

08/10/1999

(A)

Jugement no. 121/ 99 (Xe chambre) - Bail à loyer -

Audience publique vendredi, huit octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf.

Numéro 61803 du rôle

Composition:

Michel REIFFERS, vice-président,
Monique STIRN, premier juge,
Nadine ERPELDING, juge délégué,
Pascal LORANG, greffier assumé.

Entre

S.) , demeurant à L- (...)

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Rita HERBER d'Esch-sur-Alzette du 30 janvier 1998,

ayant initialement comparu par Maître François BILTGEN, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette, comparant actuellement par Maître Elisabeth ALEX, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

K.) , demeurant à L- (...)

intimé aux fins du prédit exploit HERBER,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS :

(...)

L'affaire inscrite sous le numéro 61803 du rôle fut utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 22 septembre 1999 devant la dixième chambre et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Michèle OSWEILER, avocat, en remplacement de Maître Elisabeth ALEX, mandataire de S.) donna lecture de l'acte d'appel et exposa l'affaire,

Maître Marc PETIT, avocat, en remplacement de Maître Albert RODESCH mandataire de K.) donna lecture de sa note de plaidoirie et exposa l'affaire,

Le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette le 3 mars 1997, K.) a fait convoquer S.) devant ce même tribunal pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 133.000.- francs à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, ainsi que pour l'entendre condamner à une indemnité de procédure de 40.000.- francs et pour voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par jugement du 28 novembre 1997 le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette a reçu la demande en la forme, l'a déclaré fondée, a condamné S.) à payer à K.) le montant de 133.000.- francs, a donné acte à S.) de sa demande reconventionnelle, l'a déclaré non-fondée, a débouté K.) de sa demande basée sur l'article 131-1 du code de procédure civile et a dit qu'il n'y avait pas lieu à exécution provisoire.

Par exploit de l'huissier de justice Rita HERBER d'Esch-sur-Alzette du 30 janvier 1998 S.) a régulièrement relevé appel de ce jugement et a par même exploit donné assignation à K.) à comparaître devant le tribunal de ce siège pour voir statuer sur le mérite de cet appel.

L'appelante reproche au premier jugement d'avoir fait droit à la demande adverse et de l'avoir débouté de sa demande reconventionnelle et conclut à la réformation du jugement entrepris.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail signé le 19 mars 1996, K.) a donné en location à S.) un appartement sis à (...), que le contrat a été conclu pour une durée de trois ans à partir du 20 mars 1996 tacitement reconductible d'année en année sauf résiliation du bail par lettre recommandée trois mois avant l'échéance du terme.

Il est encore constant en cause que S.) a informé le bailleur en octobre 1997 de son intention de quitter prématurément les lieux et que K.) s'est déclaré d'accord avec la résiliation anticipée du bail à la condition que la locataire trouve un nouveau preneur.

Il n'est pas non plus contesté, que S.) a dénoncé le bail par courrier du 21 novembre 1996, qu'elle a quitté les lieux en novembre et que l'appartement n'a été reloué qu'en avril 1996.

L'appelante critique actuellement le premier juge pour l'avoir condamné au paiement des loyers et avances sur charges du mois de décembre 1996 au mois de mars 1997 inclus. Elle soutient avoir présenté un locataire potentiel au bailleur en novembre 1996, que celui-ci a refusé au motif qu'il ne présentait pas les mêmes garanties financières que l'appelante et qu'il n'était pas fonctionnaire.

S.) estime qu'en posant cette condition, le bailleur a commis un abus de droit, que la résiliation du bail a ainsi été soumise à une condition potestative de la part du bailleur et qu'elle ne saurait être tenue au paiement des loyers postérieurs à novembre 1996.

K.) conteste l'argumentation de l'appelante et donne à considérer que le contrat de location a été conclu intuitu personae, qu'il a un droit de regard sur tout locataire potentiel de son appartement et qu'il n'a donné son accord à la résiliation anticipée du bail qu'à la condition que S.) trouve un preneur présentant les mêmes garanties qu'elle-même.

Le tribunal tient à préciser qu'en principe le louage d'ouvrage n'est pas un contrat intuitu personae. Le droit du preneur peut être cédé (art.1717) et la mort du bailleur ou celle du preneur ne mettent pas fin au contrat (art. 1742). Ce principe n'est néanmoins pas absolu et il peut par exemple résulter de la nature d'un bail déterminé que le contrat a été fait, dans le chef de l'une ou de l'autre des parties intuitu personae.

(Trib. arr. Lux., 3° ch., 15 mai 1997, n° du rôle 59038.)

En l'espèce, les parties ont inséré dans leur contrat de bail une clause interdisant la sous-location et la cession du bail.

Or, une telle clause portant interdiction de sous-louer ou de céder le bail a pour but de conférer à un contrat de bail un caractère intuitu personae. Les bailleurs se réservant un droit de regard quant aux personnes se trouvant matériellement dans les lieux.

(Trib. arr. Lux., 3°ch, 10 juillet 1986.)

Le contrat de bail litigieux a dès lors été conclu en considération de la personne de S.)

Les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise et doivent être exécutées de bonne foi, conformément à l'article 1134 du code civil.

