

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 223/2006 (Xe chambre)

Audience publique du vendredi, premier décembre deux mille six.

Numéro 97212 du rôle

Composition:

Frédéric MERSCH, vice-président,
Béatrice HORPER, juge,
Antoine SCHAUS, juge délégué,
Gilles SCHUMACHER, greffier.

E n t r e

l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) A.S.B.L., établie et ayant son siège social à LADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 25 août 2005, comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

la société civile immobilière SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à F-ADRESSE2.), représentée par ses gérants, Monsieur PERSONNE1.) et Madame PERSONNE2.) actuellement en fonctions, intimée aux fins du prédit exploit NILLES, comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du vingt-deux septembre deux mille six.

Entendu l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) A.S.B.L. par l'organe de son mandataire Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat constitué.

Entendu la société civile immobilière SOCIETE1.) par l'organe de son mandataire Maître Carine MAITZNER, avocat, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, avocat constitué.

Par exploit d'huissier du 9 septembre 2004, la société SOCIETE1.) a donné citation à l'association ORGANISATION1.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette pour la voir condamner à lui payer la somme de 3.525.- € en exécution de son engagement de cautionnement donné dans le cadre du contrat de bail conclu avec PERSONNE3.), lequel reste redevable à la société SOCIETE1.) de la prédite somme à titre d'arriérés de loyers et d'indemnité de relocation.

Par jugement contradictoire du 20 juin 2005, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette a rejeté le moyen d'incompétence ratione materiae soulevé par l'association ORGANISATION1.). Quant au fond, le tribunal a retenu que l'association ORGANISATION1.) avait uniquement entendu cautionner le paiement des loyers de son joueur, de sorte que seuls les arriérés de loyers pouvaient être réclamés à l'association ORGANISATION1.) à l'exclusion des arriérés d'avances sur charges et de l'indemnité de relocation. Le tribunal a partant condamné l'association ORGANISATION1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 1.785.- € (= 3 x 595.- €) avec les intérêts légaux à partir du 9 septembre 2004, date de la demande en justice.

Le tribunal a par ailleurs fait droit à la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 150.- €.

Du prédit jugement, non signifié, l'association ORGANISATION1.) a relevé appel par exploit d'huissier du 25 août 2005.

L'appelante limite son appel à la partie du dispositif qui a déclarée partiellement fondée la demande de la société SOCIETE1.) et l'a condamnée à payer le montant de 1.785.- € à la prédite société, elle ne conteste en revanche plus la compétence ratione materiae du tribunal de paix siégeant en matière civile pour connaître du litige.

L'association ORGANISATION1.) conclut à se voir décharger de toute condamnation intervenue à son encontre et elle demande en outre l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 500.- €.

A l'appui de son recours, l'appelante soulève la nullité de l'acte de cautionnement en application des dispositions protectrices régissant le cautionnement fourni dans le cadre d'un contrat de bail en droit français, elle conteste par ailleurs l'existence d'une quelconque créance dans le chef de la société SOCIETE1.).

L'intimée soutient que l'appelante n'est plus recevable à soulever la nullité du cautionnement.

Quant au fond, elle conclut en application des dispositions de droit luxembourgeois à voir dire que le cautionnement est valable et à la confirmation du jugement dont appel.

Elle sollicite également l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- €.

1. Faits et rétroactes

Par contrat de bail conclut à ADRESSE3.) (France) en date du 10 octobre 2003, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement sis à ADRESSE3.). Le contrat de bail stipule qu'il est conclu pour une durée de trois ans, il indique par ailleurs en chiffres et en toutes lettres que le loyer mensuel s'élève à la somme de 595.- € et que les avances sur charges sont de 110.- €.

Le prédit contrat a été signé par un représentant de l'association ORGANISATION1.) qui y a également apposé le cachet de l'association, sous l'inscription : « LA CAUTION ». La signature du représentant de l'association est précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé ».

L'association a par ailleurs établi un acte séparé en date du 22 septembre 2003 intitulé « Certificat » et libellé comme suit :

« Nous certifions par la présente que Monsieur PERSONNE3.), né le DATE1.), a signé un contrat de louage d'ouvrage pour la saison 2003/2004 avec le ORGANISATION1.) ASBL.

