

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 33/2016

Audience publique du vendredi, cinq février deux mille seize

Numéro du rôle : 171.999

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,
Nathalie HAGER, juge,
Séverine LETTNER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

E N T R E :

A.), salariée, demeurant à UK-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 5 août 2015,

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

E T :

la société anonyme **SOC1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ,

défaillante.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 171.999 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 22 septembre 2015, lors de laquelle elle fut utilement retenue par défaut.

Le 24 septembre 2015, le tribunal prononça la rupture du délibéré pour permettre à Maître Luc JEITZ de prendre position quant à la qualité à agir d'**A.**).

L'affaire fut fixée à l'audience du 6 octobre 2015 pour plaidoiries.

A l'audience du 6 octobre 2015, l'affaire fut refixée au 12 janvier 2016 pour plaidoiries.

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

Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, développa les moyens de sa partie.

La partie intimée ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 5 février 2016, le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête du 7 mai 2015, **A.)** a fait convoquer la société anonyme **SOC1.) SA** à comparaître devant le juge de paix de et à Luxembourg pour la voir condamner à lui restituer le montant de 3.300.- euros réglé au titre d'une garantie locative, avec les intérêts légaux à partir du 17 janvier 2013, date de la première demande en remboursement, sinon à compter de la demande en justice.

Elle a également demandé une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que l'exécution provisoire du jugement. Elle a encore demandé la condamnation de la société anonyme **SOC1.) SA** au paiement des frais et dépens de l'instance.

Par jugement du 2 juillet 2015, le juge de première instance, après avoir reçu la demande en la forme, l'a dit non fondée. Il a encore dit non fondée la demande d'**A.)** en obtention d'une indemnité de procédure et il l'a condamnée au paiement des frais et dépense de l'instance.

Pour ce faire, le juge de première instance, après avoir rappelé que « *quoi qu'il en soit, le preneur peut évidemment s'adresser au vendeur, en fin de bail, pour obtenir la restitution de la garantie, là où elle est restée en mains du vendeur : par contre, il ne peut pas en ce cas agir contre l'acquéreur. Celui-ci ne peut évidemment être tenu de rembourser une garantie qu'il n'a point reçue. Le principe, qui paraît s'imposer de*

soi, est conforme à la jurisprudence. Ne pouvant exiger le remboursement de la garantie d'un acquéreur qui n'aurait pas été mis en possession de celle-ci, restée dans les mains du vendeur, il paraît également certain que le preneur ne pourrait dès lors, en fin de bail, dans des comptes à régler avec l'acquéreur, porter le montant de la garantie en compensation (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 555, les deux derniers alinéas) », a retenu qu'à défaut pour A.) d'avoir établi que la société anonyme SOC1.) SA a bien reçu la garantie locative de la part de la société anonyme SOC2.) SA, elle ne saurait prospérer dans sa demande en restitution de la garantie locative dirigée contre la société anonyme SOC1.) SA.

Contre ce jugement, A.) a régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 5 août 2015.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir condamner la société anonyme SOC1.) SA à lui restituer la garantie locative d'un montant de 3.300.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 17 janvier 2013, date de la première demande en remboursement, sinon à compter de la demande en justice et à se voir allouer pour la première instance une indemnité de procédure de 1.000.- euros. Pour l'instance d'appel, elle demande une indemnité de procédure de 2.000.- euros. Elle demande finalement la condamnation de la société anonyme SOC1.) SA au paiement des frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son mandataire.

- Moyens et prétentions d'A.) :

A.) fait grief au juge de première instance d'avoir rejeté sa demande en restitution de la garantie locative au motif qu'elle n'aurait pas établi que la société anonyme SOC1.) SA, actuel propriétaire des lieux loués, l'aurait perçue du bailleur initial, la société anonyme SOC2.) SA.

A l'appui de son appel, elle rappelle que son employeur, la société anonyme SOC3.) SA, se serait acquitté entre les mains de la société anonyme SOC2.) SA de la garantie locative querellée par virement bancaire.

Elle fait plaider que la société anonyme SOC3.) SA, qui a procédé au règlement de la garantie locative litigieuse, n'aurait pas qualité pour agir contre la société anonyme SOC1.) SA en remboursement de la garantie locative.

A.) soutient partant avoir la qualité pour agir en sa qualité de preneur du bail signé à l'encontre de la société anonyme SOC1.) SA en sa qualité de bailleur au moment où le bail a pris fin, le 17 avril 2013.

