Texte pseudonymisé

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

Jugement bail à loyer (XIVe chambre)

Numéro 30/2015

Audience publique du mardi, vingt-sept janvier deux mille quinze

Numéro 155824 du rôle

Composition :

Carine FLAMMANG, vice-présidente,
Jacques KESSELER, premier juge,
Laurence JAEGER, juge,
Eliane CLAUDE, greffière.

Entre

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 2 août 2013,

comparant par Maître Louis TINTI, avocat, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE2.), hôtelière, demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL,

comparant par Maître Eyal GRUMBERG, avocat, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire, inscrite sous le numéro 155824 du rôle et appelée pour fixation le 1er octobre 2013, fut fixée pour plaidoiries au 28 janvier 2014, ensuite pour contrôle au 3 juin 2014 pour cause de plainte pénale déposée par Maître TINTI et finalement à l'audience publique du mardi, 13 janvier 2015, à 9.00 heures, salle TL 3.06.

A l'audience de ce jour-là, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Cécile PORCHER, avocat, en remplacement de Maître Louis TINTI, comparant pour PERSONNE1.), donna lecture de l'acte d'appel et fut entendue en ses explications.

Maître Lydia BOUCHERBA, avocat, en remplacement de Maître Eyal GRUMBERG, comparant pour PERSONNE2.), fournit ses réponses.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du mardi, 27 janvier 2015, le

jugement

qui suit :

Faits

Suivant contrat de bail signé le 15 mai 2009, un appartement sis à ADRESSE3.), a été donné en location par PERSONNE3.), en sa qualité de bailleur, à PERSONNE1.), en sa qualité de locataire. Le bail stipule un loyer mensuel de 600,00 euros et des avances sur charges de 75,00 euros. PERSONNE3.) étant décédée, PERSONNE2.) a acquis la propriété du bien immobilier suivant adjudication publique du 21 mai 2012.

Procédure

Suivant requête déposée en date du 20 novembre 2012, PERSONNE2.) a demandé la convocation de PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, pour :

- l'entendre condamner à lui payer la somme de 675,00 euros au titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour le mois de novembre 2012 avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- entendre prononcer la résiliation judiciaire du bail conclu entre parties ainsi que le déguerpissement consécutif du locataire,
- l'entendre condamner à lui payer une indemnité de procédure de 250,00 euros,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Par requête déposée le 18 avril 2013, PERSONNE1.) a fait citer PERSONNE2.) devant le même tribunal aux fins de l'entendre condamner à lui restituer la caution locative de 1.200,00 euros.

Lors des débats de première instance, le bailleur a indiqué que le locataire avait quitté les lieux le 18 avril 2013 (fait contesté par PERSONNE1.) qui a soutenu avoir quitté les lieux le 4 avril 2013) et sollicité le paiement du loyer du mois d'avril 2013. Par ailleurs et dans la mesure où le locataire aurait laissé les lieux loués dans un état désastreux, le bailleur a demandé à se voir allouer la somme de 8.000,00 euros au titre de dégâts locatifs.

Par jugement contradictoire du 8 juillet 2013, le tribunal de paix de Luxembourg a :

- reçu les demandes d'PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en la forme,
- joint les demandes,
- résilié le contrat de bail aux torts exclusifs de PERSONNE1.),

- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.050,00 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 14 juin 2013 jusqu'à solde,
- refixé l'affaire pour continuation des débats pour le surplus.

Pour statuer ainsi, le premier juge a considéré que le loyer du mois d'avril était dû jusqu'au 18 avril 2013 (soit le montant de 405,00 euros), alors que c'est à cette date que PERSONNE1.) avait restitué les clefs de l'appartement pris en location. Au vu du retard systématique du paiement du loyer, le premier juge a résilié le contrat de bail aux torts exclusifs du locataire. Se référant à un état des lieux de sortie contradictoire du 18 avril 2013, indiquant que l'appartement se trouve dans un état sale et propice à l'apparition de gros cafards, tout en notant que lors de la prise en location, l'appartement se trouvait déjà dans un état d'usure, le premier juge a évalué ex aequo et bono le dommage subi par le bailleur du fait des dégâts locatifs à la somme de 600,00 euros.

Le montant de 1.050,00 euros retenu par le premier juge dans le dispositif de son jugement est dès lors le fruit d'une erreur matérielle, le montant total des prétentions allouées au bailleur se chiffrant à (405,00 + 600,00 =) 1.005,00 euros.

