

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2020TALCH03/00119

Audience publique du mardi, vingt-huit juillet deux mille vingt

Numéro du rôle : TAL-2020-00598

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Maria FARIA ALVES, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

1) **A**, et son époux,

2) **B**, demeurant ensemble à L-(...), (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, d'Esch-sur-Alzette du 16 décembre 2019,

intimés sur appel incident,

comparant par Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) **C**, demeurant à F-(...), (...),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI,

appelant par appel incident,

comparant par Maître Guy PERROT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) **D**, demeurant à L-(...), (...),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI,

appelant par appel incident,

comparant en personne,

3) E, demeurant à F-(...), (...),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI,

appelant par appel incident,

comparant par Maître Christelle BEFANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS :

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2020-00598 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 28 janvier 2020, lors de laquelle elle fut fixée au 10 mars 2020 pour plaidoiries. A l'audience du 10 mars 2020, elle fut refixée au 12 mai 2020 pour plaidoiries. Par avis du tribunal du 4 mai 2020, l'affaire fut refixée au 30 juin 2020 pour plaidoiries.

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

Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour, comparant pour **A** et **B**, développa les moyens de ses parties.

Maître Vincent ALLENO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Guy PERROT, avocat à la Cour, comparant pour **C**, répliqua.

Maître Julie GARDINETTI, avocat, en remplacement de Maître Christelle BEFANA, avocat à la Cour, comparant pour **E**, fut entendue en ses moyens.

D fut entendu en ses explications.

L'affaire fut ensuite refixée au 7 juillet 2020 pour permettre à **D** de communiquer une pièce aux parties (E-Mail de Mme **F** du 19 mai 2017).

A l'audience du 7 juillet 2020, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Hervé HANSEN, Maître Vincent ALLENO, Maître Julie GARDINETTI et **D** furent entendus en leurs explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 28 juillet 2020 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Il est constant en cause que **G** a donné en location, à titre privatif, une des trois chambres de sa maison sise à L-(...), (...), avec accès collectif au reste de la maison, à **E** par contrat de bail du 1^{er} août 2012, à **D** par contrat de bail du 17 août 2015 et à **C** par contrat de bail du 1^{er} septembre 2016.

Par acte notarié du 5 juillet 2017, **G** a vendu la maison à la société anonyme **SOC1**), laquelle l'a, le même jour, revendue aux époux **A** et **B**.

Par requête déposée en date du 12 décembre 2018 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, les époux **A/B** ont fait convoquer **C**, **D** et **E** pour s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, à leur payer au titre de dégâts locatifs, de frais

d'expertise et de frais d'huissier, la somme de 14.049,88 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 mars 2018, date d'une mise en demeure, sinon à compter de la requête, sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde.

Ils ont encore demandé l'exécution provisoire du jugement à intervenir et à ce que chacun des défendeurs soit condamné à leur régler une indemnité de procédure d'un montant de 1.000.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

C et E ont reconventionnellement demandé à ce que les époux **A/B** soient condamnés à régler à chacun d'eux la somme de 2.500.- euros au titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base des dispositions de l'article 6-1 du code civil et la somme de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 31 octobre 2019, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande principale et les demandes reconventionnelles en la forme, a dit non fondée la demande principale des époux **A/B**, a dit non fondées les demandes reconventionnelles de **C** et **E**, a dit non fondées les demandes des époux **A/B**, de **C** et de **E** en obtention d'une indemnité de procédure et a laissé les frais à charge des époux **A/B**.

De ce jugement, leur notifié en date du 6 novembre 2019, les époux **A/B** ont régulièrement relevé appel suivant exploit d'huissier de justice du 16 décembre 2019.

Prétentions et moyens des parties

Position des époux A/B

Par réformation du jugement entrepris, **A** et **B** demandent à voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, **C**, **D** et **E** à leur payer le montant total de 14.049,88 euros, avec les intérêts légaux à compter d'une mise en demeure du 23 mars 2018, sinon à compter de l'acte d'appel, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde.

Ils demandent également la condamnation de chacune des parties intimées à leur payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel et leur condamnation aux frais et dépens des deux instances.

A l'appui de leur appel, les époux **A/B** font grief au premier juge de ne pas avoir retenu que la subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du bailleur se fait automatiquement lors de la vente.

Ils soutiennent avoir été subrogés de plein droit dans les droits de l'ancien propriétaire contre les locataires.

A titre subsidiaire, ils exposent que même à retenir, comme l'a fait le premier juge, que la subrogation devrait être expresse pour les créances exigibles, la créance relative aux dégâts locatifs ne deviendrait exigible qu'au moment où l'obligation de restitution se cristallise, c'est-à-dire lorsque les locataires ont définitivement quitté les lieux.

Ils soutiennent que l'expiration du contrat de bail avant la remise des clés n'a aucune incidence sur l'obligation de réparer le dommage locatif causé.