Elle explique avoir accepté la substitution du débiteur de la garantie locative, soit la cession des créances de loyers en procédant au paiement des loyers à la société anonyme SOC1.) SA. Elle soutient, qu'en application des dispositions de l'article 1165 du code civil, la convention de cession d'immeuble de la société anonyme

SOC2.) SA au profit de la société anonyme **SOC1.) SA** ou le procès-verbal d'adjudication publique ne saurait lui nuire, ce qui serait pourtant le cas si elle ne devait pas avoir la qualité pour agir contre la société anonyme **SOC1.) SA** en remboursement de la garantie locative. Elle affirme dès lors que l'entièreté des clauses du contrat de bail serait opposable au cessionnaire du contrat de bail, y compris celles relatives à la garantie locative.

A.) expose encore ne pas avoir qualité pour agir contre le vendeur de l'immeuble, la société anonyme **SOC2.) SA**, le bailleur initial, au motif que cette dernière n'aurait plus eu la qualité de bailleur au moment où le contrat de bail a pris fin et qu'elle ne serait dès lors plus débitrice de la garantie locative.

- Motifs de la décision :

Il est constant que par contrat de bail du 26 avril 2006, la société anonyme **SOC2.) SA** a donné en location à **A.)**, à partir du 15 mai 2006, un appartement situé au (...) à (...).

Le prédit immeuble a été vendu en date 21 septembre 2011 lors d'une vente publique par voie parée à la société anonyme **SOC1.) SA**.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Marianne HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 65, p. 319).

Elle n'est sujette à restitution qu'après l'expiration du bail. Le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié l'exécution de toutes ses obligations couvertes par la garantie, c'est-à-dire le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent. Il est d'abord tenu de restituer le bien et de réparer les éventuels dégâts locatifs, ou d'en payer le coût. Seules ses ultimes obligations peuvent faire compensation avec la garantie, à due concurrence, dans le cadre de son obligation de restitution des lieux loués. Il n'a pas le droit d'imputer les loyers sur la garantie. N'étant remboursable qu'après entière exécution du contrat, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la garantie n'a plus de raison d'être.

En l'occurrence, le tribunal relève tout d'abord que l'existence d'éventuels dégâts locatifs n'est pas sujette du présent litige.

Il est encore constant que, par courrier du 17 janvier 2013, le mandataire judiciaire d'**A.)** s'est adressé à la société anonyme **SOC1.) SA** pour réclamer au nom de celle-ci la restitution de la garantie locative de 3.300.- euros, réglée à l'ancien bailleur, en l'occurrence la société **SOC2.)**.

Tel que retenu par le juge de première instance, il appert des pièces au dossier que la société anonyme **SOC1.) SA** a refusé de ce faire au motif que celle-ci ne lui a jamais été transférée par l'ancien propriétaire.

Le preneur ne peut, en fin de bail, réclamer le remboursement de la garantie qu'au bailleur originaire si ce dernier a maintenu le gage à son profit sans le faire passer dans le patrimoine du nouvel acquéreur. En effet le nouveau propriétaire, qui n'a pas été mis en possession de cette garantie ne peut être tenu à la restitution, n'ayant pas reçu la garantie il ne peut évidemment être tenu de la restituer (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses : les baux en général, n° 1164).

Or, comme en l'occurrence, la garantie locative d'un montant de 3.300.- euros a été payée par l'employeur d'**A.)**, la société anonyme **SOC3.) SA**, à la société anonyme **SOC2.) SA**, il y a de prime abord, avant tout autre progrès en cause, lieu d'analyser la qualité à agir d'**A.)**.

La qualité pour agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice ou se défend contre une action en justice pour faire reconnaître l'existence d'un droit méconnu et contesté (Solus et Perrot, Droit Judiciaire privé, tome I, no 262).

Elle constitue pour le sujet le droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée (Encyclopédie Dalloz, Procédure civile et commercial, v° action, no 61).

Il s'ensuit que la qualité n'est pas une condition particulière de recevabilité de l'action en justice lorsqu'elle est intentée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, car en principe, le fait de se prétendre titulaire d'un droit confère nécessairement le pouvoir de saisir la justice afin d'en obtenir sanction (Cour 23 octobre 1989, no 11429).

La qualité à agir est le titre qui confère le droit d'agir en justice. Ont seuls qualité à agir: Le propriétaire ou titulaire du droit litigieux, personne physique ou morale, ou son mandataire légal ou conventionnel, ou ses créanciers (cf. traité de proc. théorique et pratique Garsonnet et Cézair Bru T I no 363).

