

Jugement civil no 127/ 2011 (8e chambre)

Audience publique du mardi, 3 mai 2011

Numéro du rôle : 129.742

Composition:

Agnès ZAGO, vice-présidente,
Danielle POLETTI, premier juge,
Françoise HILGER, premier juge,
Pascale NOERDEN, greffière.

E N T R E :

A.), fonctionnaire, demeurant à L-(...),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch/Alzette du 29 avril 2010,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET:

B.), commerçant, demeurant à L-(...),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit STEFFEN,

comparant par Maître Jean-Paul RIPPINGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Ouï **A.)** par l'organe de Maître Laurent LIMPACH, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Alain GROSS, avocat constitué.

Ouï **B.)** par l'organe de Maître Véronique ACHENNE, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Jean-Paul RIPPINGER, avocat constitué.

Exposé du litige

Par reconnaissance de dette datée du 23 novembre 2007, **B.)** s'est engagé à rembourser à **A.)** le montant de 30.000.- EUR par mensualités de 500.- EUR, la première mensualité étant payable le 1er janvier 2008.

Faute d'un remboursement régulier, **A.)** a sommé, par lettre recommandée du 12 novembre 2008, **B.)** de rembourser les montants en souffrance ; celui-ci ne s'est pas exécuté.

Par exploit d'huissier du 29 avril 2010, **A.)** a fait donner assignation à **B.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour s'y entendre condamner à payer au demandeur le solde du montant prêté, à savoir la somme de 17.500.- EUR avec les intérêts conventionnels de 5% l'an.

Il demande, en outre, la majoration du taux d'intérêt légal de trois points, l'exécution provisoire du jugement à intervenir, une indemnité de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'avocat concluant.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 129.742.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 8 février 2011.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 29 mars 2011.

Motifs de la décision

- quant à la demande principale

B.) fait exposer que suivant contrat de bail du 5 septembre 2006, il a pris en location un local de commerce sis à (...) auprès de **A.)**, pour y exploiter un snack Kebab. Cet immeuble présentait des problèmes d'insalubrité et de solidité (le plancher du rez-de-chaussée s'est effondré), de sorte que le collège échevinal a déclaré inhabitable l'immeuble en question. **A.)**, refusant d'effectuer les réparations rendues nécessaires, a proposé à son locataire

d'acquérir l'immeuble. Par compromis de vente du 23 novembre 2007, **A.)** a vendu à **B.)** la maison d'habitation et de commerce sise à (...), pour le prix de 400.000.- EUR. Le défendeur soutient que le prix réel était de 430.000.- EUR, le montant supplémentaire de 30.000.- EUR faisant l'objet de la reconnaissance de dette litigieuse. Celle-ci n'est pas contestée par **B.)** ; il ressort de ses explications qu'il a cessé les remboursements en raison des désagréments qu'il avait rencontrés au cours du contrat de bail qui le liait à **A.)** jusqu'à la vente de l'immeuble.

A.) conteste la version des faits telle qu'elle est relatée par **B.)** et renvoie à la reconnaissance de dette, d'ailleurs non contestée par le défendeur, et sans relation avec un quelconque immeuble.

Il se peut que le titre qui constate l'obligation n'en indique pas la cause ; l'on est alors en présence d'un billet non causé. Cette hypothèse est envisagée par l'article 1132 du code civil qui dispose : « *la convention n'en est pas moins valable quoique la cause n'en soit pas exprimée* ». Le créancier peut donc réclamer l'exécution de l'obligation sans avoir à établir la cause de l'engagement du débiteur envers lui. C'est au débiteur qui veut se soustraire à son obligation de démontrer l'absence de cause ou la cause illicite. Cette preuve peut être rapportée par tous moyens (cf. F. Terré, Ph. Simler, Y. Lequette, Les obligations, Dalloz, 10e éd., no 356).

B.) ne rapportant pas la preuve d'un défaut de cause ou d'une cause illicite de la reconnaissance de dette invoquée par le demandeur, reconnaissance d'ailleurs déjà honorée jusqu'à concurrence de 12.500.- EUR par **B.)**, il y a lieu de faire droit à la demande de **A.)** en condamnant **B.)** au paiement du solde de 17.500.- EUR.

