

N° 116 / 2020
du 30.07.2020
Numéro CAS-2019-00090 du registre

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du
jeudi, trente juillet deux mille vingt.

Composition:

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,
Eliane EICHER, conseiller à la Cour de cassation,
Michel REIFFERS, conseiller à la Cour de cassation,
Roger LINDEN, conseiller à la Cour de cassation,
Henri BECKER, conseiller à la Cour d'appel,
Marie-Jeanne KAPPWEILER, premier avocat général,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

X, demeurant à (...),

demandeur en cassation,

comparant par Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

et:

Y, demeurant à (...),

défendeur en cassation,

comparant par Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

Vu le jugement attaqué, numéro 2019TALCH03/00010, rendu le 15 janvier 2019 sous le numéro TAL-2018-04310 du rôle par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 20 juin 2019 par X à Y, déposé le 1^{er} juillet 2019 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 19 août 2019 par Y à X, déposé le même jour au greffe de la Cour ;

Sur le rapport du conseiller Roger LINDEN et les conclusions du premier avocat général Simone FLAMMANG ;

Sur les faits :

Selon le jugement attaqué, le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, saisi par le bailleur X d'une demande dirigée contre son ancien locataire Y en paiement d'une indemnité d'indisponibilité du bien loué portant sur une période de deux années avait partiellement fait droit à la demande. En instance d'appel, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a augmenté le montant redû au bailleur.

Sur le deuxième moyen de cassation, qui est préalable :

« tiré de la violation de la loi, in specie de la contravention à l'article 1351 du Code civil et au principe de l'autorité de chose jugée qui en découle,

en ce que le jugement entrepris, en confirmation du jugement de première instance, a débouté le demandeur en cassation de sa demande à voir condamner le défendeur en cassation à lui payer l'indemnité d'indisponibilité de 35.750.- € réclamée avec les intérêts légaux ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000.- € pour la première instance et une indemnité de procédure de 1.000.- € pour la deuxième instance au motif que le demandeur en cassation << disposait..., suite à la venue de l'huissier de justice d'un constat des lieux exhaustif de 14 pages renseignant l'état de l'immeuble lui permettant d'étayer sa demande en réparation >> et qu'il s'en suivait que le demandeur en cassation << était dès le 15 novembre 2012 au courant des travaux nécessaires à entreprendre et repris dans le procès-verbal de constat de l'huissier de justice ENGEL ainsi que dans les devis subséquents de sorte qu'une expertise judiciaire n'était pas nécessaire pour commencer à remettre le bien en état >>,

alors que dans son acte d'appel du 29 juin 2018 le demandeur en cassation avait invoqué à l'appui de sa demande

première branche

le jugement du 18 mars 2013, auquel le défendeur en cassation avait acquiescé pour autant qu'une expertise était ordonnée, par lequel jugement le tribunal de paix s'était vu obligé d'instituer une expertise judiciaire aux fins de dresser un état des lieux ainsi que de déterminer si l'immeuble du demandeur en cassation présentait au départ du défendeur en cassation des dégâts locatifs excédant une usure normale,

de sorte qu'en estimant qu'en raison de l'existence du constat Engel le demandeur en cassation n'avait pas eu besoin d'une expertise judiciaire pour commencer à remettre le bien en état le jugement a quo a violé l'autorité de chose jugée du jugement du 18 mars 2013 et donc l'article 1351 du Code civil.

deuxième branche

le jugement du tribunal de paix du 6 décembre 2016, auquel le défendeur en cassation avait acquiescé pour autant qu'il avait été condamné à payer des frais locatifs de l'ordre de 6.646,07 en principal, lequel jugement du 6 décembre 2016 avait été rendu à la suite de l'expertise judiciaire ordonnée par le jugement du tribunal de paix du 18 mars 2012, et n'était par contre pas basé sur le constat d'huissier Engel du 15 novembre 2012,

de sorte qu'en estimant qu'en raison de l'existence du constat Engel le demandeur en cassation n'avait pas eu besoin d'une expertise judiciaire pour commencer à remettre le bien en état le jugement a quo a violé l'autorité de chose jugée du jugement du 6 décembre 2016 et donc l'article 1351 du Code civil. ».

Sur les deux branches réunies du moyen :

Vu l'article 1351 du Code civil.

Selon les pièces auxquelles la Cour de cassation peut avoir égard, le juge de paix de Luxembourg, saisi par le bailleur d'une demande en paiement d'arriérés de loyer et de frais de réparation de l'immeuble donné en location dirigée contre le locataire, avait, par jugement du 18 mars 2013, ordonné notamment une expertise judiciaire aux fins de voir dresser un état des lieux à l'échéance du contrat de bail ayant lié les parties. Par jugement du 6 décembre 2016, le juge de paix avait condamné le locataire à payer au bailleur deux montants, l'un à titre de frais de réparation et l'autre à titre d'indemnité d'indisponibilité du bien loué. En instance d'appel, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait déclaré irrecevable pour être nouvelle la demande du bailleur en allocation d'une indemnité d'indisponibilité pour ne pas avoir figuré dans l'acte introductif d'instance.