Ils font valoir que si le contrat de bail de **C** a pris fin le 31 mai 2017, il a laissé ses affaires personnelles dans sa chambre jusqu'au 31 juillet 2017. Il aurait ainsi été occupant sans droit ni titre du 1^{er} juin au 31 juillet 2017.

D serait lui aussi à considérer comme locataire, sinon comme occupant sans droit ni titre du 1^{er} juin au 31 juillet 2017. Il aurait continué à occuper les lieux jusqu'à cette date et ses affaires personnelles s'y seraient également trouvées jusqu'au 31 juillet 2017.

Ce fait serait établi par les pièces versées au dossier. A titre subsidiaire, il demande à voir ordonner à **D** de verser un certificat de résidence relatif à son départ de la maison sise à L-(...), (...) sur base des articles 60, 288 et 348 du nouveau code de procédure civile.

Les époux **A/B** font valoir que le contrat de bail de **E** a été résilié d'un commun accord avec effet au 31 juillet 2017.

Ils concluent que la créance de réparation des dégâts locatifs n'était pas exigible avant l'acte notarié du 5 juillet 2017, que celle-ci leur a été transférée par la vente et qu'ils ont partant qualité à agir.

En ce qui concerne la responsabilité des parties intimées, les époux **A/B** se prévalent des articles 1728, 1731 et 1732 du code civil.

Ils font valoir qu'à défaut d'état des lieux d'entrée, les locataires sont présumés avoir reçu les lieux loués en bon état et avaient l'obligation de les restituer comme tel.

La preuve de l'existence des dégâts locatifs entraînerait une présomption de causalité dans leur chef. Cette preuve serait rapportée par l'état des lieux de sortie du 31 juillet 2017, le constat d'huissier du 6 septembre 2017 et le rapport d'expertise du 14 février 2018.

Ils expliquent que **D** ne s'est pas présenté à l'état des lieux de sortie et que **E** a refusé de signer le constat dressé lors de cet état des lieux.

Ils auraient invité les intimés à leur faire part de leurs éventuelles contestations et ils auraient, en vain, essayé de les inclure dans les opérations d'expertise.

Ils indiquent que la présence de l'expert **H** sur les lieux résulte de la page 2 du rapport d'expertise. L'expert retiendrait des dégâts locatifs d'un montant de 12.402,70 euros.

Ils font valoir que la réparation de ces dégâts par les appelants dans le cadre des opérations de rénovation de la maison est sans incidence sur la réalité et l'étendue de ces dégâts et l'obligation de réparation à charge des intimés.

Il appartiendrait aux intimés de s'exonérer en prouvant que les dégâts constatés ne résultent pas de leur occupation des lieux.

Ils soutiennent qu'en cas de pluralité de locataires, l'obligation de restituer les lieux loués est indivisible dans les relations entre le propriétaire et les différents locataires, lesquels doivent *in solidum* répondre du dommage à moins d'établir que l'objet soumis à leur jouissance commune se trouve dégradé du fait d'un colocataire. Les appelants n'auraient matériellement pas pu savoir qui a causé quel dommage.

Ils concluent au rejet des appels incidents et ce sur base des motifs exposés par le premier juge.

Position de E

E formule un appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir dire irrecevable la demande des appelants pour libellé obscur et il demande à voir dire irrecevable l'acte d'appel pour libellé obscur.

Il demande encore, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner les appelants à lui payer une indemnité pour procédure abusive et vexatoire d'un montant de 2.500.- euros sur base de l'article 6-1 du code civil et une indemnité de procédure d'un montant de 2.500.- euros pour la première instance sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il conclut à voir confirmer le jugement de première instance pour le surplus et sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 3.000.- euros pour l'instance d'appel.

E fait grief au premier juge d'avoir rejeté son moyen de nullité de la requête introductive d'instance au motif qu'il savait à quel titre le montant de 14.049,88 euros lui était demandé et que la question de savoir s'il est tenu avec les deux autres locataires solidairement, *in solidum* ou chacun pour le tout ressort de l'examen du fond.

Il ne serait pas en mesure de savoir ce qui lui est exactement reproché, ni quelle serait sa part de responsabilité dans les dégâts allégués en l'absence de ventilation de la demande du côté de la défense. Il ignorait en particulier pourquoi l'action n'a été portée que contre les trois derniers locataires de la maison.

Pour les mêmes motifs, il conclut à l'irrecevabilité de l'acte d'appel.

E fait valoir que les appelants n'avaient ni qualité, ni intérêt à agir. Les appelants auraient acquis la maison dans l'état dans lequel elle se trouvait et en connaissant cet état. Le prix de vente aurait reflété le mauvais état général de la maison. Les appelants auraient dès le départ prévu de grands travaux d'envergure et auraient entièrement rénové la maison.

Il fait valoir que les actes de vente successifs ne font pas état d'une action qui devrait être intentée contre les locataires alors que les baux avaient été résiliés avant la vente pour que les appelants entrent en jouissance d'un immeuble libre d'occupation.

