

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2021TALCH03/00102**

Audience publique du mardi, quinze juin deux mille vingt-et-un

Numéro du rôle : TAL-2021-00913

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL, de Luxembourg du 15 janvier 2021,

comparant par Maître Patrice Rudatinya MBONYUMUTWA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) PERSONNE2.), et,

2) PERSONNE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER,

comparant par Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2021-00913 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 2 février 2021, lors de laquelle elle fut fixée au 11 mai 2021 pour plaidoiries. Par avis du tribunal du 4 février 2021, l'affaire fut refixée au 25 mai 2021 pour plaidoiries.

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

Maître Marie MALDAGUE, avocat, en remplacement de Maître Patrice Rudatinya MBONYUMUTWA, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 15 juin 2021 le

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

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 11 mai 2020, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour les entendre condamner à lui payer la somme de 6.300.- euros à titre de garantie locative non remboursée, avec les intérêts au taux légal à partir de la constitution de la garantie, sinon à partir du 24 mars 2020, jour de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Il sollicite en outre une indemnité de procédure de 1.250.- euros, l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation des défendeurs aux frais et dépens de l'instance.

Par jugement du 4 décembre 2020, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) recevables.

Il a dit non fondée la demande en restitution de la garantie locative et en a déboutée.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 300.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement et a condamné PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 15 janvier 2021, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement, jugement qui fut notifié aux parties en date du 7 décembre 2020.

Il demande à voir confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré le contrat de bail résilié par courrier du 31 juillet 2017.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui restituer la garantie locative d'un montant de 6.300.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la constitution de la garantie, sinon à partir du 24 mars 2020, jour de la mise en demeure, sinon à partir du 11 mai 2020, date de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir, chaque fois jusqu'à solde.

Il demande à voir dire que les intérêts de retard seront majorés de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant signification du jugement à intervenir conformément à l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard.

Il réclame encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 1.250.- euros pour la première instance, une indemnité de procédure à hauteur de 1.250.- euros pour l'instance d'appel et la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Ils sollicitent une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.200.- euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances.

Moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) expose que suivant de bail du 23 novembre 2015, avec effet au 1^{er} décembre 2015, PERSONNE1.) aurait conclu ensemble avec son ex-épouse PERSONNE4.) un contrat de bail avec PERSONNE2.) et PERSONNE3.) portant sur un appartement sis à L-ADRESSE3.). PERSONNE1.) aurait souscrit, seul sur ses biens propres avant mariage, une garantie bancaire à première demande en date du 1^{er} décembre 2015 auprès de la banque SOCIETE1.) d'un montant de 6.300.- euros.

Par ordonnance de référé divorce n° 228/2017 du 4 juillet 2017, PERSONNE1.) a été condamné à déguerpir du prédit appartement. Sur ce, PERSONNE1.) aurait résilié le contrat de bail par courrier du 31 juillet 2017, avec un préavis de 4 mois et prise d'effet au 30 novembre 2017.

PERSONNE1.) aurait rendu ses clés de l'appartement et PERSONNE4.) serait restée dans les lieux avec l'accord des parties intimées. Seule la locataire actuelle, PERSONNE4.), serait liée par un nouveau contrat de bail, oral ou écrit, ayant pris effet le 1^{er} décembre 2017.

Depuis le départ de PERSONNE1.), les parties intimées se seraient pour le surplus toujours adressées exclusivement à PERSONNE4.), notamment par courrier du 21 septembre 2020 où elles lui réclameraient des arriérés de loyers et avances sur charges, reconnaissant ainsi implicitement l'existence d'un nouveau contrat de bail.

Aucune obligation non-exécutée et découlant du contrat de bail n'aurait subsisté au-delà du 30 novembre 2017, de sorte que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient dû libérer l'intégralité de la garantie bancaire. Or, les parties intimées refuseraient de libérer la garantie locative au motif que le contrat de bail serait toujours. Finalement, ils auraient même abusivement tiré la garantie bancaire en date du 16 avril 2020 pour le montant de 6.300.- euros.

