

Assistance judiciaire pour la partie A.) et pour la partie B.)
Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 44/2012

Audience publique du mardi, treize mars deux mille douze

Numéros du rôle : 112.779 et 116.733 et 116.734

Composition :

Pascale DUMONG, vice-présidente,
Joëlle GEHLEN, premier juge,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

1) **A.**), demeurant à L-(...),

2) **B.**), demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 14 janvier 2008,

intimés sur appel incident,

défendeurs aux fins des exploits en reprise d'instance de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg, du 1^{er} septembre 2008 et de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 4 septembre 2008,

sub 1) comparant par Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

sub 2) comparant par Maître Marie-Laure VAN KAUVENBERGH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

E T :

C.), demeurant à L-(...), reprenant l'instance introduite contre **D.**), décédée le 13 mars 2008, ayant demeuré à L-(...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO,

appelante par appel incident,

demanderesse en reprise d'instance aux fins des prédicts exploits de l'huissier de justice Guy ENGEL et de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA,

comparant par Maître Fernando DIAS SOBRAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs des jugements rendus les 7 mars 2008, 13 février 2009, 19 mars 2010 et 13 mai 2011 sous les numéros 40/2008, 50/2009, 66/2010 et 69/2011 dans la cause entre les parties ci-avant mentionnées et dont les dispositifs sont conçus comme suit :

« 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,

dit non fondé le moyen de nullité de la citation introductive d'instance pour défaut d'indication exacte de l'adresse de D.),

avant tout autre progrès en cause,

ordonne la comparution personnelle des parties, le mercredi 19 mars 2008 à 10.00 heures, salle 39, au Palais de Justice, rue du Palais de Justice, à Luxembourg,

invite les parties de verser des fardes de pièces lisibles, fardées, numérotées, agrafées et munies d'un inventaire,

réserve le surplus et les dépens,

refixe l'affaire à l'audience du mardi, 15 avril 2008 à 15.00 heures, devant la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, salle 35, deuxième étage du Palais de Justice, pour continuation des débats.

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,

statuant en continuation du jugement du 7 mars 2008,

joint les affaires introduites sous les numéros 112.779 et 116.733 et 116.734 du rôle,

sursoit à statuer en attendant qu' C.) verse des pièces justifiant sa qualité d'unique héritière de feu D.),

refixe l'affaire à l'audience du 21 avril 2009 à 15.00 heures, devant la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, salle TL 3.06 du tribunal, Cité judiciaire, pour continuation des débats,

réserve le surplus et les frais.

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,

statuant en continuation des jugements du 7 mars 2008 et du 13 février 2009,

rejette le moyen des appelants relatif à l'irrégularité de la reprise d'instance,

avant tout autre progrès en cause,

*ordonne la comparution personnelle de A.), de B.) et d' C.) le **mercredi, 28 avril 2010 à 9.00 heures**, salle TL 1.01, au premier étage du tribunal d'arrondissement, Cité judiciaire, Plateau Saint Esprit,*

commet pour y procéder Madame la vice-présidente Mireille HARTMANN,

réserve le surplus et les frais,

*refixe l'affaire à l'audience publique du **mardi, 11 mai 2010 à 15.00 heures**, salle TL 0.11, Cité judiciaire, pour continuation des débats.*

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,

statuant en continuation du jugement du 19 mars 2010,

déclare l'appel recevable,

rejette le moyen d'irrecevabilité de la demande de D.), respectivement d'C.) en sa qualité d'héritière de cette dernière, pour défaut de qualité pour agir en justice,

dit la demande en paiement d'arriérés de loyer recevable pour la période du 1^{er} juin 2003 au 18 mars 2008 et irrecevable pour le surplus,

confirme le premier jugement en ce qu'il a déclaré résilié le bail entre parties sauf à dire que le délai de déguerpissement est à reporter au mois à partir de la signification du présent jugement,

donne acte à A.) de sa demande reconventionnelle,

pour le surplus, refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience du mardi, 21 juin 2011 à 15.00 heures, salle TL 0.11 du tribunal,

réserve les frais.»

