

Assistance judiciaire pour la partie A.)

Jugement Civil (IIIe chambre)

no 177/2007

Audience publique du vendredi, vingt-trois novembre deux mille sept

Numéro du rôle : 106.022

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,

Gisèle HUBSCH, juge,

Claudine ELCHEROTH, juge,

Joëlle GARNICH, greffier.

E N T R E :

A.), demeurant à L- (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 5 décembre 2006,

comparant par Maître Claude DERBAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

B.), demeurant à L- (...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,

comparant par Maître Antoine STOLTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture du 9 novembre 2007.

Le juge de la mise en état entendu en son rapport.

Entendu la partie appelante par l'organe de son mandataire Maître Claude DERBAL, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Entendu la partie intimée par l'organe de son mandataire Maître Emilie MELLINGER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Antoine STOLTZ, avocat constitué, les deux demeurant à Luxembourg.

Par exploit d'huissier du 7 avril 2006, **B.)** cite **A.)** devant le juge de paix d'Esch-sur-Alzette aux fins de l'entendre condamner à lui payer, en sa qualité de caution, le montant de 7.000.- euros.

Elle demande, en outre, une indemnité de procédure de 1.000.- euros, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par jugement contradictoire du 2 octobre 2006, le juge de paix dit la demande fondée à concurrence du montant 3.950.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il dit fondée la demande de **B.)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à concurrence de 500.- euros et non fondée celle tendant à l'exécution provisoire du jugement.

Pour statuer ainsi, le premier juge retient que **A.)** s'est porté caution solidaire et indivisible des loyers réduits en vertu d'un contrat de bail conclu entre **B.)**, d'une part, et **C.)** et **D.)**, d'autre part, et que sur les loyers des mois de juin à novembre 2004 un solde de 2.000.- euros reste dû et que les loyers des mois de décembre 2004 à février 2005 restent dus.

Ce jugement, lui signifié le 27 octobre 2006, est régulièrement entrepris par **A.)** suivant acte d'appel du 5 décembre 2006.

L'appelant conclut, par réformation, à être déchargé de toute condamnation intervenue à son encontre.

B.) conclut à la confirmation du jugement entrepris, ainsi qu'à l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- euros pour l'instance d'appel.

Au soutien de son appel, **A.)** fait valoir qu'il y a lieu de le décharger de son obligation de caution, au vu des négligences graves de **B.)** qui aurait omis d'agir avec diligence contre ses locataires et d'informer la caution de la

situation, l'empêchant ainsi de se faire subroger dans son privilège sur les meubles prévu à l'article 2102 du code civile ainsi que d'exercer contre les locataires le recours prévu à l'article 2028 du même code.

B.), au contraire, conteste toute négligence dans son chef. Elle fait valoir que les lieux loués n'étaient garnis que de meubles de très faible valeur, de sorte qu'une saisie n'aurait fait qu'accroître les frais.

En vertu de l'article 2037 du code civil, la caution est déchargée, lorsque la subrogation aux droits, hypothèques et privilèges du créancier ne peut plus, par le fait de ce créancier, s'opérer en faveur de la caution.

Le créancier a l'obligation d'agir en temps utile. Le fait, pour le créancier, de laisser s'accumuler pendant plus de trois ans des loyers et arriérés de loyer avant d'agir contre le locataire, débiteur principal, constitue une négligence préjudiciable à la caution (Cour, 29 juillet 2002, no 25818 du rôle).

En l'espèce, **B.)** a cité ses locataires devant le juge de paix d'Esch-sur-Alzette le 30 août 2004, pour voir déclarer résilié le bail entre parties et condamner les locataires au paiement d'arriérés de loyers à compter de juin 2004.

Par jugement contradictoire du 14 janvier 2005, le juge de paix a dit la demande fondée.

Les locataires ont quitté les lieux loués le 18 février 2005.

B.) a dès lors agi avec diligence contre ses locataires.

Elle n'était, par ailleurs, pas obligée d'informer à ce stade la caution du non paiement des loyers.

De plus, la caution d'un locataire qui reproche au bailleur créancier d'avoir omis de l'informer que les loyers n'étaient plus payés n'établit pas la perte, imputable au créancier, de droits ou garanties attachés à la créance (Cass. fr. civ. 3, 3 décembre 1974, bull. civ. III, 451).

