

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire pour les parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)

no 27/2008

Audience publique du vendredi, quinze février deux mille huit

Numéro du rôle : 112664

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Gisèle HUBSCH, juge,
Antoine SCHAUSS, juge,
Joëlle GARNICH, greffier.

E N T R E :

- 1) PERSONNE1.), et
- 2) PERSONNE2.), les deux demeurant à L- ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 14 décembre 2007,

comparant par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s. à r. l., établie et ayant son siège social à L- ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

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

comparant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 112664 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 21 janvier 2008, lors de laquelle elle fut fixée au 29 janvier 2008 pour plaidoiries.

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

Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de ses parties.

Maître Anne SIMON, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 15 février 2008 le

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

Par requête du 5 avril 2007, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s. à r. l. (ci-après : la société SOCIETE1.) fait convoquer PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins de voir résilier le contrat de bail entre parties pour motifs graves, de voir condamner PERSONNE3.) à déguerpis des lieux loués et de la voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 750.- euros.

Par requête du 26 avril 2007, la société SOCIETE1.) fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le même tribunal aux fins de les voir condamner à déguerpis des lieux qu'ils occuperaient sans droit ni titre et aux fins de les voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Par jugement contradictoire du 20 novembre 2007, le tribunal de paix joint les demandes, résilie le contrat de bail conclu avec PERSONNE3.), la condamne à déguerpis des lieux loués, constate que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre, les condamne à déguerpis et condamne PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 300.- euros.

Pour statuer ainsi, le premier juge retient que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre étant donné qu'il n'y a eu ni cession de bail régulière, ni conclusion d'un nouveau contrat de bail.

Par acte d'huissier du 14 décembre 2007, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) interjettent régulièrement appel contre ce jugement.

Ils concluent, par réformation, à voir dire la demande en déguerpissement de la société SOCIETE1.) non fondée et à se voir allouer une indemnité de procédure de 500.- euros pour l'instance d'appel.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) conclut à la confirmation du jugement entrepris et demande reconventionnellement 1.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ainsi qu'une indemnité de procédure de 800.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soulèvent l'irrecevabilité de l'action en justice pour défaut d'intérêt à agir dans le chef de la société SOCIETE1.).

Ils dénient à la société SOCIETE1.) tout intérêt à agir au motif qu'un nouveau contrat de bail verbal a été formé entre eux et la société SOCIETE1.), étant donné que les loyers sont payés ponctuellement.

L'adage ‘pas de droit pas d’action’ ne veut pas dire que l’existence d’un droit est une condition de l’exercice de l’action, mais signifie uniquement qu’une action ne peut être exercée que par celui qui, à tort ou à raison, se prétend titulaire d’un droit subjectif méconnu ou contesté. L’intérêt est partant fonction de l’utilité que peut présenter pour la partie demanderesse l’exercice de l’action (cf. Trib. Lux. 25 octobre 2002, rôle no 77.445).

En l’espèce, la société SOCIETE1.) demande au juge d’ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ce qui lui donne un intérêt à agir, la question de savoir si la demande est fondée ou non n’étant pas à apprécier en fonction de son intérêt pour agir.

Le moyen d’irrecevabilité n’est partant pas fondé.

Au fond, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font grief au premier juge d’avoir retenu une cession de bail irrégulière.

La société SOCIETE1.) soutient s’être opposée à la cession de bail.

Il ressort des pièces versées que par lettre du 5 mars 2007, PERSONNE3.) écrit à la société SOCIETE1.) : «*Concerne : changement de locataire ...je vous communique que je n'ai plus besoin du studio ... je vous ai trouvé d'autres locataires, ce sont des bons amis... j'ai donné toutes les clefs en mains propres à Monsieur PERSONNE1.) et*

Madame PERSONNE2.)... .» L'écrit est signé en qualité « *d'ancienne locataire* » par PERSONNE3.) et en qualité de « *nouveaux locataires* » par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le 8 mars 2007, la société SOCIETE1.) refuse les nouveaux occupants et demande à PERSONNE3.) d'inviter PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à quitter les lieux.

Le 6 avril 2007, la société SOCIETE1.) notifie son opposition à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et les somme de quitter les lieux.

Les 5 avril 2007 et 26 avril 2007, la société SOCIETE1.) agit en justice.

La cession de bail est une cession de créance, par laquelle une des parties, le plus souvent le preneur, cède à un tiers les droits, mais non les obligations, qui découlent pour elle du contrat de bail (cf. Y. MERCHIERS, Le bail en général, no 440).

Elle s'opère entre le cédant et le cessionnaire par l'échange des consentements conformément à l'article 1689 du code civil.

PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étant en désaccord sur la nature du contrat, le juge peut qualifier l'accord des volontés, voire requalifier une convention improprement nommée par les parties (cf. Jacques GHESTIN, Traité de droit civil, les effets du contrat, 2^e édition, L.G.D.J., no 119).

Cette démarche à effectuer par le juge ne consiste pas dans l'analyse de la volonté des parties, mais seulement dans celle des données objectives. Il y a dès lors lieu de rechercher ce que les parties ont fait, indépendamment de ce qu'elles ont voulu.

L'écrit du 5 mars 2007 s'analyse en une cession de bail, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) prenant la place de « *nouveaux locataires* » en se substituant ainsi à PERSONNE3.) « *ancienne locataire* » et PERSONNE3.) remettant directement les clefs de l'objet du bail à ces derniers.