Il soutient que l'ancienne propriétaire aurait renoncé à agir contre les locataires.

Il conclut à la confirmation du jugement de première instance en ce qu'il a retenu que les obligations locatives non encore exigibles ne se transfèrent pas en cas de vente sauf cession de créance expresse. Il précise qu'en l'espèce, aucune cession n'a eu lieu.

E conteste également les prétentions des époux **A/B** sur le fond.

Il explique avoir déménagé et enlevé ses meubles de la maison pour le 31 juillet 2017, tel qu'il s'était engagé à la faire auprès de **I** de l'agence immobilière **SOC2.**)

Il conteste la pertinence de l'état des lieux, du constat d'huissier et de l'expertise réalisés unilatéralement à la demande des appelants et ne leur reconnaît aucune valeur probante. L'expertise aurait été réalisée sur de fausses prémisses, en se basant sur les seules photos du constat d'huissier, lui-même lacunaire, et en prenant notamment en compte des réparations qui incombent au propriétaire et non au locataire. L'expert ne se serait même pas déplacé sur les lieux.

E fait valoir que la vétusté et le mauvais état général de la maison sont établis par les pièces qu'il verse au dossier, de sorte que la présomption de l'article 1731 du code civil serait renversée. A titre subsidiaire, il formule une offre de preuve par témoin sur ce point.

Il ajoute que **G** ne faisait pas d'état des lieux, qu'elle ne demandait pas de caution à ses locataires et qu'elle fixait un loyer dérisoire par rapport à la localisation de la maison, le tout parce qu'elle savait que la maison n'était pas en bon état. Elle n'aurait d'ailleurs pas investi dans la maison depuis 15 ans.

La vétusté ne serait pas à supporter par les locataires.

Il fait valoir qu'aucune solidarité n'existe entre lui et les autres locataires et qu'il ne devrait dans tous les cas payer que la part du préjudice qui lui serait personnellement imputable.

Il fait encore valoir que l'action indemnitaire n'a pas pour finalité d'enrichir la victime. Il s'interroge sur la nature du préjudice des appelants alors que la maison a été refaite de fond en comble.

Enfin, il fait grief au premier juge de ne pas avoir retenu de caractère abusif à l'action intentée contre lui alors que les appelants auraient fait un usage abusif de l'article 1731 du code civil et qu'ils connaissaient incontestablement l'état de la maison au moment de la vente. Leur faute serait aggravée par le fait qu'ils sont des professionnels du droit.

Position de C

C formule un appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir dire irrecevable la demande des appelants pour libellé obscur et il demande à voir dire irrecevable l'acte d'appel pour libellé obscur.

C demande encore, par réformation, à voir condamner les appelants à lui payer une indemnité pour procédure abusive et vexatoire d'un montant de 2.500.- euros sur base de l'article 6-1 du code civil et une indemnité de procédure d'un montant de 2.500.- euros pour la première instance sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il demande à voir confirmer le jugement de première instance pour le surplus et sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

Il fait grief au premier juge d'avoir décidé qu'il savait à quel titre le montant de 14.049,88 euros lui était demandé et que la question de savoir s'il est tenu avec les deux autres locataires solidairement, *in solidum* ou chacun pour le tout ressort de l'examen du fond.

Il fait valoir que la demande doit être ventilée du côté de la défense pour permettre aux défendeurs d'organiser leur défense. Aucune distinction n'aurait été faite quant aux montants qui seraient dus par chaque locataire alors que chacun d'eux avait un contrat de bail distinct pour la location de pièces privatives en plus des parties communes. Les époux **A/B** n'expliqueraient pas pourquoi il serait tenu de réparer des dégâts occasionnés dans les parties privatives des autres locataires, ni pourquoi ils n'ont pas fait convoquer les colocataires des 5 dernières années.

Pour les mêmes motifs, il conclut à l'irrecevabilité de l'acte d'appel.

C fait valoir que la relation contractuelle sous son contrat de bail a pris fin le 31 mai 2017 avec la remise des clés à la bailleresse initiale et que celle-ci n'a émis aucune réserve lorsqu'ils ont fait le tour des lieux.

Il conteste avoir laissé des affaires personnelles dans la maison et déclare que, dans tous les cas, le fait de laisser des affaires dans la maison ne ferait pas « *survivre* » le bail. A la date des ventes successives, il n'aurait plus été locataire depuis un mois.

Il fait valoir que les appelants ne peuvent pas se prévaloir d'un droit auquel l'ancien propriétaire a sciemment renoncé et qui *a fortiori* ne leur a pas été transféré au moment de la vente.

Les appelants n'auraient ni qualité, ni intérêt à agir contre lui.

Au fond, C conteste toute valeur probante de l'état des lieux de sortie qui ne serait pas signé et dressé par rapport à un autre locataire, ainsi que du constat d'huissier pour avoir été réalisé plus de trois mois après son départ des lieux.