Nous nous portons garant pour le paiement des loyers de notre joueur PERSONNE3.). »

Ce texte est suivi de deux signatures et du cachet du club.

La société SOCIETE1.) soutient qu'PERSONNE3.) a quitté inopinément l'appartement qu'il avait pris en location en date du 27 mars 2004 en confiant les clés à une voisine et sans laisser la moindre adresse. Il resterait redevable des loyers et des avances sur charges des mois de février, mars et avril 2004.

2. Concernant la recevabilité des contestations de l'association ORGANISATION1.)

La société SOCIETE1.) conclut à l'irrecevabilité de la contestation de l'association ORGANISATION1.) concernant la validité du cautionnement, étant donnée qu'elle se serait bornée en première instance à invoquer un moyen d'incompétence ratione materiae sans aucunement remettre en cause la validité du cautionnement.

Il y aurait dès lors lieu de constater que cette contestation formulée pour la première fois en appel serait constitutive d'une demande nouvelle prohibée par l'article 592 du Nouveau code de procédure civile dont le premier alinéa dispose :

« Il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale. »

Il convient cependant de retenir que la nullité du contrat de cautionnement soulevée par l'association ORGANISATION1.) doit s'analyser comme un moyen de défense tendant au rejet des prétentions de la société SOCIETE1.) et non pas comme une demande nouvelle au sens de l'article 592 du Nouveau code de procédure civile.

Dans la mesure où aucune disposition n'impose aux plaideurs de soulever le moyen de nullité du contrat de cautionnement in limine litis, il y a lieu de constater que l'association ORGANISATION1.) est recevable à invoquer ce moyen pour la première fois en instance d'appel.

3. Concernant la loi applicable

Les parties sont en désaccord quant à la loi applicable au contrat de cautionnement.

Si conformément aux conclusions de la société SOCIETE1.), le contrat de cautionnement peut être soumis à une loi nationale différente que celle applicable au contrat principal, il est cependant présumé en droit international privé qu'en l'absence de désignation par les parties de la loi applicable au cautionnement, celles-ci ont entendu le soumettre à la même loi que l'obligation principale.

Par ailleurs, l'application de la convention de Rome du 19 juin 1980 relative à la loi applicable aux obligations conventionnelles est susceptible de conduire à la même solution, étant donné

que la présomption selon laquelle le contrat présente les liens les plus étroits avec le pays où la partie qui fournit la prestation caractéristique a sa résidence habituelle, est écartée « lorsqu'il résulte de l'ensemble des circonstances que le contrat présente des liens plus étroits avec un autre pays » (article 4.5).

En raison du caractère accessoire du contrat de cautionnement il y a lieu d'admettre que celui-ci présente des liens plus étroits avec la loi de l'obligation garantie qu'avec la loi du pays du domicile de la caution.

C'est dès lors à juste titre que l'association ORGANISATION1.) conclut à l'application des dispositions françaises en matière de cautionnement, étant donné qu'en l'espèce le contrat de bail conclu entre PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) est incontestablement soumis au droit français.

4. Concernant la mention manuscrite

L'association ORGANISATION1.) soutient qu'en France, le cautionnement donné pour garantir un contrat de bail est régi par une loi spéciale du 6 juillet 1989 modifiée par une loi du 21 juillet 1994.

L'article 22-1 de cette loi dispose :

« Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

La personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement. »

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'en l'espèce les dispositions de la prédite loi ne seraient pas applicables, étant donné que le contrat de bail, et partant également le contrat de cautionnement, auraient été conclus pour une durée déterminée.

En l'espèce, ni le document intitulé « certificat », ni aucune mention du contrat de bail ne comporte d'indication quant à la durée de l'engagement de la caution. Le fait que le contrat de bail ait été conclu pour une durée initiale déterminée de trois années n'a pas d'incidence quant à la durée du cautionnement étant donné qu'un éventuel renouvellement du contrat de bail est

susceptible d'entraîner des conséquences quant à la durée de l'engagement de la caution qui n'a pas explicitement limité son obligation dans le temps.