Dans la mesure où le transfert des droits locatifs à l'égard du bailleur se présente sous la forme d'une cession de créance, le repreneur, se trouvant aux droits du cédant, la cession du bail n'est opposable au bailleur qu'à la condition de lui être notifiée selon l'article 1690 du code civil, étant donné qu'il doit être informé de l'opération, à moins qu'il l'ait admise. Aussi longtemps que le cessionnaire ne justifie d'aucun droit à se maintenir dans les lieux et à se comporter comme preneur à l'égard du bailleur, il ne justifie d'aucun droit à l'égard de celui-ci, à moins que le bailleur ait non seulement eu connaissance de la cession, mais l'ait reconnue, en y adhérant (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Le louage de choses I, éd. Larcier, no 247).

Pour être opposable à la société SOCIETE1.), tiers cédé, la cession de bail doit lui être notifiée ou être acceptée par elle conformément à l'article 1690 du code civil.

Par son refus exprimé dans ses lettres des 8 mars 2007 et 6 avril 2007 et par l'introduction de ses actions judiciaires en avril 2007, la société SOCIETE1.) n'a ni entendu renoncer à la clause d'interdiction de cession conventionnelle, ni accepté la cession de bail du 5 mars 2007.

Il en résulte que la cession de bail lui est inopposable.

En ce qui concerne le moyen tiré de la formation d'un nouveau contrat de bail, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que la conclusion d'un bail verbal est à suffisance prouvé par leur occupation des lieux depuis mars 2007 et par l'acceptation sans réserves par la bailleresse des loyers de mars et d'avril 2007. Ils relèvent encore que les loyers ultérieurs ont été réceptionnés sans réserve et que les contestations de la société SOCIETE1.) sont dès lors tardives.

La société SOCIETE1.) conteste la conclusion d'un nouveau contrat de bail en l'absence de son consentement. Elle fait encore valoir que l'occupation de l'immeuble a été équivoque et que les paiements ont été réceptionnés comme valant avances sur l'indemnité d'occupation.

Le bail est un contrat synallagmatique par lequel une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à payer. Il implique le consentement mutuel du bailleur et du preneur.

Comme tout contrat, le bail est régi par les dispositions de l'article 1108 du code civil qui soumet la validité des conventions notamment au consentement de la partie qui s'oblige.

Le preneur ne peut se prévaloir de la qualité d'occupant des lieux pour prouver le bail ou son exécution qu'à condition que cette occupation ne soit pas équivoque et ne puisse s'expliquer autrement. En effet, l'occupation peut avoir d'autres sources que le bail, recouvrant une situation de copropriétaire, de précariste ou de salarié, elle peut s'expliquer aussi par une simple tolérance du propriétaire ou même plus simplement par l'abus d'un occupant sans droit ni titre ; parfois même par la concession d'une occupation gratuite, exclusive de tout bail (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, le louage des choses, 10^{ème} éd., no 183).

Par ailleurs, la preuve du bail ne résulte pas du simple versement d'un loyer par virement, car il peut, le cas échéant, se justifier par d'autres motifs, d'autant plus que le paiement peut être fait au nom d'un tiers ou à son profit. Bien sûr, le juge peut, suivant les cas, déduire l'existence du bail par voie d'aveu, du paiement régulier et constant du loyer par une même personne pendant une longue période, et de l'acceptation du bailleur sans réserves ni protestations (*ibidem*, no 185).

En l'espèce, la simple occupation des lieux depuis mars 2007 ainsi que le virement régulier des « loyers » des mois de mars, avril, août, septembre et octobre 2007 ne permettent pas de conclure à l'existence d'un bail.

En effet, la société SOCIETE1.) a manifesté son intention de voir déguerpis PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tant dans sa mise en demeure du 6 avril 2007 que dans sa requête du 26 avril 2007 devant la justice de paix.

Ni le maintien dans les lieux, ni le paiement de « loyers » par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sauraient contredire cette volonté de la société SOCIETE1.) de les voir déguerpis.

A défaut d'accord de la société SOCIETE1.), aucun contrat de bail n'a pu valablement se former entre parties et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre.

C'est dès lors à juste titre que le premier juge a écarté la conclusion d'un nouveau contrat de bail et il y a lieu à confirmation du jugement entrepris.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent un délai de dégisperissement important au motif qu'ils règlent les « loyers » à l'échéance.

Au vu de la décision à intervenir, il y a lieu de leur accorder un délai usuel d'un mois.

La société SOCIETE1.) sollicite encore une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 1.000.- euros.

Il est de principe que les voies des recours sont ouvertes aux justiciables pour leur donner une garantie contre les risques d'erreur ou d'injustice pouvant entacher une décision judiciaire.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) n'établit pas que les appellants aient agi avec une intention de nuire ou avec une légèreté blâmable, de sorte que cette demande n'est pas fondée.

La société SOCIETE1.) demande encore une indemnité de procédure de 800.- euros.

Justifiant l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de faire droit à cette demande.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) succombant dans leur appel, leur demande basée sur l'article 240 précité n'est pas fondée.

L’assistance d’un avocat n’étant pas requise en matière d’appel de bail à loyer, la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en distraction des frais et dépens n’est pas fondée.

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,

le dit non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris, sauf à reporter le délai de dégisperissement à un mois suivant la signification du présent jugement,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sur base de l’article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s. à r. l. en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s. à r. l. sur base de l’article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s. à r. l. une indemnité de procédure de 800.- euros,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.