Il conteste également la valeur probante du rapport d'expertise dressé sur base du constat d'huissier. Les travaux de rénovation auraient commencé en été 2017, l'expert aurait été dans l'incapacité de procéder au moindre constat personnel et il ne se serait même pas rendu sur les lieux. Les informations retenues par l'expert seraient par ailleurs erronées et il prendrait en compte des postes de réparation qui seraient de la responsabilité du bailleur et non du locataire.

Il fait grief aux appelants de se prévaloir abusivement de la présomption de l'article 1731 du code civil, sans distinction entre les différents locataires, qu'ils aient été présents depuis 9 mois ou 5 ans, et alors qu'il résulterait des éléments du dossier que la maison était vétuste dès 2013. Il offre de prouver l'état de la maison lors de son entrée en jouissance par l'audition de la bailleuse originaire.

Il conteste toute responsabilité dans son chef alors qu'il n'a loué la chambre que pendant 9 mois et qu'il n'a commis aucune faute d'entretien.

Il conteste l'existence d'une solidarité entre les locataires alors que chacun avait son bail.

Il se prévaut de l'usage abusif de l'article 1731 du code civil par les appelants pour justifier sa demande sur base de l'article 6-1 du code civil. Il fait grief au premier juge de ne pas avoir fait droit à sa demande alors que les appelants connaissaient l'état de l'immeuble lors de la vente et alors qu'il avait quitté les lieux avant la vente et que sa location n'a duré que 9 mois. Il fait valoir que les appelants étant des professionnels du droit, leur faute serait à apprécier avec plus de gravité.

Position de D

D formule un appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir dire irrecevable la demande des appelants pour libellé obscur.

Il demande à voir condamner les appelants à lui payer une indemnité pour procédure abusive et vexatoire d'un montant de 1.000.- euros sur base de l'article 6-1 du code civil.

Il conclut à voir confirmer le jugement de première instance pour le surplus.

D indique se rallier aux moyens développés par les autres intimés.

Il précise que son contrat de bail a pris fin le 30 mai 2017 et qu'il s'est porté acquéreur d'un immeuble sis à L-(...), (...), en date du 24 mai 2017. Il aurait déménagé avant la vente de la maison.

Il demande le rejet de l'attestation de **J** du 19 février 2019. Il ne s'agirait pas d'un témoin impartial et neutre puisqu'elle aurait été engagée comme architecte par les parties.

Il offre d'entendre **G** pour qu'elle témoigne sur l'état de l'immeuble lorsqu'elle l'a vendue.

Il fait valoir les désagréments lui causés par la présente procédure pour justifier sa demande en indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

Motifs de la décision

I) Quant au moyen de nullité tiré du libellé obscur de l'acte d'appel

E et **C** demandent à voir dire irrecevable l'acte d'appel pour libellé obscur.

Aux termes de l'article 154 du nouveau code de procédure civile auquel renvoie l'article 585 du nouveau code de procédure civile, l'acte d'appel doit à peine de nullité contenir l'objet et un exposé sommaire des moyens.

L'exception du libellé obscur s'inscrit dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure soumises aux conditions cumulatives de l'article 264 du nouveau code de procédure civile : pour que l'exception soit recevable, elle doit être soulevée au seuil de l'instance ; pour que l'exception soit fondée, il faut que le défendeur prouve que le défaut de clarté de l'acte lui cause grief.

En l'espèce, **E** et **C** ont commencé par critiquer le jugement de première instance pour avoir rejeté leur moyen tiré du libellé obscur de la requête introductive d'instance. Ils ont d'abord formulé un appel incident et requis la réformation dudit jugement sur ce point et ensuite seulement requis la nullité de l'acte d'appel pour libellé obscur.

Etant donné que le fait de critiquer le jugement de première instance et d'en demander la réformation, même sur un point de nullité ou de recevabilité, touche au bien-fondé de l'appel, il s'ensuit que l'exception de libellé obscur à l'égard de l'acte d'appel

soulevée par la suite est à déclarer tardive, de sorte que tel moyen est partant à déclarer irrecevable pour ne pas avoir été soulevé in limine litis.

II) Quant au moyen du libellé obscur soulevé par les parties intimées à l'égard de la requête introductive d'instance

Les intimés demandent la réformation du jugement de première instance en ce qu'il a rejeté leur moyen de nullité tiré du libellé obscur à l'égard de la requête introductive d'instance.

Il résulte des développements qui précèdent que l'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 154 du nouveau code de procédure civile.

Il est généralement retenu que si l'exposé des moyens peut être sommaire, il doit néanmoins être suffisamment précis pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Dans la même mesure, l'objet de la demande doit être précisé de telle façon qu'elle permette au défendeur d'en apprécier la portée et au juge d'y statuer utilement.

L'exigence de clarté dans l'exposé des moyens comporte l'obligation pour le demandeur d'exposer les faits qui se trouvent à la base du litige d'une façon claire et intelligible, c'est-à-dire qu'ils doivent être structurés de telle façon à ce qu'ils ne prêtent pas à équivoque. Dans la même mesure, la présentation de l'objet de la demande doit être univoque.