Les développements du premier juge seraient applicables à la sous-location ou à la colocation mais non pas au cas d'espèce puisque PERSONNE4.) serait restée dans l'appartement après la conclusion d'un nouveau contrat de bail avec les parties intimées.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) exposent que PERSONNE1.) et PERSONNE4.) seraient à considérer comme colocataires ayant signé un bail commun. En effet, il ressortirait expressément du contrat de bail du 23 novembre 2015 que PERSONNE1.) et PERSONNE4.) se seraient engagés solidiairement. Par conséquent, cet engagement s'étendrait à l'ensemble des obligations découlant du contrat de bail. Ceci vaudrait également en vertu de l'article 220 du code civil, instituant la solidarité pour les dettes du ménage.

Si le jugement entrepris a retenu que par courrier recommandé du 31 juillet 2017, PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail, il s'agirait là d'un pur constat matériel. Le contrat de bail du 23 novembre 2015 serait toujours en cours d'exécution en ce que les deux époux ne se seraient pas entendus pour donner congé et en ce qu'PERSONNE4.) continuerait à occuper les lieux. A aucun moment, un état des lieux de sortie n'aurait été dressé entre parties et il n'y aurait pas eu non plus de remise de clés aux bailleurs.

PERSONNE4.) n'aurait pas repris le contrat de bail à son compte exclusif et aucun autre contrat de bail ne se serait formé le 1^{er} décembre 2017.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient choisi de s'adresser à PERSONNE4.) en sachant que cette dernière occupe seule les lieux. Ils n'auraient cependant pas renoncé à leurs droits envers PERSONNE1.) qui resterait solidiairement tenu avec PERSONNE4.) de toutes les obligations résultant du contrat de bail, qu'il habiterait les lieux ou pas.

Le bailleur ne serait aucunement obligé de restituer la garantie locative au colocataire sortant s'il s'agit d'un bail commun et il serait expressément stipulé que la garantie bancaire ne serait que libérée en fin de bail.

Motifs de la décision

Quant au fond

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ont conclu un contrat de bail avec PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ayant pris effet au 1^{er} décembre 2015 pour un appartement sis à L-ADRESSE3.).

Il est également constant que par ordonnance de référé divorce du 4 juillet 2017, PERSONNE1.) a été condamné à déguerpir des lieux loués.

PERSONNE1.) réclame actuellement le remboursement du montant de 6.300.- euros à titre de garantie locative, au motif qu'il aurait résilié le contrat bail par courrier du 31 juillet 2017 avec effet au 30 novembre 2017 et que les bailleurs n'auraient pas fait valoir de créance à son égard. Un nouveau contrat de bail se serait alors formé entre PERSONNE4.) et les parties intimées.

Force est tout d'abord de constater qu'aux termes du prédit contrat de bail, « *les lieux loués seront habités par Monsieur PERSONNE1.) et Madame PERSONNE4.) et leurs 2 enfants. Chacun des locataires est indivisiblement et solidairement responsable pour le payement de la totalité du loyer et pour toutes autres obligations découlant du présent bail* ».

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ont partant signé le contrat de bail du 23 novembre 2015 en tant que colocataires, tenus solidairement et indivisiblement de l'ensemble des obligations découlant du bail. 23

Par courrier recommandé du 31 juillet 2017, PERSONNE1.) a, à travers son mandataire, déclaré aux bailleurs qu'il résilie le contrat de bail du 23 novembre 2015 avec effet au 30 novembre 2017 et qu'il appartiendrait à PERSONNE4.) de décider si elle veut reprendre à son seul compte le prédit bail, sinon se joindre à la résiliation.

Au besoin, le locataire est tenu de provoquer le départ des siens qui habiteraient avec lui, parents ou étrangers, de même que de ses sous-locataires éventuels (Les Nouvelles, le louage de choses, t. 1 no 849 et 850).

A fortiori, s'il y a plusieurs locataires, comme en l'espèce, chacun des locataires est tenu de provoquer le départ du ou des autres colocataires, l'obligation de restitution s'appliquant à chaque colocataire individuellement et indépendamment des liens familiaux ou autres existant entre les colocataires, ces liens étant en effet, du point de vue de l'obligation de restitution, inopposables au bailleur.