En retenant que :

« (...) L'indemnité est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant la durée des travaux de remise en état (...).

Il résulte du procès-verbal de constat de l'huissier de justice Guy ENGEL du 15 novembre 2012 que ce dernier s'est rendu à la demande de X sur les lieux litigieux en date du 6 novembre 2012, soit 5 jours après le départ de Y, et a procédé à un état des lieux exhaustif retenant les différents dégâts.

C'est partant à juste titre que le premier juge a retenu que X disposait partant, suite à la venue de l'huissier de justice d'un constat des lieux exhaustif de 14 pages

renseignant l'état de l'immeuble et lui permettant d'étayer sa demande en réparation.

Force est également de constater que X verse plusieurs devis pour des travaux dans la maison en cause qui remontent tous à décembre 2012, donc un mois après la résiliation d'un commun accord du contrat de bail.

Il s'ensuit de tout ce qui précède et au vu du principe que l'indemnité d'indisponibilité n'est due que pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts que X était dès le 15 novembre 2012 au courant des travaux nécessaires à entreprendre et repris dans le procès-verbal de constat de l'huissier de justice ENGEL ainsi que dans les devis subséquents de sorte qu'une expertise judiciaire n'était pas nécessaire pour commencer à remettre le bien en état et il aurait été loisible à X de réclamer en justice les frais de remise en état à Y.

Le bailleur doit apporter un soin raisonnable à modérer le préjudice que lui cause l'inexécution des obligations du preneur (en ce sens Civ. Liège. 19 mai 1989, JL, 1989).

Tout en tenant compte du principe de l'obligation du créancier de limiter son dommage, se traduisant, en matière locative, par l'obligation pour le bailleur de limiter dans toute la mesure du possible la durée de l'indisponibilité du bien loué (en ce sens Les Nouvelles, Le louage de choses, Les baux en général, no 417), il y a lieu de retenir que l'indisponibilité de la maison en cause pendant deux ans en attendant l'intervention d'un expert judiciaire ne saurait être reprochée à Y.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a retenu que X ne saurait actuellement imputer à Y les lenteurs de la procédure alors que c'était son choix d'attendre la nomination d'un expert judiciaire tout en disposant depuis novembre 2012 d'une liste exhaustive avec les travaux nécessaires à entreprendre et depuis décembre 2012 des devis des différents corps de métiers. »,

les juges d'appel qui, statuant dans le cadre d'une demande introduite ultérieurement par le bailleur contre le locataire en paiement d'une indemnité d'indisponibilité des lieux correspondant à la période qui avait été nécessaire à l'expert nommé par le jugement du 18 mars 2013 pour procéder à la constatation des dégâts locatifs, au regard des conclusions d'appel du demandeur en cassation qui, pour conclure à la réformation du jugement attaqué, invoquait les jugements des 18 mars 2013 et 6 décembre 2016, étaient nécessairement saisis de la question de l'autorité de la chose jugée attachée auxdits jugements, ne pouvaient retenir « *qu'une expertise judiciaire n'était pas nécessaire pour commencer à remettre le bien en état et il aurait été loisible à X de réclamer en justice les frais de remise en état à Y* », sans violer l'autorité de la chose jugée attachée auxdits jugements.

Il en suit que le jugement encourt la cassation.

Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure :

Le défendeur en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

PAR CES MOTIFS,

et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens de cassation,

la Cour de cassation :

casse et annule le jugement rendu le 15 janvier 2019 sous le numéro TAL-2018-04310 du rôle par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel ;

déclare nuls et de nul effet ladite décision judiciaire et les actes qui s'en sont suivis, remet les parties dans l'état où elles se sont trouvées avant le jugement cassé et pour être fait droit, les renvoie devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, autrement composé ;

rejette la demande du défendeur en cassation en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne le défendeur en cassation aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Claude CLEMES, sur ses affirmations de droit ;

ordonne qu'à la diligence du procureur général d'Etat, le présent arrêt soit transcrit sur le registre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg et qu'une mention renvoyant à la transcription de l'arrêt soit consignée en marge de la minute du jugement annulé.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Jean-Claude WIWINIUS en présence du premier avocat général Marie-Jeanne KAPPWEILER et du greffier en chef de la Cour Lily WAMPACH.

Conclusions du Parquet Général

dans l'affaire de cassation

X

contre

Y

N° CAS-2019-00090 du registre

Le pourvoi en cassation, introduit à la requête de X, signifié en date du 20 juin 2019 à Y et déposé le 1^{er} juillet 2019 au greffe de la Cour, est dirigé contre un jugement rendu le 15 janvier 2019 par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, dans la cause inscrite sous le numéro TAL-2018-04310 du rôle.

Il ne résulte pas du dossier soumis à Votre Cour que le jugement du 15 janvier 2019 a été signifié.

