A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, quatorze juin deux mille.

Numéro 23551 du rôle.

Composition:

Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre ;
Edmée CONZEMIUS, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, conseiller ;
Martine SOLOVIEFF, avocat général ;
Patrick KELLER, greffier.

E N T R E :

1) A.), fonctionnaire, et son épouse,
2) B.), sans état,
les deux demeurant à L-**(…)**,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre KREMMER de Luxembourg en date du 07 juin 1999,

comparant par Maître Jim PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) C.), fonctionnaire européen, et son épouse,
2) D.), sans état connu,
les deux demeurant à **(…)**,

intimés aux fins du prédit exploit KREMMER,

comparant par Maître Patrick WEINACHT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Statuant sur la demande en paiement de dommages et intérêts formée par **C.)** et **D.)** sur le fondement de l'article 16 de la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de bail à loyer contre **A.)** et **B.)**, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 10 février 1999, condamné les défendeurs solidairement à payer aux demandeurs le montant de 576.000.- francs avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

Pour statuer ainsi, le tribunal :

a constaté que les époux **A.)** et **B.)** avaient, suivant contrat de bail du 18 décembre 1992, loué une maison d'habitation sise à **(…)**, aux époux **C.)** et **D.)** ;

que ce bail avait pris effet le 1er novembre 1992 pour une durée initiale de trois années et qu'il était ensuite renouvelable d'année en année, sauf dénonciation par lettre recommandée trois mois avant l'échéance ;

que **A.)**, fonctionnaire auprès du Ministère des Affaires Etrangères avait été affecté en 1992 à l'ambassade luxembourgeoise à **(…)** et qu'il avait été rappelé au Luxembourg en mars 1993 ;

qu'au vu du refus des locataires **C.)-D.)** de résilier anticipativement le bail, les époux **A.)-B.)** furent contraints de prendre en location une maison d'habitation appartenant au notaire **F.)** avec effet au 1er septembre 1993 ; que ce bail fut conclu pour une durée de trois ans et qu'il était ensuite renouvelable d'année en année, sauf dénonciation par lettre recommandée trois mois avant l'échéance ;

que par lettre du 28 février 1996 les époux **A.)-B.)** ont dénoncé avec effet au 1er novembre 1996 et pour besoin personnel le bail les liant aux époux **C.)-D.)** ;

que par lettre du 26 juillet 1996, les époux **A.)-B.)** ont encore dénoncé le bail les liant au notaire **F.)** avec effet au 26 juillet 1996 ;

que cependant cette résiliation tardive fut refusé par le bailleur, de sorte que ce bail fut reconduit d'une année jusqu'au 1er septembre 1997 ;

que suite au départ des locataires **C.)-D.)** vers le 1er novembre 1996, les époux **A.)-B.)** ont loué leur maison à un nommé **E.)** jusqu'au 27 novembre 1997, date à laquelle ils ont pu emménager leur maison ;

a dit que même à supposer que les locataires **C.)-D.)**, informés de ce que les bailleurs **A.)-B.)** ne pouvaient occuper la maison louée à l'expiration du bail, eussent de leur propre initiative cherché un nouveau locataire acceptant de louer la maison pour la durée d'une année, à savoir le nommé **E.)**, et eussent remis les clefs à celui-ci le 1er novembre 1996, et à supposer encore que cette initiative des époux **C.)-D.)** eût valu renonciation au droit à réclamer des dommages et intérêts en application de l'article 16 de la susdite loi du 14 février 1955, une pareille renonciation n'est pas valable au motif qu'elle porte sur un droit qui n'était pas déjà acquis au locataire au moment de la prétendue renonciation ;

a encore dit que la non-occupation de la maison louée après le départ des locataires **C.)-D.)** n'était pas due à un cas de force majeure, mais était la suite de l'imprudence des époux **A.)-B.)** qui avaient omis de résilier le bail conclu avec le notaire **F.)** en temps utile.

De ce jugement, **A.)** et **B.)** ont relevé appel par exploit d'huissier de justice du 7 juin 1999, pour entendre, par réformation de la décision entreprise, déclarer non fondée la demande en paiement de dommages et intérêts.

Ils demandent en outre la condamnation des intimés à leur payer une indemnité de procédure de 40.000.- francs en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Ils font état de ce que les intimés avaient valablement renoncé au droit à des dommages et intérêts consacré par l'article 16 de la loi du 14 février 1955 relative au bail à loyer ; qu'ils avaient été dans l'impossibilité d'occuper la maison louée après le départ des intimés en raison d'un cas de force majeure et que leur demande serait à déclarer non fondée en vertu de l'adage " *fraus omnia corrumpit* ".

Les intimés concluent à la confirmation du jugement entrepris. Ils demandent à leur tour une indemnité de procédure de 50.000.- francs.