La présente affaire fut réappelée à l'audience publique du mardi, 21 juin 2011, lors de laquelle elle fut fixée au 27 septembre 2011, puis successivement à l'audience du 4 octobre 2011, 6 décembre 2011, 7 février 2012 pour plaidoiries.

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

Maître Natacha STELLA, avocat, en remplacement de Maître Pascal PEUVREL, avocat, comparant pour la partie appelante sub 1) développa les moyens de sa partie.

Maître Agathe SEKROUN, avocat, en remplacement, de Maître Marie-Laure VAN KAUVENBERGH, avocat, comparant pour la partie appelante sub 2) développa les moyens de sa partie.

Maître Roby SCHONS, avocat, en remplacement de Maître Fernando DIAS SOBRAL, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 13 mars 2011 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Revu les jugements du 7 mars 2008, 13 février 2009, 19 mars 2010 et 13 mai 2011.

- Quant à la demande principale en paiement d'arriérés de loyer :

Par jugement du 13 mai 2011, le tribunal avait, concernant la demande en paiement d'arriérés de loyers, invité les parties à dresser un décompte pour la période allant du 1^{er} juin 2003 (date de la prise d'effet du contrat de bail du 2 mars 2003) au 13 mars 2008 (date du décès de **D.**)).

Suivant décompte versée en cause par **C.**), le montant des arriérés de loyer pour la période invoquée s'élève à 35.100.- euros, soit en l'espèce 58,5 mois à raison de 600.- euros par mois.

A.) et **B.)** contestent le décompte en faisant valoir tout d'abord que les paiements du loyer seraient intervenus jusqu'en 2006, cette affirmation n'ayant d'ailleurs pas fait l'objet d'une quelconque contestation lors de la comparution personnelle des parties.

Aux termes de l'article 1315 alinéa 2 du code civil, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Dans la mesure où **A.)** et **B.)** restent en défaut d'établir les paiements allégués, leurs affirmations quant aux paiements prétendument intervenus restent à l'état d'allégations.

Ils affirment, de même, que le loyer, qui initialement était fixé à 500.- euros, aurait fait l'objet d'une réduction en cours de bail pour ne plus s'élever qu'au montant de 250.- euros par mois.

Ils font valoir, moyennant pièce versée aux débats, avoir ainsi versé le montant de 250.- euros en date du 5 octobre 2005 à titre de règlement du loyer.

Le moyen tiré de la réduction du loyer est toutefois à écarter dans la mesure où il ressort des jugements intervenus en cause que le bail consenti par **D.)** en date du 2 mars 2003, conclu pour un loyer de 600.- euros par mois, est resté en vigueur et a continué à produire ses effets, à l'exclusion des autres conventions invoquées, de sorte que les conclusions de **A.)** et **B.)** se rapportant aux divers autres contrats de bail invoqués sont dénuées de fondement, d'une part, et qu'il n'est par ailleurs pas établi, d'autre part, qu'**C.)** aurait consenti une diminution du loyer dans le cadre de l'exécution du contrat de bail du 2 mars 2003, alors que l'écrit daté du 13 janvier 2005 concernant la réduction invoquée n'est pas signé en l'espèce.

C.) ne s'oppose toutefois pas, au vu de la pièce versée en cause de nature à établir le paiement d'un montant de 250.- euros en date du 5 octobre 2005, à voir réduire le montant de la demande à concurrence du paiement intervenu.

Au vu des développements qui précèdent et dans la mesure où **A.)** et **B.)** demeuraient ainsi engagés dans les liens du contrat de bail du 2 mars 2003, il y a lieu de déclarer la demande principale fondée à leur encontre pour le montant de $35.100 - 250 = 34.850$.- euros.

En ce qui concerne l'étendue des engagements incombant à **A.)** et **B.)** en vertu du contrat de bail du 2 mars 2003, il y a lieu de rappeler qu'en cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (cf. Henri De Page : Traité de droit civil belge, T.II Les obligations II, p. 291 ss.).