La jurisprudence décide que la demande doit être divisée du côté de la défense pour permettre aux défendeurs d'organiser leur défense, en retenant soit que cette division doit être expresse (TAL 14 février 1898 et CA 21 avril 1899, Pas. 5, page 392 ; CA 23 février 1959, Pas. 17, page 407), soit que cette division doit résulter ou pouvoir être déduite des éléments figurant dans l'exploit d'assignation (TAL, 17^e chambre, 13 mars 2013, N° 125021 et 141377 du rôle).

En l'espèce, la question ne se pose toutefois pas sous l'angle de la division de la demande entre les parties défenderesses, puisque justement les époux **A/B** ne soutiennent pas dans leur requête introductive d'instance que chacune des parties défenderesses ne serait tenue qu'à une partie de la réparation des dommages allégués. Ils soutiennent au contraire que toutes les parties défenderesses seraient tenues solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout. Dans ces circonstances, la requête ne saurait être affectée de nullité du fait de l'absence de division.

Le tribunal se rallie à la motivation du premier juge qui a correctement retenu qu'en réclamant paiement de la somme de 14.049,88 euros au titre de dégâts locatifs, de frais d'expertise et de frais d'huissier à chacun des défendeurs, ces derniers étaient à même de savoir à quel titre le montant leur était réclamé et ils étaient à même d'assurer leur défense.

C'est également à juste titre que le premier juge a décidé que la question de savoir si les locataires sont tenus solidairement ou *in solidum* ou chacun pour le tout pour certains ou tous les dommages ressort de l'examen du fond.

Toutefois, pour permettre aux parties défenderesses d'organiser leur défense autour de l'allégation de la solidarité entre elles, qui ferait qu'elles seraient potentiellement tenues du paiement de l'intégralité des dommages, il faut que la requête énonce à quel titre elles seraient tenues solidairement ou *in solidum*. Il appartient ainsi à la partie demanderesse d'exposer les moyens de fait et de droit qui selon elle seraient de nature à induire une responsabilité solidaire ou *in solidum* entre les parties défenderesses pour que celles-ci puissent faire valoir les moyens appropriés pour contester l'existence de pareille solidarité ou d'une responsabilité *in solidum* (cf. TAL, 27 juin 2008, n° 176046 et 187045 du rôle ; TAL, 27 juin 2018, n° 182838 du rôle).

En l'espèce, les époux **A/B** indiquent dans leur requête, par référence à une jurisprudence du tribunal d'arrondissement du 16 novembre 1956, que « *si, en cas de pluralité de locataires un objet soumis à leur jouissance commune se trouve dégradé à la fin du bail et si aucun des locataires ne parvient à s'exonérer en établissant que la dégradation est due au fait d'un colocataire, l'obligation de restituer les lieux loués est indivisible dans les relations entre le propriétaire et les différents locataires, lesquels doivent in solidum répondre du dommage.* »

Même si la requête n'énonce pas les raisons pour lesquelles les parties défenderesses seraient solidairement tenues des dommages invoqués, la raison pour laquelle la responsabilité *in solidum* des parties défenderesses serait à retenir se déduit des éléments figurant dans la requête.

Il s'ensuit que **E**, **C** et **D** n'ont pas pu se méprendre sur la portée de la demande des époux **A/B**.

C'est partant à juste titre que le premier juge a dit le moyen du libellé obscur à l'égard de la requête introductive d'instance soulevé par les parties intimées non fondé.

Le jugement est à confirmer et les appels incidents sont à dire non fondés sur ce point.

III) Quant à la qualité à agir

Les appelants font grief au premier juge de ne pas leur avoir reconnu de qualité à agir contre les locataires au titre des dégâts locatifs leur imputables.

La qualité à agir est définie comme « *le titre juridique conférant le droit d'agir, c'est-à-dire le droit de solliciter du juge qu'il examine le bien-fondé d'une prétention* » (L. Cadet et E. Jeuland, Droit judiciaire privé, Litec, 4e éd., 2004, n° 468).

Il résulte de l'article 1743 du code civil que « *si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail.* »

Instaurant une cession du bail de plein droit, il se déduit du texte précité que l'acquéreur doit respecter le bail authentique ou dont la date est certaine qui a été conclu par le vendeur et que le preneur ne peut prendre prétexte du changement de bailleur pour modifier ou mettre fin aux relations contractuelles.

Eu égard à la finalité de la loi, l'article 1743 du code civil s'applique également aux baux dont l'acquéreur avait connaissance avant la vente (C. cass., 13 novembre 2003, n° 44/03, Pas. 32, p.370).

L'article 12 (5) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation étend les effets de l'article 1743 du code civil, sauf exception, aux cas du locataire dont le bail n'a pas date certaine mais qui a pris possession des lieux avant l'acquisition.

Les appelants soutiennent que la vente du bien loué opère transmission à l'acquéreur de toutes les créances que le vendeur possède à ce jour contre le locataire, qu'elles soient échues ou à échoir.