A.) n'établit dès lors pas qu'il a été privé de la possibilité de se faire subroger dans le gage sur les meubles garnissant les lieux loués.

De même, il n'établit pas non plus qu'après paiement il ne pourra pas exercer de recours contre le débiteur principal.

Il n'y a dès lors pas lieu à application de l'article 2037 du code civil dans la présente espèce.

A.) fait ensuite valoir que le jugement du 14 janvier 2005 ne lui est pas opposable et que l'absence de paiement des loyers n'est pas établie.

En ce qui concerne le solde des loyers des mois de juin à novembre 2004, **B.)** fait valoir qu'elle dispose d'un jugement condamnant les locataires au paiement, et en ce qui concerne les loyers subséquents, il appartiendrait à l'appelant d'établir leur paiement.

Ce qui a été jugé entre le créancier et le débiteur principal est opposable aux cautions solidaires ou par elles (cf. Jurisclasseur, civil, art. 2288 à 2320, fasc. 45, no 58).

B.) peut dès lors se prévaloir du jugement précité du 14 janvier 2005 dans le cadre de sa demande en paiement dirigée contre la caution.

Il ressort de ce jugement qu'un montant de 2.000.- euros est dû à titre de solde sur les loyers des mois de juin à novembre 2004.

Concernant les loyers de décembre 2004 à février 2005, c'est à bon droit que le premier juge a retenu qu'ils étaient dus, les locataires ayant quitté les lieux loués le 18 février 2005.

A.) n'établit pas que les loyers relatifs à ces trois mois ont été payés.

C'est partant à bon droit que le premier juge a dit la demande fondée pour le montant de (3 x 650 =) 1.950.- euros redû à titre de loyers de décembre 2004 à février 2005.

A.) demande enfin à voir imputer le montant de 1.300.- euros payés à titre de garantie locative sur le montant de la condamnation.

Il résulte du contrat de bail conclu entre **B.)** d'une part et **C.)** et **D.)** d'autre part que **A.)** « *déclare se porter caution solidaire et indivisible des loyers redus en vertu du présent contrat de bail* ».

La caution, poursuivie par le créancier, peut opposer à celui-ci non seulement les exceptions affectant le rapport établi entre eux par le contrat de cautionnement, mais aussi celles relatives au contrat principal (cf. Jurisclasseur, civil, art. 2011 à 2043, fasc. 45, no 2).

En l'espèce, une garantie locative de 1.300.- euros a été payée à **B.)** le 10 novembre 2003 au moment de la conclusion du bail.

Or, le contrat précise que « *cette garantie ne pourra pas être imputée par le locataire sur le paiement du loyer dû* ».

En première instance, **B.)** a, par ailleurs, déclaré que la garantie locative a été imputée avant le jugement intervenu en matière de bail à loyer.

Le paiement partiel doit, sauf clause contraire, être imputé d'abord sur la partie non cautionnée de la dette, la caution restant tenue tant que la dette n'est pas intégralement payée (cf. Jurisclasseur, civil, art. 2011 à 2043, fasc. 60, no 27).

En l'espèce, les locataires ont été condamnés, par le jugement précité du 14 janvier 2005, à payer non seulement des arriérés de loyers, mais également une indemnité de relocation, à laquelle le cautionnement ne s'étend pas.

Il n'y a dès lors pas lieu d'imputer la garantie locative sur la partie cautionnée de la dette des locataires à l'égard de **B.**).

Il ressort des développements qui précèdent que l'appel n'est pas fondé.

Comme il serait inéquitable de laisser à charge de **B.)** l'entièreté des frais par elle exposés et non compris dans les dépens, c'est à bon droit que le juge de paix lui a alloué une indemnité de procédure de 500.- euros pour la première instance.

Comme il serait encore inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais par elle exposés en instance d'appel et non compris dans les dépens, il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- euros pour cette instance.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième 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,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris,

dit fondée la demande de **B.)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, condamne **A.)** à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 500.- euros,

condamne **A.)** à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Antoine STOLTZ, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.