

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 253/2008

Audience publique du vendredi, vingt-et-un novembre deux mille huit

Numéro du rôle : 113178

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Gisèle HUBSCH, juge,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 1^{er} et 4 février 2008,

comparant par Maître René WEBER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) PERSONNE2.), demeurant à F-ADRESSE2.),

2) la société anonyme SOCIETE1.) s.a., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

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

sub 1) comparant par Maître Benoît ARNAUNE-GUILLOT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

sub 2) comparant par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu le 14 mars 2008 sous le numéro 48/2008 dans la cause entre les parties ci-avant mentionnées et dont le dispositif est conçu 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,

reçoit l'appel,

avant tout autre progrès en cause,

admet PERSONNE1.) à prouver par l'audition des témoins :

- 1. Monsieur PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE4.),*
- 2. Monsieur PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE5.)*

les faits suivants :

« Qu'à l'occasion de la conclusion des contrats du 9 novembre 1998 et du 10 novembre 1998, il a été convenu entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.), de l'accord de la SOCIETE1.), que les six studios situés au 2^{ème} étage du Café ENSEIGNE1.) à ADRESSE6.) feraient l'objet d'un bail séparé, à côté de celui conclu entre PERSONNE1.) et la SOCIETE1.). »

fixe jour et heure de l'enquête au lundi 5 mai 2008 à 15.00 heures,

fixe jour et heure de la contre-enquête au lundi 2 juin 2008 à 15.00 heures, chaque fois dans la salle des enquêtes du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 7, rue du Saint-Esprit, Résidence Saint-Esprit, 1^{er} étage,

enjoint aux intimés de déposer au greffe des enquêtes la liste contenant les noms et adresses des personnes dont l'audition est demandée lors de la contre-enquête jusqu'au 9 mai 2008 au plus tard,

charge Madame le juge Gisèle HUBSCH de l'exécution de la présente mesure d'instruction,

réserve le surplus et les frais,

refixe l'affaire à l'audience du mardi, au 17 juin 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. »

La présente affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 juin 2008, lors de laquelle elle fut fixée au 14 octobre 2008, puis au 11 novembre 2008.

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

Maître Astrid BUGATTO, avocat, en remplacement de Maître René WEBER, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Benoît ARNAUNE-GUILLOT, avocat, comparant pour la partie intimée PERSONNE2.), répliqua.

Maître Laurence FRISING, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat, comparant pour la partie intimée la société anonyme SOCIETE1.) s.a., répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 21 novembre 2008 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Statuant dans le cadre de l'appel interjeté par PERSONNE1.) contre le jugement rendu par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette le 18 janvier 2008 ayant déclaré nul le contrat de bail signé le 9 novembre 1998 avec PERSONNE2.) et l'ayant condamné à rembourser à ce dernier l'intégralité des sommes perçues sur base du contrat annulé, soit la somme totale de 31.606,23.- euros, ce tribunal a, par jugement du 14 mars 2008 admis PERSONNE1.) à prouver par l'audition de témoins les faits suivants :

« Qu'à l'occasion de la conclusion des contrats du 9 novembre 1998 et du 10 novembre 1998, il a été convenu entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.), de l'accord de la SOCIETE1.), que les six studios situés au 2^{ème} étage du Café ENSEIGNE1.) à ADRESSE6.) feraient l'objet d'un bail séparé, à côté de celui conclu entre PERSONNE1.) et la SOCIETE1.) ».

Il y a lieu de rappeler que le litige se rapporte à la demande en annulation du contrat de bail conclu le 9 novembre 1998 entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par lequel celui-ci a pris en location six studios aménagés au 2^{ème} étage de l'immeuble de commerce situé à ADRESSE6.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 25.000.- francs, le bail étant conclu pour une période de 3-6-9 ans, à partir du 1^{er} décembre 1998.

Il est constant que ce bail a été exécuté à partir de décembre 1998 jusqu'en janvier 2003.

A l'appui de sa demande en annulation du contrat de bail sur base des articles 1108 et suivants du code civil, PERSONNE2.) fait valoir qu'au moment de sa signature, PERSONNE1.) a omis de l'informer que l'objet du contrat, à savoir le deuxième étage de l'immeuble, avait déjà été loué en vertu d'un contrat de bail signé avec la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après : SOCIETE1.), le 12 août 1994. Ces manœuvres seraient constitutives d'un dol.