Conformément à l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, telle que modifiée, il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

- quant à la demande reconventionnelle

B.) fait valoir que durant six mois (du 29 juin au 21 décembre 2007), il n'a pas pu jouir paisiblement de l'immeuble loué, dans lequel **A.)** n'a pas voulu entreprendre les travaux qui s'imposaient après l'écroulement du plancher, et qu'il a ainsi subi un manque à gagner puisque son établissement est resté fermé pendant cette période.

Il expose, en outre, que lors de l'écroulement du plancher du rez-de-chaussée, il a perdu du matériel coûteux tels le réfrigérateur et la chambre froide, de même que le fonds de commerce qu'il avait acquis auprès de **C.)** pour la somme de 12.000.- EUR.

Enfin, il déplore n'avoir pu récupérer sa garantie locative d'un montant de 4.400.- EUR, ni les garanties locatives des locataires **D.)** (600.- EUR) et **E.)** (725.- EUR), soit un total de 5.725.- EUR.

Il évalue sous toutes réserves son préjudice à 100.000.- EUR et demande la compensation entre les créances.

A.) soulève l'incompétence du tribunal pour connaître de la demande reconventionnelle puisqu'elle aurait trait à une contestation de bail à loyer.

L'article 3.3 du nouveau code de procédure civile dispose que le juge de paix connaît en dernier ressort jusqu'à la valeur de 750 euros et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

En l'espèce, il est constant en cause que les parties étaient liées par un contrat de bail commercial relatif à un immeuble situé à (...), du 5 septembre au 21 décembre 2007, date à laquelle **B.)** a acheté l'immeuble en question.

Il est encore constant en cause que les différents postes de la demande de **B.)** n'ont trait qu'à des contestations nées du contrat de bail qui liait les parties au litige, à l'exception des postes relatifs aux garanties locatives payées par les autres locataires de l'immeuble.

La demande tendant à voir condamner **A.)** à indemniser **B.)** du défaut de jouissance paisible des lieux loués, de la récupération de la garantie locative qu'il avait versée à **A.)** lors de la signature du contrat de bail du 5 septembre 2006, de la perte des biens endommagés et d'un manque à gagner suite à la fermeture de l'établissement exploité dans les lieux loués, le tout suite à un manquement du bailleur à ses obligations rentre dans le cadre de l'article 3.3. du nouveau code de procédure civile tel que précité, de sorte que le tribunal saisi est incompétent pour connaître de ces volets de la demande reconventionnelle.

Pour ce qui est de la demande en paiement des garanties locatives des locataires **D.)** (600.- EUR) et **E.)** (725.- EUR), il est certain que ces demandes n'ont pas trait au contrat de bail à loyer qui liait les parties au litige. **B.)** n'établit, cependant, pas en quoi le prétendu non-remboursement des garanties à ses anciens locataires par **A.)** aurait pu causer un préjudice au demandeur sur reconvention. Ainsi, il n'établit pas, par exemple, avoir dû rembourser, sur ses propres deniers, lesdites garanties locatives.

Ce volet de la demande reconventionnelle n'est, par conséquent, pas fondé.

- quant aux demandes basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile

Les parties au litige réclament, chacune, une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2e, arrêt du 10 octobre 2002, Bull. 2002.II, no 219, p. 172).

Eu égard aux circonstances de l'espèce, ces demandes ne sont pas fondées.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, alors que les conditions de l'article 244 ne sont pas remplies.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande principale ;

la déclare fondée ; partant,

condamne **B.)** à payer à **A.)** le montant de 17.500.- EUR avec les intérêts conventionnels à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde ;

dit que le taux d'intérêt sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire ;

se déclare incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle tendant à l'indemnisation pour défaut de jouissance paisible des lieux loués, de la perte des biens endommagés et d'un manque à gagner suite à la fermeture de l'établissement exploité dans les lieux loués, le tout suite à un manquement du bailleur à ses obligations et en récupération de la garantie locative ;

la déclare non fondée pour le surplus ;

déboute les parties de leur demande en paiement d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne **B.)** aux dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Alain GROSS, avocat constitué qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.