXEMBOURG MOUSEL-DIEKIRCH S.A. aux frais et dépens de l'instance d'appel.