Les juges de première instance ont retenu à juste titre que dans la mesure où l'article 16 précité, en accordant au locataire le droit à indemnisation qu'il prévoit, a pour but de prévenir ainsi un exercice abusif que le bailleur serait amené à faire du droit de reprise qu'il tient de l'article 14 de la loi du 14 février 1955 précitée, il constitue une règle protectrice des intérêts du locataire et revêt de ce fait un caractère d'ordre public de protection ; que si l'on ne peut renoncer par avance au bénéfice d'une disposition légale d'ordre public de protection, il est cependant permis d'y renoncer a posteriori, c'est-à-dire une fois que le droit qu'elle prévoit est acquis ; que c'est à la partie qui se prévaut de la renonciation à un droit d'ordre public de protection de rapporter la preuve que cette renonciation est intervenue postérieurement à la naissance de ce droit dans le chef de la partie de qui émane la renonciation (cf. Cour d'appel 15 décembre 1992, Pas. 29, 35 ; Trav. Ass. Henri Capitant, T. XII, 199-1960, p. 377 et ss. ; pour la validité de la renonciation en cours de bail : Encyclopédie Dalloz, V° renonciation, n°70, Cass. soc.27 mai 1949, JCP 1949, II, 5144 et note Malaurie).
Les appelants soutiennent qu'en l'espèce les locataires auraient renoncé au droit à indemnisation prévu par l'article 16 de la loi du 14 février 1955 par le fait qu'ils avaient, avant le 1er novembre 1996, proposé aux bailleurs un nouveau preneur prêt à louer la maison pour la durée d'une année et qu'ils avaient remis les clefs de l'immeuble à celui-ci le jour de leur départ.

Les juges de première instance en ont conclu à raison que ces faits ne peuvent être retenus comme une renonciation valable étant donné qu'ils se situent avant l'expiration du délai d'un mois qui suit le départ du preneur, délai dans lequel le bailleur est tenu d'occuper les lieux loués.

L'offre de preuve par témoins libellée par les appelants dans leurs conclusions notifiées le 16 décembre 1999 et tendant à établir les faits précités est par conséquent à déclarer irrecevable comme n'étant ni pertinente ni concluante.

C'est encore à tort que les appelants soutiennent qu'ils avaient été empêchés par un cas de force majeure d'occuper la maison louée dans les trois mois après le départ des intimés.

Le tribunal a relevé à juste titre que les appelants auraient pu dénoncer dans le délai stipulé le bail signé avec le notaire **F.)** avec effet au 1er septembre 1996 et que dans ce cas ils auraient pu emménager dans leur maison après le départ des intimés. La circonstance que le bail conclu avec les intimés ne venait à échéance que le 1er novembre 1996, soit deux mois après le bail conclu avec le notaire **F.)** n'aurait pas constitué une difficulté insurmontable. En effet, à défaut de sursis amiable, les appelants auraient pu demander un sursis judiciaire à supposer que leur bailleur eût réussi à obtenir un jugement ordonnant leur déguerpissement avant leur départ volontaire.

Les appelants soutiennent enfin que la demande en indemnisation des intimés devrait être déclarée non fondée en application de la maxime " *fraus omnia corrumpit* ".

La notion de fraude, employée par les appelants dans son sens large, est synonyme de ruse, tromperie ou manœuvre déloyale qui, en l'espèce, aurait consisté à faire croire malicieusement aux appelants qu'ils pourraient donner congé en invoquant leur besoin personnel sans s'exposer à une demande en dommages et intérêts de la part des intimés, fondée sur l'article 16 de la loi du 14 février 1955, en cas de non-occupation des lieux loués dans le mois qui suit leur départ.

Ces conclusions ne sauraient être reconnues fondées. En effet, même abstraction faite de ce qu'il n'est pas établi ni offert en preuve que les intimés auraient de mauvaise foi fait croire aux appelants qu'ils ne feraient pas usage du droit que leur confère l'article 16 précité et qu'en l'absence de cette tromperie, ils auraient occupé l'immeuble loué dans le mois du départ des intimés, la fraude lorsqu'elle tombe sous la maxime invoquée par les appelants, apparaît comme une collusion frauduleuse et non pas seulement comme l'intention malicieuse qui serait demeurée intérieure à son auteur. Contrairement à la fraude à la loi, elle suppose un concert unissant deux personnes contre une autre (Adages du droit français, Boyer, p. 361).

Les appelants ont succombé en instance d'appel et doivent supporter l'intégralité des frais et dépens de l'instance, de sorte qu'ils ne peuvent prétendre à une indemnité de procédure en vertu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Quant aux intimés, ils n'ont pas établi en quoi l'équité commanderait en l'espèce la condamnation des appelants à supporter tout ou partie des frais irrépétibles qu'ils ont été amenés à exposer en instance d'appel.

P A R C E S M O T I F S :

la Cour d’appel, première chambre, siégeant en matière civile et sur le rapport du magistrat de la mise en état, statuant contradictoirement, le représentant du Ministère Public entendu,

déclare l’appel recevable ;

le dit non fondé ;

confirme le jugement entrepris ;

dit non fondées les demandes en paiement d’une indemnité de procédure formées par les parties et les en déboute ;

condamne les appelants aux frais et dépens de l’instance avec distraction au profit de Maître Patrick WEINACHT, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l’avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.