

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 109 / 2008 (X^{ième} chambre)

Audience publique du mercredi, neuf juillet deux mille huit.

Numéro 61087 du rôle

Composition :

Frédéric MERSCH, vice-président,
Steve VALMORBIDA, juge,
Antoine SCHAUS, juge,
Gilles SCHUMACHER, greffier.

E n t r e

- 1) PERSONNE1.), conseiller financier, demeurant à L-ADRESSE1.), ayant repris l'instance de feu PERSONNE2.), veuve PERSONNE3.), décédée le DATE1.), ayant demeuré à L-ADRESSE1.),

demandeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 3 octobre 1997, ainsi qu'aux termes d'un exploit de reprise d'instance notifié le 13 décembre 2005,

- 2) PERSONNE4.), épouse PERSONNE5.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.), ayant repris l'instance de feu PERSONNE6.), veuve PERSONNE7.), décédée le DATE2.), ayant demeuré à L-ADRESSE3.),

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 3 octobre 1997, ainsi qu'aux termes d'un exploit de reprise d'instance notifié le 13 décembre 2005,

comparant par Maître Roland MICHEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

- 1) PERSONNE8.), fonctionnaire européen, demeurant à L-ADRESSE4.), actuellement à L-ADRESSE5.), et son épouse,
- 2) PERSONNE9.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE4.), actuellement à L-ADRESSE5.),

défendeurs aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Arsène THILL, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Ouï PERSONNE1.), ayant repris l'instance de feu PERSONNE2.), et PERSONNE4.), ayant repris l'instance de feu PERSONNE6.), par l'organe de Maître Valérie NJOFANG, avocat, en remplacement de Maître Roland MICHEL, avocat constitué.

Ouï PERSONNE8.) et PERSONNE9.) par l'organe de Maître Arsène THILL, avocat constitué.

Par exploit d'huissier du 3 octobre 1997, PERSONNE2.) et PERSONNE6.) ont fait donner assignation à PERSONNE8.) et à PERSONNE9.) aux fins de les entendre condamner en leur qualité de caution solidaire au paiement de la somme de 1.760.000 LUF, soit 43.629,26 euros du chef d'arriérés de loyer.

Elles exposent avoir suivant contrat de bail du 1^{er} mai 1992 donné en location pour une durée de trois ans à la société SOCIETE1.) un immeuble sis à ADRESSE6.) pour un loyer mensuel de 220.000 LUF ;

que les loyers des mois de mai, septembre, octobre et novembre 1994 et des mois de janvier, février, mars et avril 1995 s'élevant au montant de 1.760.000 LUF n'auraient pas été réglés ;

que la société SOCIETE1.) aurait été déclarée en faillite par jugement du 15 février 1995 du tribunal d'arrondissement de Luxembourg siégeant en matière commerciale ;

que le contrat de bail prévoirait qu'PERSONNE8.) et PERSONNE9.) se seraient portés cautions solidaires et indivisibles pour garantir le paiement des loyers ;

que comme l'actif de la faillite ne permettrait pas de désintéresser les requérantes, elles demandent le paiement du prédit montant du chef d'arriérés de loyers aux cautions solidaires et indivisibles.

PERSONNE8.) et PERSONNE9.) contestent en premier lieu la qualité d'agir des requérantes et demandent à voir dire la demande en paiement dirigée à leur rencontre irrecevable.

Ils exposent qu'il résulterait du contrat de bail du 1^{er} mai 1992 qu'PERSONNE2.), PERSONNE1.), PERSONNE10.) et PERSONNE4.) seraient copropriétaires indivis de l'immeuble donné en bail à la société SOCIETE1.) ;

que comme l'immeuble donné en location à la société SOCIETE1.) appartiendrait à quatre copropriétés qui se trouvent en indivision, l'action en justice pour obtenir le paiement des arriérés de loyers aurait dû être intentée par tous les copropriétaires indivis ;

que la demande en paiement introduite seulement par deux des quatre copropriétaires serait dès lors irrecevable.

Ils font en outre valoir que l'action intentée par PERSONNE6.) serait en tout état de cause irrecevable pour défaut de qualité d'agir dans son chef, étant donné que son nom ne figurerait pas dans le contrat de bail, ni en tant que copropriétaire, ni en tant que bailleresse de l'immeuble donné en location.

En ordre subsidiaire, PERSONNE8.) et PERSONNE9.) concluent à l'incompétence du tribunal saisi en faisant valoir que le litige serait de nature commerciale, de sorte que les requérantes auraient dû introduire leur demande auprès du tribunal d'arrondissement, siégeant en matière commerciale.