Lorsqu'un locataire, sans reprocher au propriétaire une violation de ses obligations de bailleur, dénonce unilatéralement et avant terme un contrat de bail à durée déterminée, le bailleur est en droit de continuer à demander le paiement des loyers échus. Les parties peuvent également soumettre la résiliation anticipée à des conditions, ainsi le bailleur peut – comme en l'espèce - subordonner son accord à la résiliation anticipée à l'obligation pour le preneur de trouver un successeur.

Si l'article 1174 déclare nulle l'obligation contractée sous condition potestative de celui qui s'oblige, il ne s'ensuit pas qu'il y ait nullité si la résolution de l'obligation est subordonnée à pareille condition; quand le bailleur autorise le preneur à partir s'il trouve un autre locataire, présentant des garanties et qui lui convienne, il n'y a pas lieu d'appliquer l'article 1174.
(Les Nouvelles, Tome IV, n° 378, p.192.)

L'argument S.) tiré de l'article 1174 du code civil est partant à écarter.

S.) reproche à K.) d'avoir commis un abus de droit en exigeant que le nouveau locataire présente les mêmes garanties qu'elle et qu'il soit fonctionnaire.

Or, il y a abus de droit lorsqu'une partie agit dans son seul intérêt en vue de retirer un avantage disproportionné par rapport aux inconvénients que subit son cocontractant. L'exercice d'un droit peut se révéler abusif même s'il fait suite à une faute du cocontractant. La faute du débiteur en défaut d'exécution de ses obligations ne le prive donc pas du droit d'invoquer l'abus de droit de son créancier, à l'occasion de l'exercice par celui-ci de la faculté d'opter entre l'exécution forcée et la résolution de la convention. (Cass. Belge 16 janvier 1986, R.C.J.B., 1991, 5)

(Trib. arr. Lux., 3° ch, 15 mai 1997, n° du rôle 59038.)

En l'espèce, le fait pour le propriétaire d'avoir refusé un intéressé potentiel qui lui fût proposé par S.) au motif qu'il ne présentait pas les mêmes garanties financières qu'elle-même, ne constitue pas, au vu de son droit de regard un abus dans le chef du bailleur, de sorte que l'offre de preuve formulée par la partie appelante doit être déclarée irrecevable comme étant ni pertinente, ni concluante.

Il s'ensuit que la demande de K.) en condamnation des loyers échus de décembre 1996 à mars 1997 est fondée par le montant de 108.000.- francs.

L'appelante critique encore le premier jugement pour ne pas avoir fait droit à sa demande reconventionnelle.

Elle donne à considérer qu'elle a payé des avances sur charges de 35.000.- francs pour l'année 1996 et qu'elle a droit au remboursement d'une part de ces avances suite aux décomptes définitifs des frais des années 1996 et 1997. Elle donne encore à considérer qu'elle a fourni au bailleur une garantie bancaire de deux mois de loyer, soit 54.000.- francs qui doit lui être restituée.

Elle demande que ces sommes soient imputées – par compensation judiciaire – sur le montant auquel elle sera condamnée dans le cadre de la demande principale.

K.)
S.) verse aux débats un décompte actualisé duquel il résulte que S.) a effectivement payé un montant de 35.000.- francs à titre d'avances sur charges en 1996 et que les frais réels pour les années 1996 et 1997 se sont élevés à $21.080 + 9.925 = 31.005$.- francs.

La demande reconventionnelle de S.) est dès lors d'ores et déjà fondée pour le montant de 3.995.- francs.

Il résulte du contrat de bail signé entre parties que S.) a constitué au début du bail une garantie bancaire au nom de K.) à hauteur de 54.000.- francs. Si le bailleur nie avoir fait appel à cette garantie, il ne conteste néanmoins pas que cette somme est toujours bloquée à la banque et à sa disposition.

La garantie locative est destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître de l'exécution du bail et notamment du défaut de paiement des charges ou des dégâts locatifs. Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.
(Trib. arr. Lux., 3^o ch., 15 mai 1997, n^o du rôle 59038.)

Etant donné qu'en l'espèce le preneur est redevable de la somme de 108.000.- francs à titre d'arriérés de loyer, il y a lieu de compenser la garantie locative et la somme de 3.995.- francs que le bailleur redoit au preneur avec le montant redû par le preneur.

Par compensation, la demande de K.) est dès lors fondée pour le montant de $108.000 - 54.000 - 3.995 = 50.005$.- francs.

L'appel de S.) est partant partiellement fondé.

S.) conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 20.000.- francs.

Cette demande est cependant à abjurer, l'appelante restant en défaut de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie ou la totalité des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le déclare partiellement fondé,

par réformation

déclare la demande principale de K.) fondée pour le montant de 108.000.- francs,

déclare la demande reconventionnelle de S.) fondée pour le montant de 57.995.- francs,

dît qu'il y a lieu à compensation entre les deux montants,

partant condamne S.) à payer à K.) le montant de 50.005.- francs avec les intérêts légaux à partir du 3 mars 1997, jour de la demande en justice jusqu'à solde,

déclare non fondée la demande de S.) introduite sur base de l'article 131-1 du code de procédure civile, et en déboute,

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