A qualité pour agir celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité à agir. La qualité pour agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée. La qualité n'est pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, l'existence effective du droit invoqué n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé (Cour d'appel 20 mars 2002, numéro 25592 du rôle).

La question de savoir si ce droit existe effectivement dans le chef d'**A.)** est une question de fond (Solus et Perrot, précité, n° 267 ; Cour 21 novembre 1995, rôle n° 15.696).

Le paiement fait par la société anonyme **SOC3.) SA** s'analyse en un paiement pour un tiers, conformément à l'article 1236 du code civil stipulant que « *Une obligation peut être acquittée par toute personne qui y est intéressée, telle qu'un coobligé ou une caution.*

L'obligation peut même être acquittée par un tiers qui n'y est point intéressé, pourvu que ce tiers agisse au nom et en l'acquit du débiteur, ou que, s'il agit en son nom propre, il ne soit pas subrogé aux droits du créancier. »

Lorsqu'un tel paiement intervient sciemment, il existe une présomption simple de libéralité dans le chef de celui qui a payé (Cass fr 1^{ère} civ 2 juin 1992 : Bull. civ. 1, n°167 ; JCP G. 1992,1, 3632 n°6 obs. M. Billiau ; D. 1992, somm. P.407, note Ph. Delebecque ; RTD civ. 1993, p.130, obs. J. Mestre et Cass. 1^{ère} civ 17 novembre 1993 : Bull civ. 1, n°332 ; CSJ 7 janvier 2004, n°27655 du rôle, CSJ 26 novembre 2003, n°27959 du rôle). Si le paiement n'est pas intervenu en connaissance de cause, c'est-à-dire lorsque le solvens s'est trompé et croyait payer une dette lui incombant, l'action en répétition de l'indu lui est ouverte.

Comme tout paiement d'obligations non intuitu personae, le loyer ou, comme en cause, la garantie locative, peut être réglé par un mandataire ou par un tiers intéressé, comme une caution; même par un tiers non intéressé qui n'en serai jamais pour autant légalement subrogé dans les droits du créancier (C.civ. art 1236) et dont le paiement ne lui confère donc point qualité de locataire (J.P. Seraing, 7 févr. 1997, J.L.M-B-, 1423).

En l'espèce, la société anonyme **SOC3.) SA** n'a pas fait parvenir à **A.)** le montant litigieux de 3.300.- euros pour qu'elle puisse s'en servir pour payer la garantie locative à la société anonyme **SOC2.) SA**, mais la société anonyme **SOC3.) SA** a viré elle-même le montant en cause sur un compte au nom de la société anonyme **SOC2.) SA**. Cette opération bancaire a eu lieu sans la moindre intervention, voire participation d'**A.)**.

A défaut pour **A.)** de rapporter la preuve d'être subrogée dans les droits de la société anonyme **SOC3.) SA**, il y a lieu de retenir que la garantie locative est une créance de la société anonyme **SOC3.) SA** et non pas d'**A.)**.

Il s'ensuit que cette dernière n'a pas qualité pour demander la restitution de la garantie locative, de sorte que le jugement entrepris est dès lors à confirmer, bien que pour d'autres motifs, en ce qu'il a déclaré non fondée la demande d'**A.)** en restitution de la garantie locative litigieuse.

Par réformation du jugement entrepris, **A.)** demande à se voir allouer pour la première instance une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Au vu du sort réservé à son affaire, tant en première instance qu'en instance d'appel, il y a lieu de confirmer le juge de première instance, en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande d'A.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Pour l'instance d'appel, A.) demande, sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Ayant succombé dans son appel, sa demande, n'est pas fondée.

Quant à la demande en distraction des frais et dépens, le tribunal retient qu'il n'y a pas lieu de faire droit alors que le ministère d'avoué n'étant pas requis en matière d'appel bail à loyer et que de toute façon A.) a succombé dans l'instance d'appel.

La société anonyme **SOC1.) SA** n'a pas comparu en instance d'appel. Dans la mesure où l'acte d'appel n'a pas été remis à une personne habilitée pour le recevoir, il y a lieu, conformément à l'article 79 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, de statuer par un jugement par défaut à son encontre.

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 par défaut à l'égard de la société anonyme **SOC1.) SA**,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris du 2 juillet 2015,

dit recevable mais non fondée la demande d'A.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, en déboute,

condamne A.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.