En ordre plus subsidiaire et quant au fond, les parties défenderesses concluent au débouté de la demande dirigée par PERSONNE2.) et PERSONNE6.) à leur rencontre. Ils exposent que le contrat de bail du 1^{er} mai 1992 serait nul, faute d'avoir été signé par la société locatrice et que le cautionnement donné pour garantir la dette pouvant résulter le cas échéant dudit contrat serait par voie de conséquence également nul.

Même à supposer que le contrat de bail a été valablement formé entre la locatrice et les baillereses, ils font valoir le cautionnement donné en vue de garantir le paiement des dettes de la locatrice serait en tout état de cause nul, étant donné que les formalités prévues à l'article 1326 du Code civil n'auraient pas été respectées.

Finalement et à supposer que le contrat de cautionnement est valablement formé, les requérantes contestent le quantum de la créance réclamée.

Il résulte des pièces versées en cause que suivant contrat de bail du 1^{er} mai 1992, PERSONNE2.), PERSONNE1.), PERSONNE10.) et PERSONNE4.) ont donné en location à la société SOCIETE1.) Sàrl un immeuble sis à ADRESSE6.) pour un loyer mensuel de 220.000 LUF, soit 5.453,66 euros ;

qu'PERSONNE8.) et PERSONNE9.), possédant 80%, respectivement 20% des parts sociales de la société SOCIETE1.) Sàrl, se sont portés cautions solidaires et indivisibles pour garantir le paiement des loyers ;

que les loyers des mois de mai, septembre, octobre, novembre 1994 et ceux de la période de janvier à avril 1995 s'élevant à 1.760.000 LUF, soit 43.629,26 euros n'ont pas été réglés ;

que par jugement du 15 février 1995, la société SOCIETE1.) Sàrl a été déclaré en état de faillite ;

que l'immeuble donné en location à la société SOCIETE1.) appartenait initialement par parts égales à PERSONNE7.), époux d'PERSONNE6.) et à PERSONNE3.), époux d'PERSONNE2.) ;

que suite au décès de PERSONNE3.), la moitié indivise de sa succession fut déchuë à son épouse PERSONNE2.) et l'autre moitié indivise fut déchuë à son fils PERSONNE1.), de sorte qu'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont chacun propriétaires à concurrence d'un quart de l'immeuble donné en location ;

que suite au décès et à l'ouverture de la succession de PERSONNE7.), un quart en pleine propriété et un quart en usufruit de l'immeuble donné en location fut transmis à son épouse PERSONNE6.) ;

que la nue-propriété du quart de l'immeuble transmis en usufruit à PERSONNE6.) fut transmis à PERSONNE4.), la fille unique de PERSONNE7.) ;

que suite au décès d'PERSONNE2.), sa succession fut déchuë à son fils unique PERSONNE1.), qui du fait de cette déchéance successorale est propriétaire de la moitié de l'immeuble donné en bail ;

que suite au décès d'PERSONNE6.), sa succession fut déchuë à sa fille unique PERSONNE4.), qui est de ce fait devenue propriétaire de la moitié de l'immeuble donné en bail.

Quant au moyen tiré de l'incompétence rationae materia du tribunal saisi

PERSONNE8.) et PERSONNE9.) exposent que comme litige serait de nature commerciale, les requérantes auraient dû, conformément à l'article 547 du Nouveau Code de Procédure Civile, introduire leur demande devant le tribunal d'arrondissement, siégeant en matière commerciale.

Si en principe le cautionnement est un contrat civil, il est de jurisprudence qu'il perd ce caractère civil pour devenir commercial lorsque la caution n'agit pas envers le débiteur dans une intention de simple bienfaisance, mais si elle a un intérêt personnel dans l'affaire à l'occasion de laquelle elle est intervenue.

Un certain nombre de décisions ont ainsi affirmé que le cautionnement donné par les administrateurs, les gérants ou des associés de sociétés pour les engagements de ces sociétés est commercial

Il est constant en cause qu'PERSONNE8.) possédait des parts sociales à hauteur de 80% et PERSONNE9.) en possédait à hauteur de 20% de la société SOCIETE1.) Sàrl.

Dans la mesure où les cautions PERSONNE8.) et son épouse PERSONNE9.) étaient les seuls associés de la société SOCIETE1.) Sàrl, le tribunal retient qu'ils avaient un intérêt personnel dans la conclusion du contrat de bail ayant eu pour objet la location de l'immeuble sis à ADRESSE6.) à la société SOCIETE1.), de sorte que leurs cautionnements sont de nature commercial.

Il suit de ce qui précède, que le litige est de nature commercial.

Comme le litige est de nature commercial et que l'article 547 du Nouveau Code de Procédure Civile permet au demandeur de choisir à son gré pour les litiges de nature commercial entre la procédure commerciale et la procédure civile, à la seule condition de supporter dans tous les cas des frais supplémentaires occasionnés par ce choix, le tribunal d'arrondissement siégeant en matière civile est compétent pour connaître de la demande introduite par PERSONNE6.) et PERSONNE2.).