L’obligation de restitution étant partant étrangère à la question de la solidarité familiale des époux pour les dettes du ménage, les développements relatifs à l’article 220 du code civil sont dénués de pertinence.

Dans le même contexte, il est sans incidence que PERSONNE1.) a souscrit la garantie bancaire, seul sur ses biens propres avant mariage étant donné que le contrat de bail stipule expressément la solidarité des colocataires, et ce en dehors de tout lien matrimonial.

Ainsi, comme l’a retenu à juste titre le premier juge, la circonstance qu’PERSONNE4.) se soit maintenue seule dans les lieux après que PERSONNE1.) a informé les bailleurs de son intention de résilier le contrat de bail pour la prochaine échéance, n’a pas pour effet de décharger ce dernier de sa propre obligation de restitution à l’égard du bailleur.

Il est à cet égard indifférent que PERSONNE1.) a informé les bailleurs par courrier du 31 juillet 2017 qu’il résilie le contrat de bail pour le 30 novembre 2017 étant donné que :

- PERSONNE4.), en tant que colocataire, se maintient dans les lieux jusqu’à aujourd’hui ;
- il n’y a jamais eu de remise des clés aux bailleurs et aucun état des lieux de sortie ne fut dressé entre parties ;
- il ne ressort d’aucune pièce en cause que les bailleurs auraient donné une quelconque suite au courrier du 31 juillet 2017 laissant supposer qu’ils auraient été d’accord à délier PERSONNE1.) de ses obligations contractuelles ;
- aucun nouveau contrat de bail n’a pu se former entre PERSONNE4.) et les bailleurs, le contrat de bail du 23 novembre 2015 étant toujours en cours d’exécution.

Le simple fait que PERSONNE1.) a quitté les lieux ne le délie pas de ses obligations de locataire solidaire dans la mesure où il est de principe qu’un colocataire solidaire qui a seul donné congé n’est pas déchargé de sa solidarité. (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. 2020, p. 402)

Il en va d’ailleurs de même de la constatation que les bailleurs se sont uniquement adressés à PERSONNE4.) pour réclamer les arriérés de loyers et avances sur charges. En effet, au vu de la solidarité et de l’indivisibilité les bailleurs sont même en droit de s’adresser individuellement à chacun des colocataires.

PERSONNE1.) en sa qualité de colocataire solidaire et indivisible reste donc, au même titre qu’PERSONNE4.), redevable aux bailleurs de toute obligation issue du contrat de bail et donc également de la garantie bancaire à première demande.

La partie appelante demande encore à voir confirmer le jugement entrepris en ce qu’il aurait déclaré résilié le contrat de bail du 23 novembre 2015.

A cet égard, il y a lieu de relever que le jugement entrepris n'a pas déclaré résilié le contrat de bail mais a simplement constaté dans sa motivation que PERSONNE1.) a par courrier recommandé du 31 juillet 2017 résilié le contrat de bail.

Telle constatation n'équivaut pas à une résiliation judiciaire du contrat de bail litigieux en ce que le premier juge ne retient ni le caractère justifié de cette résiliation ni aucune autre conséquence en droit.

Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) demande à se voir décharger de la condamnation à une indemnité de procédure pour la première instance et réclame à son tour une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 1.250.- euros pour la première instance et de 1.250.- euros pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sollicitent une indemnité de procédure de 1.200.- 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).

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter aussi bien pour la première instance que pour l'instance d'appel.

A défaut par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens leur demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée, pour ce qui est de la première instance et de l'instance d'appel.

PERSONNE1.) est à décharger de la condamnation à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure à hauteur de 300.- euros pour la première instance.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet donc de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

P A R C E S M O T I F S :

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 en la forme,

le dit partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris, décharge PERSONNE1.) du paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure pour l'instance d'appel non fondée,

partant en déboute,

dit la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure pour l'instance d'appel non fondée,

partant en déboute,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.