Finalement, le premier juge, notant que le dernier décompte des frais et charges n'avait pas encore été dressé entre parties, a gardé en suspens la demande en restitution du solde de la garantie locative formulée par PERSONNE1.).

De ce jugement, PERSONNE1.) a relevé appel suivant exploit d'huissier du 2 août 2013.

Prétentions et moyens des parties

Par réformation de la décision attaquée, l'appelant, qui conteste tout dégât locatif et soutient n'être tenu du loyer et des avances sur charges du mois d'avril 2013 que jusqu'au 5 avril 2013, conclut à se voir « décharger de toute condamnation financière, sinon de la limiter aux seuls loyers et avances sur charges redus pour la période du 1er au 5 avril 2013 ».

Il formule encore l'offre de preuve suivante, sans toutefois indiquer de témoin à entendre : « *en date du 4 avril 2013, la dame PERSONNE2.) a convenu avec le sieur PERSONNE1.) que la remise des clefs ainsi que l'état des lieux de l'appartement loué par ce dernier serait réalisée en date du 05.04.2013 à 11.00 heures, après que l'appartement ait été entièrement vidé de ses meubles.* »

Enfin, il sollicite une indemnité de procédure de 1.500,00 euros pour l'instance d'appel.

L'intimée soulève l'irrecevabilité de l'appel, au motif que le jugement entrepris ne serait pas appelable pour ne pas avoir à la fois tranché une partie du principal et ordonné une mesure d'instruction, ces deux conditions étant cumulatives. Elle se réfère à une jurisprudence de la cour d'appel du 21 novembre 2007 afin d'asseoir son argumentation.

Elle conclut finalement, à son tour, à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,00 euros pour l'instance d'appel.

De l'accord des parties, les débats sont limités à la question de la recevabilité de l'appel.

Appréciation du tribunal

En l'occurrence, PERSONNE1.) a relevé appel d'un jugement qui (i) a fait partiellement droit la demande d'PERSONNE2.) en ce qu'il a résilié le contrat de bail et condamné le locataire à payer au bailleur un certain montant du chef d'un loyer impayé et de

dégâts locatifs, et (ii) a refixé le volet relatif à la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative.

L'intimée soulève l'irrecevabilité de l'appel, en estimant que cette décision ne serait pas appelable, faute d'avoir également ordonné une mesure d'instruction.

Le rappel de quelques règles procédurales s'impose.

L'article 579 du nouveau code de procédure civil dispose que « Les jugements qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une mesure provisoire peuvent être immédiatement frappés d'appel comme les jugements qui tranchent tout le principal. Il en est de même lorsque le jugement qui statue sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident met fin à l'instance. »

Aux termes de l'article 580 du même code, « Les autres jugements ne peuvent être frappés d'appel indépendamment des jugements sur le fond, que dans les cas spécifiés par la loi. »

La règle résultant de ces textes, que le droit d'appel contre les jugements avant dire droit ou d'incident est retardé jusqu'à l'appel contre le jugement rendu ultérieurement au fond, est d'ordre public et l'irrecevabilité en découlant doit être soulevée d'office par le juge.

Le critère de l'appel immédiat étant purement formel, il n'y a pas lieu de tenir compte, ni des motifs de la décision, ni des dispositions qui ne sont pas contenues dans le dispositif lui-même (cf. Cour 3 juillet 2014, n° 38455 du rôle).

Il faut distinguer trois catégories de jugements : (i) les jugements qui mettent fin à l'instance, c'est-à-dire épuisent la saisine de la juridiction, qui sont des décisions définitives appelables, aucun nouvel évènement en rapport avec cette instance n'étant susceptible de se produire, (ii) les décisions intermédiaires qui ne prennent position sur aucune question de droit ou de fait opposant les parties litigantes, c'est-à-dire les jugements avant dire droit qui, en application de l'article 580 du nouveau code de procédure civile, ne sont pas appelables et (iii) les jugements qui, bien que statuant sur l'un ou l'autre point en litige, ne mettent pas définitivement fin à l'instance étant donné qu'ils ordonnent une mesure d'instruction ou provisoire ; ce sont les jugements mixtes. Contre ces décisions, l'appel immédiat est possible, à condition que le point tranché se rapporte au principal du litige (cf. T. HOSCHEIT, La recevabilité des appels immédiats dirigés contre les jugements intermédiaires, BCFL 2001, IV, n° 8).