Quant au moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité pour agir

PERSONNE8.) et PERSONNE9.) soulèvent le défaut de qualité d'agir d'PERSONNE6.) en faisant valoir que son nom ne serait pas mentionné dans le contrat de bail du 1^{er} mai 1992.

Ils contestent par ailleurs qu'PERSONNE6.) s'identifierait à la dénommée PERSONNE10.) qui figure en tant que copropriétaire et bailleuse dans le prédit contrat de bail.

Le tribunal tient à relever qu'PERSONNE8.) et PERSONNE9.) ne sauraient invoquer le défaut de qualité d'agir d'PERSONNE6.) au motif que son nom ne serait pas mentionné dans le contrat de bail et qu'elle ne s'identifierait pas à la dénommée PERSONNE10.) figurant en tant que copropriétaire et en tant que bailleuse dans le contrat de bail.

En effet, même si le prédit contrat de bail stipule que PERSONNE10.), veuve PERSONNE7.), demeurant à ADRESSE3.) agit en qualité de copropriétaire de l'immeuble donné en location à la société SOCIETE1.) Sàrl, il résulte cependant des autres pièces versées en cause et notamment de la déclaration de créance du 15 avril 1995 et de la déclaration de succession d'PERSONNE6.) que cette dernière était la veuve de PERSONNE7.) et qu'elle demeurait de son vivant à ADRESSE3.).

Le tribunal retient que dans la mesure où l'adresse et l'indication de l'état civil d'PERSONNE6.) et de PERSONNE10.) sont identiques et qu'il est par ailleurs constant en cause que la succession d'PERSONNE6.) fut déchuë à PERSONNE4.), seul enfant d'PERSONNE6.) et de PERSONNE7.), la dénommée PERSONNE10.) s'identifie à PERSONNE6.), qui selon ses dires, n'a utilisé que son surnom lors de la conclusion du bail.

PERSONNE8.) et PERSONNE9.) soulèvent en deuxième lieu le défaut de qualité d'agir d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE6.) au motif que tous les copropriétaires de l'immeuble donné en location auraient dû agir judiciairement à leur rencontre pour obtenir paiement des arriérés des loyers.

L'article 815-3 du Code civil prévoit en son point 2° que « *Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux* ».

Il y a lieu de relever que l'acte d'administration est l'acte ayant pour but la gestion normale d'un patrimoine, en conservant sa valeur et en le faisant fructifier.

Dans la mesure où l'action en paiement d'arriérés de loyers qui fut intentée par PERSONNE2.) et par PERSONNE6.) a pour but la gestion normale de l'immeuble donné en location à la société SOCIETE1.) Sàrl, en conserve sa valeur et tend à tirer les fruits de cette location, l'acte est à qualifier d'acte d'administration.

PERSONNE8.) et PERSONNE9.) ne sauraient contester que les copropriétaires PERSONNE1.) et PERSONNE4.) n'avaient pas connaissance de l'action en justice tendant au recouvrement d'arriérés de loyers par leurs mères respectives, étant donné que, suite au décès de leurs mères, ils ont repris l'instance intentée par leurs mères par actes de reprise d'instance du 13 décembre 2005, ce qui établit à suffisance de droit qu'ils en avaient connaissance et ne s'y sont pas opposés lors de leur introduction par PERSONNE6.) et PERSONNE2.).

Quant au fond

PERSONNE8.) et PERSONNE9.) font plaider en premier lieu que le contrat de bail, objet de la caution, serait nul faute d'avoir été signé par le locataire. Etant donné que l'objet de la caution serait nul, le contrat de cautionnement serait également nul, de sorte que la demande introduite par PERSONNE6.) et PERSONNE2.) serait à déclarer non fondée.

Il résulte du contrat de bail versé en cause qu'il n'a été signé que par PERSONNE2.), PERSONNE1.), PERSONNE6.) et PERSONNE4.).

Il n'est cependant pas contesté que la société SOCIETE1.) a occupé les lieux et qu'elle a réglé les loyers dès le 1^{er} mai 1992, début de la location, jusqu'au mois d'avril 1994, de sorte que la société SOCIETE1.) Sàrl a exécuté le contrat de bail du 1^{er} mai 1992.

Nonobstant le fait que le prédit contrat de bail ne fut pas signé par la société locatrice, l'exécution du contrat de bail par cette dernière prouve à suffisance de droit qu'elle l'avait accepté.

Dans la mesure où le contrat de bail a été valablement formé, l'engagement de la caution pour garantir le paiement des arriérés de loyers repose sur une obligation valable, de sorte que le moyen soulevé par PERSONNE8.) et PERSONNE9.) est à rejeter.