Cette conception maximaliste de la cession de bail opérée par le biais de l'article 1743 du code civil est cependant peu compatible avec le caractère impératif de ce type de cession. Car la cession du bail est souvent perçue par l'acquéreur du bien loué comme une contrainte dont il se serait volontiers affranchi si la loi ne l'obligeait précisément à continuer le contrat en cours. Mais son consentement n'est pas requis. Dès lors, les obligations qui lui sont infligées ne peuvent être que la contrepartie des droits qui lui sont reconnus. Et s'il n'est pas concevable de le charger sans son consentement du fardeau d'obligations nées sur la tête du précédent bailleur (garantie du fait personnel, restitution du dépôt de garantie, etc.), il n'est pas davantage envisageable de lui conférer les droits qui en sont la contrepartie. Tout est affaire de corrélation entre les droits et les obligations (Philippe Briand, Les effets de la cession de bail résultant de la vente de l'immeuble loué, AJDI 2003, p.25).

La cession d'un contrat à exécution successive n'aurait guère d'objet si elle portait sur la partie exécutée de ce contrat. Et s'il subsiste des dettes ou des créances, celles-ci ne sont pas le contrat. Céder un contrat, ce ne peut être que céder un potentiel d'exécution, c'est-à-dire les droits et obligations à échoir. Cela n'interdit pas de céder également ceux précédemment échus, mais alors il faut le prévoir expressément car cela ne se déduit pas de la nature du contrat (Philippe Briand, précité, AJDI 2003, p.25).

Par ailleurs, la doctrine traditionnelle considère que lorsque le contrat cédé ne présente que des droits personnels, ces droits ne sont transmis que s'ils constituent l'accessoire du bien cédé ou s'ils ne présentent d'intérêt que pour l'ayant cause à titre particulier.

Au contraire, si l'auteur conserve un intérêt à se prévaloir de ce droit, celui-ci ne sera pas transmis (J. Flour, J.-L. Aubert, E. Savaux, Les obligations, L'acte juridique, Armand Colin, t. 1, 10^e éd., 2002, n° 440 s.).

Or, les droits sous le contrat de bail sont des droits personnels (CA Paris 22 septembre 1992, Loyers et copr. 1992, n° 473, obs. P-H- Brault) et le droit du propriétaire de réclamer au locataire responsable la réparation de son préjudice constitue une créance personnelle (C. Cass. fr., civ., 13 janvier 1964, Gaz. Pal. 1964, 1, p. 274 ; AJPI 1964, p. 385).

La jurisprudence française retient d'ailleurs depuis longtemps que la cession du bail opérée par le biais de l'article 1743 du code civil ne produit d'effet que pour l'avenir (cf. C. cass. fr. civ. 3^e, 2 oct. 2002, voir aussi C. cass. fr. civ., 8 mai 1917, D. P. 1917, I, 99, C. cass. fr. soc., 16 mai 1958, RTD civ. 1958, p. 421, obs. J. Carbonnier ; CA de Paris, 22 septembre 1992, précité ; C. Cass. fr., civ., 13 janvier 1964, précité ; G. Choteau, *A propos du refus à l'acquéreur de l'action en résiliation du bail pour manquements antérieurs du preneur*, D. 1959, chron., 271; C. Mutelet, *Bail commercial et vente de l'immeuble*, Rev. loyers 2001, 480), mais que les parties ont la possibilité de prévoir le contraire par une clause de cession de créance ou de subrogation expresse dans les droits et actions du vendeur (C. cass. fr., civ. 3^e, 13 févr. 1985, Bull. civ. III, n° 33).

La jurisprudence belge statue dans le même sens (C. cass. belge, 27 juin 1946, Pas. belge, I, p.267, obs. R.H. et C.cass. belge., 29 février 1980, Pas. belge, I, p.808).

Au vu des développements qui précèdent et au regard des éléments et principes y exposés, le tribunal retient qu'en l'absence de clause contraire, c'est bien le moment de l'exécution des obligations ou de l'exigibilité des droits corrélatifs qui conditionne leur transfert éventuel à l'acquéreur. Si la créance du vendeur-bailleur est exigible avant la vente ou qu'elle se rapporte à des obligations devant être exécutées par le preneur avant ladite vente, elle restera acquise au vendeur-bailleur.

En ce qui concerne le moment à partir duquel l'acquéreur est substitué au vendeur-bailleur, celui-ci est nécessairement postérieur au transfert de propriété. Quant à la question de savoir si le transfert des droits et obligations résultant du bail ne peut intervenir qu'après le transfert de la jouissance de l'immeuble à l'acquéreur, les avis sont divisés (cf. Le Louage de Choses, Les Baux en général, 2^e édition, Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, n° 561quarter, p.404).

L'obligation dont se prévalent les époux **A/B** est l'obligation pour le locataire de restituer la chose louée en bon état de réparations locatives.