Des jugements mixtes, il faut distinguer les jugements à dispositions multiples, qui contiennent plusieurs chefs de décisions, dont les uns peuvent être définitifs, tandis que d'autres peuvent n'être qu'avant dire droit. Ces deux catégories de jugements se distinguent cependant fondamentalement d'un point de vue juridique, dans la mesure où les décisions prises dans le jugement mixte se rapportent tous à une même demande, tandis que le jugement à dispositions multiples est celui qui a été rendu dans le cadre d'une instance dans laquelle le tribunal était saisi de différentes demandes séparées (op. cit. n° 21).

Cette distinction a une incidence sur le régime juridique applicable au droit de relever appel et à l'étendue de ce droit dès lors qu'il existe, puisqu'elle soulève la question de savoir si les articles 579, 580 et 355 du nouveau code de procédure civile doivent être appliquées globalement par rapport aux jugements pris en leur intégralité ou alors individuellement par rapport à chaque demande indépendante (op. cit. n° 21).

Pour les jugements à dispositions multiples, la recevabilité de l'appel doit être appréciée séparément pour chacune des demandes (Cour 11 mars 2004, n° 28002 du rôle ; Cour 3 juillet 2002, n° 25554 du rôle), et le caractère définitif d'une partie du dispositif n'emporte pas le droit de faire appel de la partie du jugement qui ne tranche pas le principal (op. cit. n° 45).

L'intimée se réfère à un arrêt de la cour d'appel du 21 novembre 2007 (n° 32612 du rôle) afin d'asseoir son moyen tiré de l'irrecevabilité de l'appel. Dans cette espèce, le jugement déféré à la cour, statuant en instance d'appel contre les décisions du juge des tutelles, avait sursis à statuer sur la demande du père en octroi d'un droit de visite et d'hébergement. La cour a retenu que la décision relative à la recevabilité de la demande n'a pas mis fin au litige et n'est pas sujette à appel pas plus que ne l'est celle relative à l'octroi d'un droit de visite provisoire, le premier juge s'étant réservé le droit de revenir sur sa décision après le dépôt de l'enquête sociale diligentée à sa demande et n'étant pas dessaisi du dossier. Elle a relevé qu'aucune partie du fond du litige n'avait été tranchée dans le dispositif du jugement, la nomination d'un avocat en vue d'assurer les intérêts de l'enfant, mesure au demeurant non entreprise, ne préjudiciant pas le fond.

Force est de constater que, contrairement à ce que tente de faire plaider PERSONNE2.), ce cas d'espèce – qui n'avait trait qu'à une seule demande – ne saurait, à l'évidence, être transposé au présent litige.

Le jugement déféré au tribunal de céans constitue, en application des principes posés ci-dessus, un jugement à dispositions multiples, alors qu'il comporte plusieurs dispositions séparées, plusieurs demandes ayant été formulées de part et d'autre.

Dans une telle hypothèse, il est de principe que chaque demande doit être examinée séparément quant à l'ouverture du droit d'appel (cf. Cour 12 mai 1998, n° 18953 du rôle ; 24 juin 1999, n° 22685 du rôle ; 12 mars 2008, BIJ 2/2009, p. 34 ; 25 novembre 2009, P. 35, 40 ; 30 juin 2010, n° 34145 du rôle).

C'est ainsi qu'il a pu être jugé que pour que le jugement puisse être rangé dans la catégorie de ceux qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal, les juges du premier degré doivent avoir statué à titre définitif sur le fond d'un ou de plusieurs chefs de la demande (souligné par la cour d'appel), indépendamment de l'institution d'une mesure d'instruction (Cour 11 mars 2004, n° 28002 du rôle).

Le principe de la résiliation du contrat de bail et de la condamnation de PERSONNE1.) à payer un certain montant à PERSONNE2.) du chef d'arriérés de loyers et de dégâts locatifs, a dès lors été définitivement tranché par le tribunal de paix, la décision entreprise ayant autorité de chose jugée au principal sur ces points. Seule reste en litige devant le juge du premier degré, la demande en restitution de la garantie locative formulée par PERSONNE1.).

Il s'ensuit que, contrairement au raisonnement de la partie intimée, l'appel relevé par PERSONNE1.) est recevable.

Il échet dès lors de refixer l'affaire à une audience ultérieure pour continuation des débats au fond.

Par ces motifs

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

reçoit l'appel en la forme,

avant tout autre progrès en cause,

refixe l'affaire pour **continuation des débats** à l'audience publique du **mardi, 16 juin 2015, à 9.00 heures,** devant la quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, **salle TL 3.06.**,

réserve le surplus et les frais.