En effet, suivant contrat de bail du 12 août 1994, PERSONNE4.), fils de PERSONNE1.), a donné en location à SOCIETE1.) toute la maison d'habitation et de commerce, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 75.000.- francs, le bail étant conclu pour une durée de 15 années consécutives à partir du 1^{er} septembre 1994.

Ce bail prévoit en faveur de PERSONNE4.) un prêt de 850.000.- francs, sans intérêts, amortissable sur 15 années et destiné à la réfection de la façade et à la mise à neuf intérieure de l'objet du contrat de bail.

Il est encore constant que suivant contrat de bail avec accord d'achat exclusif du 10 novembre 1998, la SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE2.) ledit immeuble à des fins d'exploitation d'un débit de boissons, moyennant paiement d'un loyer indexé de 80.000.- francs, pour une période allant du 1^{er} décembre 1998 au 31 août 2003.

PERSONNE1.) conteste avoir dissimulé à PERSONNE2.) l'existence du contrat du 12 août 1994 conclu entre PERSONNE4.) et la SOCIETE1.) portant sur l'immeuble entier.

Suite à l'audition des témoins, PERSONNE1.) conclut au rejet de la demande de PERSONNE2.) au motif qu'il a établi que celui-ci avait été informé qu'il y avait deux contrats dont l'un comprenait les six studios et que tous les points avaient été discutés.

PERSONNE2.), au contraire, soutient que PERSONNE1.) n'a pas rapporté la preuve de la connaissance par l'intimé de l'existence d'un contrat antérieur. Il fait valoir que les témoignages sont flous et qu'il n'en ressort pas que ce bail aurait concerné l'entièreté de l'immeuble. Par ailleurs, aucun accord prévoyant l'exclusion du deuxième étage ne serait intervenu. Enfin, il n'aurait pas été dans l'intérêt de la SOCIETE1.) de porter à la connaissance de l'intimé l'existence de ce contrat. L'intention dolosive subsisterait toujours.

La SOCIETE1.), de son côté, fait valoir que PERSONNE2.) a signé les deux contrats en connaissance de cause. En outre, il ressortirait de l'audition des témoins qu'il avait été au courant de la situation et qu'il aurait accepté les contrats.

L'obligation d'information et de conseil existe chaque fois qu'il existe un déséquilibre des connaissances entre les contractants, c'est-à-dire lorsque l'une des parties ignore légitimement des informations qui lui étaient utiles et que l'autre connaissait ou devait connaître (G. Ravarani : La responsabilité civile, Pas. 2000 no 311).

Toutefois, l'obligation d'information n'existe que si celui qui se prétend créancier de cette obligation a lui-même ignoré le fait recélé et si cette ignorance est légitime.

L'ignorance est légitime lorsque le devoir de se renseigner, qui continue en principe à peser sur chacun, est écarté en raison de circonstances particulières, telle une relation de confiance particulière (Fr. Terré, Ph. Simler, Y Lequette, Droit civil, Les obligations, Précis Dalloz, no 251, p.198).

Le témoin PERSONNE4.) relate que suite à l'aménagement du deuxième étage de l'immeuble litigieux, il avait demandé à la SOCIETE1.) de payer un montant supplémentaire de 25.000.- francs par mois, mais que celle-ci avait refusé au motif qu'il n'était pas possible de réviser le loyer en cours de bail et que la SOCIETE1.) ne voulait pas prendre de risque supplémentaire.

Il se dégage encore de cette déposition que lors de la négociation des contrats avec PERSONNE2.), le représentant de la SOCIETE1.) avait informé les époux GROUPE1.) de ce que la SOCIETE1.) ne voulait pas prendre de risques supplémentaires et qu'il fallait conclure un contrat de bail séparé portant sur le deuxième étage. PERSONNE2.) n'aurait pas eu d'objection, disant au contraire que cela lui faciliterait le paiement de son loyer, étant donné qu'il comptait louer les studios à 15.000.- francs par studio.

Aucun élément de la cause ne permet de douter de la sincérité de ces déclarations.