L'obligation de restitution qui pèse sur le locataire en fin de bail implique de sa part la remise au bailleur des lieux loués pour que ce dernier soit en mesure de reprendre entièrement la jouissance des lieux.

La responsabilité du locataire du chef de dégâts locatifs n'est susceptible d'être recherchée qu'au moment où le bail prend fin, étant donné que ce n'est qu'à ce moment que le preneur est tenu de restituer les lieux loués exempts de dégâts locatifs. Le droit de créance éventuel du bailleur ne naît donc qu'à la sortie du preneur. Jusqu'à son départ, le locataire peut restaurer lui-même les lieux (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 346).

En cas de vente, l'acquéreur peut agir contre le preneur pour les dégradations liées à l'inexécution des réparations locatives même si ces dégradations sont antérieures à la vente (C. cass. fr., civ. 3e, 21 novembre 2001, Loyers et copr. 2002, no 57, obs. Vial-Pedroletti ; rappr. C. cass. fr., Civ.3e, 20 janv. 1981, Gaz. Pal. 1981. 2, panor. 170).

En l'espèce, il n'est pas contesté que les époux **A/B** avaient connaissance des baux conclus entre **G** et les parties intimées.

En effet, l'acte de vente passé entre **G** et la société anonyme **SOC1.)** en date du 5 juillet 2017 contient une clause de subrogation expresse de la teneur suivante :

« La partie acquéreuse sera tenue de respecter les baux, soit verbaux, soit écrits, pouvant exister et sera par contre subrogée à partir de l'entrée en jouissance dans les droits de la partie venderesse contre les locataires ou fermiers ».

L'entrée en jouissance de la société anonyme **SOC1.)** S.A. a eu lieu le jour-même de l'acte.

Par conséquent, à partir de cette vente, la société anonyme **SOC1.)** S.A. s'est vue transmettre automatiquement les obligations et droits qui subsistaient et étaient encore à échoir sous les trois contrats de bail et, par l'effet de la clause de subrogation, les droits acquis à la venderesse-bailleresse, ainsi que les obligations corrélatives à ces droits.

Les effets des résiliations anticipatives effectuées par **G** avant la vente de son immeuble ont également été transmis à la société anonyme **SOC1.)** S.A. qui pouvait ainsi profiter des effets de ces résiliations (en ce sens, Le Louage de Choses, précité, n° 561, p.400).

Force est ensuite de constater et de relever que, et ce contrairement à l'acte de vente passé entre **G** et la société anonyme **SOC1.)** S.A. en date du 5 juillet 2017, l'acte de vente passé entre la société anonyme **SOC1.)** S.A. et les époux **A/B** en date du 5 juillet 2017 ne prévoit pas de clause de cession de créance ou de subrogation expresse en faveur des époux **A/B**.

Au demeurant, l'acte de vente passé entre la société anonyme **SOC1.)** S.A. et les époux **A/B** contient la clause suivante :

« L'acquéreur aura la pleine et entière jouissance de l'immeuble faisant l'objet de cette vente à compter du 31 juillet 2017. La société venderesse s'engage à faire le nécessaire pour que le locataire actuel quitte ladite maison au plus tard le 30 juillet 2017. Si le bien vendu n'est pas libre de toute occupation au 31 juillet 2017, la société venderesse s'engage à verser le dernier jour de chaque mois, à l'acquéreur une indemnité calculée prorata temporis sur une base d'un montant mensuel de trois mille cent trente-trois Euros (EUR 3.133.-). »

Aux termes de cette clause, la société anonyme **SOC1.)** S.A. et les époux **A/B** ont ainsi convenu une entrée en jouissance différée de ces derniers.

La société anonyme **SOC1.)** s'est engagée à faire libérer les lieux pour le 31 juillet 2017 afin que les acquéreurs puissent entrer en jouissance à cette date et, à défaut de pouvoir remplir cette obligation, elle s'est engagée à leur payer une indemnité d'occupation jusqu'à ce qu'ils puissent entrer en jouissance des lieux.

Au vu de ce qui précède, le tribunal décide que l'intention des parties au deuxième acte de vente du 5 juillet 2017 était clairement que les acquéreurs ne soient pas importunés avec les obligations subsistant sous les contrats de bail résiliés. Or, si la société anonyme **SOC1.)** S.A. s'est réservée la charge des obligations pesant sur le bailleur, elle a également conservé les droits y relatifs.

Il s'agit d'une application de la doctrine précitée : si le vendeur conserve un intérêt à se prévaloir d'un droit personnel découlant du bail, celui-ci ne sera pas transmis à l'acquéreur.

En effet, il n'est pas concevable que la société anonyme **SOC1.)** S.A. agisse en justice contre les locataires pour les faire expulser, si besoin en était, si les droits et obligations découlant du contrat de bail lui transmis par l'effet de la première vente avaient été transmis à leur tour aux nouveaux acquéreurs. Pareillement, si la société anonyme **SOC1.)** S.A. avait été amenée à payer une indemnité d'occupation aux époux **A/B**, elle aurait pu réclamer une indemnité pour occupation sans droit ni titre aux locataires restés dans les lieux postérieurement au 30 juillet 2017 (en ce sens, CA de Rennes, ch. 4, 19 mai 2011, n°10/07058).