Il y a dès lors lieu d'en conclure que la loi du 6 juillet 1989 telle que modifiée par la loi du 21 juillet 1994 est applicable en l'espèce.

L'association ORGANISATION1.) soutient qu'en l'absence de mention manuscrite conforme aux exigences de l'alinéa 2 de l'article 22-1 précité, son engagement serait nul.

Conformément aux conclusions de l'appelante, il y a lieu de constater que les formalités énoncées ci-dessus sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.

Il n'en demeure pas moins que la jurisprudence française a assoupli la sanction de nullité en estimant que la nullité prescrite par l'article 22-1 s'analyse comme une nullité pour vice de forme régie par les dispositions de l'article 114 du Nouveau code de procédure civile français exigeant la preuve de l'existence d'un grief dans le chef de la caution.

Il a par ailleurs été jugé que la nullité n'était pas encourue si la caution avait conscience de la nature et de l'étendue de ses obligations ou que l'acte incomplet pouvait être complété par des éléments extérieurs (voir en ce sens J-P BLATTER, Jurisclass. civil article 1708 à 1762 fasc. 149 n° 32).

En l'espèce, l'association ORGANISATION1.) s'est engagée dans deux documents distincts établis à trois semaines d'intervalle. En effet, elle a signé le contrat de location du 10 octobre 2003 et elle a émis le document intitulé « certificat » en date du 22 septembre 2003.

Il y a lieu de relever que le « certificat » est rédigé sur du papier à en-tête du club, de sorte que bien qu'il s'agisse d'un document dactylographié, il ne fait aucun doute qu'il émane de la partie qui s'engage.

Avant de signer le contrat de bail, le représentant de l'association appelante a fait précéder sa signature de la mention « lu et approuvé ». Il est par ailleurs stipulé dans ce contrat que la caution reconnaît avoir reçu un exemplaire de celui-ci.

Conformément aux conclusions de la partie intimée, il est encore à noter que la page du contrat de bail qui a été signée par le représentant du club de football renseigne la durée du contrat de bail et indique séparément en chiffres et en toutes lettres de manière particulièrement lisible le montant du loyer et des avances sur charges.

Il s'y ajoute que par courrier recommandé du 23 mars 2004, la société SOCIETE1.) a informé l'association ORGANISATION1.) de l'existence d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de février et mars 2004 et elle lui a réclamé le paiement des impayés eu égard à sa qualité de caution.

Suite à cette lettre, l'association ORGANISATION1.) n'a pas réagi. Elle n'a contesté ni sa qualité de caution, ni le quantum des sommes qui lui ont été réclamées.

Il convient également de relever que dans le cadre de la procédure d'appel, l'association ORGANISATION1.) s'est bornée à soulever la nullité du cautionnement en raison du défaut de mention manuscrite sans cependant soutenir qu'elle aurait ignoré la nature de son engagement. En ce qui concerne la connaissance de la portée de son engagement elle se limite à affirmer que les termes du « certificat » seraient trop vagues. Il résulte cependant clairement du dernier paragraphe dudit « certificat » que le club se porte garant pour le paiement des loyers de son joueur, de sorte qu'il devait nécessairement avoir conscience de la portée de son acte étant donné qu'il a signé le contrat de bail qui indique le montant du loyer.

Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, il y a lieu de retenir que l'association ORGANISATION1.) avait bien conscience de la nature et de la portée de son engagement.

Par ailleurs, l'absence de mention manuscrite relative aux conditions de révision du loyer n'a pas causé de préjudice à l'appelante alors que les montants mis en compte à titre de loyer correspondent aux montants stipulés dans le contrat de bail du 10 octobre 2003.

Il en va de même en ce qui concerne le défaut de recopiage de l'alinéa 1 de l'article 22-1, qui concerne la situation de la caution en cas de renouvellement ou de reconduction du contrat de bail, étant donné qu'en l'espèce les sommes réclamées procèdent de l'exécution du contrat de bail initial.

Contrairement aux conclusions de l'appelante, le cautionnement donné par l'association ORGANISATION1.) n'est pas indéterminable étant donné que ce cautionnement a été donné pour garantir le paiement de loyers dont le montant est indiqué dans le contrat de location pendant la durée de ce contrat qui est fixée initialement à 3 années.