Aux termes de l'article 1202, alinéa 1^{er} du code civil « *la solidarité ne se présume point : il faut qu'elle soit expressément stipulée* ».

Il est constant en cause qu'au moment de la signature du contrat de bail du 2 mars 2003, **A.)** et **B.)** n'étaient pas engagés par les liens du mariage.

Il ressort du contrat de bail qu'il ne contient aucune clause de solidarité entre les locataires, de sorte qu'il y a lieu d'en conclure que les locataires n'entendaient pas s'engager solidairement.

Aux termes de l'article 1217 du code civil « *l'obligation est divisible ou indivisible selon qu'elle a pour objet ou une chose qui dans sa livraison, ou un fait qui dans l'exécution, est ou n'est pas susceptible de division, soit matérielle, soit intellectuelle* ».

L'obligation de payer le loyer incombant aux locataires ne constitue pas une obligation par nature indivisible, alors que son objet, à savoir le loyer, est susceptible de division.

Il n'y a partant pas lieu à condamnation solidaire des débiteurs.

- Quant à la demande reconventionnelle en remboursement du chef de frais engagés pour travaux :

Par jugement du 13 mai 2011, le tribunal avait, concernant leur demande reconventionnelle, demandé à **A.)** et **B.)** d'apporter des précisions complémentaires, alors que les montants repris pour différentes factures dans le listing établi ne correspondaient pas aux montants des factures versées en cause et que le total de ces montants additionnés était encore différent du montant réclamé. Il avait en outre demandé un décompte des saisies pratiquées sur la pension d'invalidité de **A.)**.

C.) conteste que les montants repris dans le décompte actuellement versé en cause et dont le total s'élève à 88.936,15 euros, aient été, d'une part, déboursés et, d'autre part, affectés à l'immeuble. Elle fait valoir, en tout état de cause, que même si des travaux

avaient été entrepris par les locataires, lesdits travaux n'auraient apporté aucune plus-value à la maison, alors qu'elle avait été complètement dévastée par les locataires.

A l'appui de ses affirmations, elle verse en cause des photos et demande à voir instituer une expertise.

Aux termes de l'article 348 du nouveau code de procédure civile, les faits dont dépend la solution du litige peuvent à la demande des parties ou d'office, être l'objet de toute mesure d'instruction légalement admissible.

L'article 349 du même code prévoit que les mesures d'instruction peuvent être ordonnées en tout état de cause, dès lors que le juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer.

Afin de permettre au tribunal d'apprécier le bien-fondé de la demande reconventionnelle, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, d'ordonner une expertise, dont le libellé est plus amplement repris dans le dispositif du présent jugement.

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,

statuant en continuation du jugement du 13 mai 2011,

déclare la demande principale fondée,

partant condamne **A.)** et **B.)** à payer à **C.)** la somme de 34.850.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande jusqu'à solde,

quant à la demande reconventionnelle,

avant tout autre progrès en cause,

ordonne une expertise et commet pour y procéder Monsieur Jean-Claude HENGEN, demeurant à L-5652 Mondorf-Les-Bains, 4, rue Michel Rodange, avec la mission de concilier les parties, si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de:

- de constater les travaux réalisés par **A.)** et **B.)** dans la maison sise à (...),
- de constater les dégâts occasionnés par **A.)** et **B.)** à ladite maison,

- de préconiser les mesures pour remédier aux dégâts occasionnés à ladite maison et d'en chiffrer le coût,
- de dresser le décompte entre parties

ordonne à C.) de consigner au plus tard pour le 1 avril 2012, la somme de 620 euros à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à un établissement de crédit à convenir entre les parties au litige et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance,

charge Madame le juge Pascale DUMONG du contrôle de la mesure d'instruction ordonnée,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer le tribunal de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir le tribunal et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 1^{er} juin 2012 au plus tard,

refixe l'affaire à l'audience du mardi, 12 juin 2012 à 15.00 heures, devant la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, salle TL0.11, au rez-de-chaussée, du tribunal d'arrondissement, Cité Judiciaire, pour continuation des débats,

réserve pour le surplus.