Ce témoignage est corroboré par celui de PERSONNE3.), en sa qualité d'inspecteur commercial de la SOCIETE1.). Le témoin précise que les parties s'étaient d'abord vues à plusieurs reprises entre elles et avaient discuté sur la location séparée du deuxième étage.

Il y aurait ensuite eu une réunion de toutes les parties lors de laquelle PERSONNE4.) et lui-même auraient informé les époux GROUPE1.) qu'il y avait lieu de contracter deux contrats de bail, ce que PERSONNE2.) aurait accepté.

Ces témoignages ne sont pas ébranlés par celui de PERSONNE5.), épouse de PERSONNE2.), qui vivait à ce moment séparée de son mari et exploitait le café « ENSEIGNE2.) » à ADRESSE7.). Si le témoin déclare n'avoir pas été présente lors d'une réunion qui aurait eu lieu avec son mari, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), le

témoin n'exclut cependant pas non plus qu'avant la faillite du café, en décembre 1998, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) y aient discuté avec son mari.

Même si les témoins PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont pas pu retracer l'ensemble de leurs tractations, notamment en ce qui concerne les informations qu'ils avaient pu donner à l'époque à PERSONNE2.) quant à l'existence et le contenu du bail principal de 1994 liant la SOCIETE1.) et PERSONNE4.), il s'en dégage toutefois que PERSONNE2.) avait été informé tant par PERSONNE4.) que par PERSONNE3.) de la nécessité, respectivement de leur volonté, de conclure un bail séparé sur le deuxième étage, de sorte qu'il avait eu la possibilité de s'enquérir davantage sur les raisons de la nécessité invoquée.

Il se dégage, par ailleurs, de ces témoignages que PERSONNE2.) avait eu la possibilité de discuter en détail les deux contrats séparément avec chaque partie concernée, voire même entre toutes les parties et qu'il a accepté de plein gré de payer les prix de loyer convenus pour chaque bail.

PERSONNE2.) n'établit dès lors pas dans le chef de PERSONNE1.) ni des manœuvres dolosives, ni une intention dolosive de lui dissimuler des informations importantes qui lui auraient été utiles de savoir et sur lesquels il n'aurait pas pu s'informer davantage. Dans ces circonstances, il n'établit pas non plus une erreur excusable dans son propre chef.

PERSONNE2.) conclut encore à entendre enjoindre à la SOCIETE1.) à produire, le cas échéant sous peine d'astreinte, le nouveau contrat de bail qu'elle a signé en 2003 avec PERSONNE5.) quant à l'immeuble litigieux.

La SOCIETE1.) et PERSONNE1.) s'opposent à cette demande au motif que ledit contrat ne concerne pas le présent litige, que l'on ne connaît ni les nouvelles négociations entre parties, ni la situation actuelle et que l'épouse de PERSONNE2.) devrait en avoir une copie.

PERSONNE2.) n'établissant en effet pas en quoi cette pièce est pertinente pour la solution du présent litige, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Il suit des développements qui précèdent que la demande de PERSONNE2.) en annulation du contrat de bail du 9 novembre 1998 n'est pas fondée et qu'il y a lieu à réformation du jugement entrepris.

Conformément aux conclusions de la SOCIETE1.) et pour les motifs adoptés par le premier juge, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a mis hors cause cette partie.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance n'est pas fondée.

Il y a encore lieu de réformer le jugement entrepris sur ce point.

PERSONNE2.) succombant en instance d'appel, sa demande en allocation du montant de 6.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ainsi que d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel ne sont pas fondées.

La SOCIETE1.) demande encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour les deux instances et PERSONNE1.) demande une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

Aucune des deux parties ne justifiant l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leurs demandes respectives en allocation d'indemnités de procédure ne sont pas fondées.

Le ministère d'avocat n'étant pas requis pour les instances d'appel en matière bail à loyer, la demande en distraction des dépens de PERSONNE1.) n'est pas fondée.

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,

vidant le jugement du 14 mars 2008,

dit l'appel fondé,

par réformation :

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en annulation du contrat de bail du 9 novembre 1998 et en restitution des sommes payées en vertu de ce contrat,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a mis hors cause la société anonyme SOCIETE1.) s.a.,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit non fondées les demandes de PERSONNE1.) et de la société anonyme SOCIETE1.) s.a. sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE2.) à tous les frais et dépens des deux instances.