Il s'ensuit que malgré le défaut des mentions manuscrites prescrites par l'article 22-1 susmentionné, le cautionnement fourni par l'association ORGANISATION1.) ne saurait être sanctionné de nullité et qu'il est en l'occurrence susceptible de produire ses pleins effets.

5. Concernant le non-paiement des loyers

L'association ORGANISATION1.) conteste la version des faits telle que relatée par l'intimée. Elle estime qu'il appartient à la société SOCIETE1.) de prouver qu'PERSONNE3.) reste en défaut de s'acquitter des loyers pour les mois de février, mars et avril dont le paiement lui est actuellement réclamé.

En vertu de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En application de ce principe, il appartient à la partie bailleuse qui prétend que des loyers demeurent impayés de prouver l'existence d'un bail et de l'obligation de payer le loyer. Une fois cette preuve rapportée, la partie preneuse a l'obligation de prouver qu'elle s'est acquittée de son obligation de payer le loyer et il n'appartient pas au bailleur de rapporter la preuve négative du non-paiement des loyers.

La preuve qui pèse sur le bailleur ne saurait être aggravée lorsque le paiement des loyers est réclamé à la caution.

Celle-ci ne saurait en outre faire état d'un défaut de dénonciation de la dette au débiteur principal. Aucun texte n'exige en effet une mise en demeure préalable du débiteur (Ph. SIMLER et Ph. DELEBECQUE, Précis Dalloz, Droit civil, Les sûretés, La publicité foncière, 2ème éd. n°127).

La caution dispose cependant du bénéfice de discussion lorsque son cautionnement n'est pas solidaire.

La solidarité ne se présument pas et celle-ci n'ayant pas été stipulée en l'espèce, il y a lieu de constater que le cautionnement est simple et que l'association ORGANISATION1.) est admise à faire usage du bénéfice de discussion.

La caution qui entend mettre en œuvre le bénéfice de discussion doit le requérir dès les premières poursuites dirigées contre elle et en tout état de cause avant toute défense au fond. Par ailleurs, la caution doit être en mesure d'indiquer au créancier les biens du débiteur principal susceptibles d'être discutés et elle doit avancer les frais pour faire la discussion (voir en ce sens Ph. SIMLER et Ph. DELEBECQUE op. cit. n°129).

Or en l'espèce, aucune de ces conditions n'est remplie. Il convient en effet de remarquer que l'association ORGANISATION1.) ne fournit pas la moindre information qui permettrait à la société SOCIETE1.) d'engager des poursuites à l'encontre du débiteur principal qui, conformément aux déclarations recueillies par un huissier de justice a quitté les lieux loués le 27 mars 2004 en laissant les clés à sa voisine et qui, d'après la société SOCIETE1.), n'aurait pas laissé d'adresse.

L'association ORGANISATION1.) n'ayant pas valablement mis en œuvre le bénéfice de discussion dont elle dispose et n'ayant pas rapporté la preuve du paiement des loyers réclamés, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il l'a condamnée à payer à l'intimée la somme de 1.785.- € du chef de loyers pour les mois de février, mars et avril 2004.

6. Concernant les demandes en paiement d'une indemnité de procédure

Eu égard à la décision à intervenir, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a fait droit à la demande en paiement d'une indemnité de procédure formulée par l'intimée en première instance et de condamner l'association ORGANISATION1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 400.- € à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel, alors qu'il serait inéquitable de laisser tous les frais de l'instance non compris dans les dépens à sa seule charge.

L'association ORGANISATION1.) ayant succombé dans son appel, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel doit être rejetée.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile et en instance d'appel, statuant contradictoirement, sur rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau code de procédure civile, déclare l'appel recevable, le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris sauf à dire que la majoration du taux d'intérêt interviendra à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement d'appel,

déclare la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) introduite en instance d'appel sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile fondée à hauteur du montant de 400.- €,

partant condamne l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) la somme de 400.- € à titre d'indemnité de procédure,

déclare non fondée la demande introduite en instance d'appel par l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile, partant en déboute,

condamne l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Marisa ROBERTO, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.