Il suit de ce qui précède que, par l'effet de la prédite clause, la transmission des droits et obligations résultant des trois baux a été reportée à la date d'entrée en jouissance des époux **A/B**. Or, la société anonyme **SOC1.)** S.A. n'a pu mettre en jouissance les époux **A/B** qu'après avoir elle-même été remise en jouissance par les locataires.

Il est dès lors indifférent de connaître la date de remise des lieux par les locataires puisque cette date est forcément antérieure à l'entrée en jouissance des époux **A/B**. L'obligation de remettre les lieux loués en bon état de réparations locatives est échue au moment de la remise des lieux par les locataires à la société anonyme **SOC1.)** S.A., dès lors également antérieurement à l'entrée en jouissance des époux **A/B**.

Sur base des éléments et pour les motifs exposés ci-dessus, le tribunal retient que le droit de créance y relatif n'a partant pas été transféré aux époux **A/B** par l'effet de l'article 1743 du code civil.

Le tribunal décide qu'en raison de la clause d'entrée en jouissance différée prévue à l'acte de vente du 5 juillet 2017 passé entre la société **SOCI.) S.A.** et les époux **A/B**, ces derniers ne sont pas titulaires d'un droit de créance contre les locataires relatif aux dégâts locatifs éventuellement causés par eux et n'ont partant pas qualité à agir.

Le premier juge est à confirmer en ce qu'il a accueilli la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité et l'appel principal n'est pas fondé.

IV) Quant aux dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

E et **C** formulent un appel incident et demandent, par réformation, à se voir attribuer une indemnité d'un montant de 2.500.- euros pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil.

D demande, en appel, une indemnité de 1.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire sur la même base.

Il est de principe que l'exercice de l'action en justice est libre. Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute, même de la part de celui qui perd le procès. En effet, chacun doit pouvoir défendre ses droits en justice sans craindre de se voir reprocher le simple fait d'avoir voulu soumettre ses prétentions à un tribunal en prenant l'initiative d'agir ou en résistant à la demande adverse (JurisClasseur, Procédure civile, fasc. 125, action en justice, n° 61). L'exercice des voies de droit n'est répréhensible qu'au cas où le plaideur a commis un abus. A ce propos, il est admis que toute faute dans l'exercice des voies de droit est susceptible d'engager la responsabilité des plaideurs (Cass. fr., 10 janvier 1964, Bull. civ. I, n° 310 ; Cour d'appel, 21 mars 2002, n° 25297 du rôle) et que l'abus de procédure n'exige ni la mauvaise foi, ni le dol et peut résulter d'un comportement fautif (Cass. fr. civ. 2°, 5 mai 1978, Bull. civ. II, n° 116).

C'est par de justes motifs que le premier juge a retenu qu'en l'espèce, les époux **A/B** n'avaient commis aucune faute et a débouté **E** et **C** de leurs demandes respectives.

Une faute revêtant les prédites caractéristiques et dont **D** serait la victime n'est pas plus établie en instance d'appel.

Le jugement entrepris est partant à confirmer et les appels incidents de **E** et de **C** sont à déclarer non fondés sur ce point.

La demande formulée par **D** en appel est également à déclarer non fondée.

V) Quant aux demandes accessoires

Les appelants demandent la condamnation de chacune des parties intimées à leur payer une indemnité de procédure d'un montant de 2.000.- euros pour l'instance d'appel et leur condamnation aux frais et dépens des deux instances.

E demande, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner les appelants à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour la première instance.

Il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 3.000.- euros pour l'instance d'appel.

C demande, par réformation, à voir condamner les appelants à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour la première instance. Il demande l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

A défaut pour eux d'avoir établi l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a rejeté les demandes respectives de **E** et de **C** en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance et les demandes respectives des époux **A/B**, de **E** et de **C** en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sont également à déclarer non fondées.

Les époux **A/B** ayant succombé dans leurs prétentions, c'est à juste titre que le premier juge a laissé les frais de la procédure de première instance à leur charge.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, les frais et dépens de l'instance d'appel sont également à mettre à leur charge, à hauteur de moitié chacun.

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 les appels principal et incidents en la forme,

dit irrecevable le moyen de nullité de l'acte d'appel tiré du libellé obscur soulevé par **C** et **E** pour cause de tardivité,

dit les appels principal et incidents non fondés,

partant, confirme le jugement entrepris du 31 octobre 2019,

dit recevable mais non fondée la demande de **D** tendant à voir condamner **A** et **B** à lui payer une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

dit recevables mais non fondées les demandes respectives de **A** et **B**, de **E** et de **C** en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne **A** et **B**, chacun pour moitié, aux frais et dépens de l'instance d'appel.