PERSONNE8.) et PERSONNE9.) font en deuxième lieu valoir que leur cautionnement ne serait pas valable, étant donné que les conditions de l'article 1326 du Code civil ne seraient pas remplies.

Il résulte des développements qui précèdent que le cautionnement donné par PERSONNE8.) et PERSONNE9.) est de nature commerciale.

Or, en matière commerciale la preuve est libre, de sorte que l'article 1326 du Code civil ne s'applique pas.

Il s'ensuit que le moyen tiré du non respect de l'article 1326 du Code civil soulevé par les parties défenderesses est à rejeter.

Il résulte du contrat de bail du 1^{er} mai 1992 qu'PERSONNE8.) et PERSONNE9.) se sont portés caution solidaire et indivisible pour garantir le paiement des dettes que la société SOCIETE1.) Sàrl pourrait avoir à l'encontre des bailleurs.

Dans la mesure où il ressort du prédit contrat de bail que l'immeuble sis à ADRESSE6.) fut donné en location pour la durée de trois années à la société SOCIETE1.) Sàrl pour un loyer mensuel de 220.000 LUF et qu'PERSONNE8.) et son épouse PERSONNE9.) ont signé le bail, précédé de la mention « lu et approuvé », en tant que caution solidaire et indivisible, le tribunal retient que le contrat de cautionnement s'est valablement formé, de sorte qu'PERSONNE8.) et PERSONNE9.) se sont valablement portés cautions solidaires et indivisibles pour garantir le paiement des arriérés de loyers que la société SOCIETE1.) Sàrl pourrait avoir à l'encontre des bailleurs.

Sans contester que les arriérés de loyers s'élevant au montant de 1.320.000 LUF, soit 32.721,95 euros pour les mois de mai, septembre, octobre, novembre 1994, janvier et février 1995 sont dus, ils font valoir que les arriérés de loyers des mois de mars et d'avril 1995 s'élevant au montant de 440.000 LUF, soit 10.907,32 euros ne seraient pas dus.

Ils exposent à ce titre que la société SOCIETE1.) Sàrl aurait été déclarée en état de faillite par jugement du 15 février 1995 et que du fait du prononcé de la faillite, le contrat de bail aurait été résilié de plein droit avec effet au jour du jugement de faillite. Les arriérés des mois de mars et d'avril 1995 ne seraient donc pas dus dans la mesure où le contrat de bail aurait été résilié le 15 février 1995.

Le tribunal tient à relever que contrairement au soutènement d'PERSONNE8.) et de PERSONNE9.), les contrats de bail conclus avant la faillite ne sont pas résiliés de plein droit du fait du jugement déclaratif de faillite et qu'ils subsistent jusqu'à ce que le curateur les résilie.

Il résulte du contrat de bail qu'il a été conclu le 1^{er} mai 1992 pour une durée de trois années. Dans la mesure où il ne résulte d'aucun élément du dossier et qu'il n'est même pas allégué par PERSONNE8.) et par PERSONNE9.) que le curateur aurait procédé à la résiliation du prédit contrat de bail avant terme, le contrat de bail a pris fin le 30 avril 1995, de sorte que les arriérés de loyers sont dus jusqu'à cette date.

Au vu de ce qui précède, la demande dirigée par PERSONNE1.) et PERSONNE4.), ayant repris l'instance de leur mère respective, du chef d'arriérés de loyers pour les mois de mai, septembre, octobre, novembre 1994 et la période de janvier à avril 1995

est à dire fondée pour le montant de 1.760.000 LUF, soit 43.629,26 euros, lequel n'a pas été autrement contesté.

Quant à l'indemnité de procédure

Eu égard à l'issue du litige, la demande introduite par PERSONNE8.) et PERSONNE9.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est à déclarer non fondée.

Étant donné qu'il paraît inéquitable de laisser à la charge des parties demanderesse l'entièreté sommes exposées par elles et non compris dans les dépens, leur demande basée sur l'article 240 du nouveau Code de Procédure Civile est à déclarer fondée pour le montant de 1.250 euros.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière commerciale suivant la procédure civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

déclare la demande de paiement fondée pour le montant de 43.629,26 euros,

partant condamne PERSONNE8.) et PERSONNE9.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE4.) le montant de 43.629,26 euros avec les intérêts légaux à partir du 3 octobre 1997, jour de la demande en justice jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile fondée pour le montant de 1.250 euros,

partant, condamne PERSONNE8.) et PERSONNE9.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE4.) la somme de 1.250 euros,

dit la demande d'PERSONNE8.) et de PERSONNE9.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile non fondée, partant en déboute,

laisse les frais frustratoires résultant de l'introduction de la demande suivant la procédure civile à charge de PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) ;

pour le surplus, condamne PERSONNE8.) et PERSONNE9.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.