Le pourvoi, déposé dans les forme et délai de la loi du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation telle que modifiée, est recevable.

Le mémoire en réponse de Y, signifié le 19 août 2019 à X en son domicile élu et déposé le même jour au greffe de la Cour, peut être pris en considération pour avoir été signifié dans le délai et déposé conformément aux prescriptions de la loi.

Faits et rétroactes

Par contrat de bail du 30 juin 2000, X a donné en location à Y une maison sise à Luxembourg, 41, rue Pierre Hentges.

A partir de l'année 2011, ce contrat de bail a occasionné une longue bataille judiciaire entre les deux parties.

En effet, en février 2011, le bailleur a fait convoquer son locataire devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir prononcer la résiliation du bail et le déguerpissement du locataire. En cours d'instance, il a demandé la nomination d'un expert afin de chiffrer les dégâts locatifs.

Par jugement du tribunal de paix de Luxembourg, la date d'échéance du bail a été fixée au 26 juillet 2012 et un expert a été nommé afin de dresser un état des lieux de l'immeuble loué, de déterminer l'existence de dégâts locatifs et, dans l'affirmative, de déterminer le coût de remise en état.

Un jugement du 25 mars 2014 du tribunal d'arrondissement, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, a décidé que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties avec effet au 1^{er} novembre.

Le litige s'est ensuite poursuivi en ce qui concerne les dégâts locatifs devant le tribunal de paix de Luxembourg. Suite à un remplacement d'expert ordonné par jugement du 16 mai 2014, l'expert s'est finalement rendu sur les lieux en date du 18 novembre 2014.

Par jugement du tribunal de paix de Luxembourg du 6 décembre 2016, Y a été condamné à payer à X un montant de 6.646,07.- euros à titre de dégâts locatifs et une somme de 35.750.- euros à titre d'indemnité d'indisponibilité pour la période se situant entre le 1^{er} novembre 2012, date de résiliation du bail, et novembre 2014, moment de la visite des lieux par l'expert.

Sur appel de Y, un jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 21 novembre 2017 réforme la décision précitée du tribunal de paix, en décidant que puisque le bailleur avait initialement réclamé une indemnité de relocation, que le juge de paix avait requalifiée en indemnité d'indisponibilité, il s'agissait d'une demande nouvelle et partant irrecevable.

Par requête du 4 décembre 2017, le bailleur a de nouveau saisi le tribunal de paix de Luxembourg, sollicitant la condamnation de son ancien locataire à lui payer une indemnité d'indisponibilité de 35.750.- euros pour une période de deux années, se situant entre la sortie des lieux du locataire au mois de novembre 2012 et la visite des lieux par l'expert au mois de novembre 2014 pour constater les dégâts locatifs.

Après avoir rappelé qu'une indemnité d'indisponibilité tend à couvrir le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux et ceci tant pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts que pendant la durée des travaux de remise en état, de même que le principe selon lequel une victime a l'obligation

de modérer son préjudice, le tribunal de paix a décidé que X était certes en droit de recourir à un expert, mais qu'il ne saurait imputer à Y les lenteurs de la procédure.

Ainsi, il aurait dû prendre les devants et faire intervenir un expert au plus tôt. Etant donné que X disposait d'un constat d'huissier exhaustif, renseignant sur l'état de l'immeuble et lui permettant d'étayer sa demande en réparation, dès le 6 novembre 2012, soit six jours après le départ des lieux du locataire, ce délai aurait également été suffisant pour dépêcher un expert sur place.

Par conséquent, le tribunal de paix a jugé la demande de X fondée à hauteur d'un montant de 286.- euros, correspondant à six jours de loyer, tout en le déboutant pour le surplus.

Interjetant appel contre ce jugement, X a demandé, par réformation, à se voir allouer une indemnité d'indisponibilité pour une période de deux années, dès lors qu'en raison des contestations par Y quant à l'existence de dégâts locatifs dépassant ceux imputables à l'usure normale, il n'aurait pas été en mesure de procéder aux travaux de remise en état tant que l'expert n'était pas passé sur place pour constater l'ampleur des dommages.

Par jugement du 15 janvier 2019, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en instance d'appel, a décidé, puisque l'indemnité d'indisponibilité n'est due que pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et que X disposait dès le 15 novembre 2012 d'un constat d'huissier ainsi que de différents devis pour les travaux de réparation, qu'« *une expertise judiciaire n'était pas nécessaire pour commencer à remettre le bien en état et il aurait été loisible à X de réclamer en justice les frais de remise en état à Y* »¹.

A l'instar du premier juge, les magistrats d'appel en ont déduit que X ne saurait imputer la lenteur de la procédure à Y, puisque c'était son choix d'attendre la nomination d'un expert judiciaire et sa venue sur les lieux.

Etant donné que le constat de l'huissier, qui s'était rendu sur place le 6 novembre 2012, ne datait que du 15 novembre 2012, de sorte que l'appelant n'était au courant qu'à partir de cette dernière date de l'ampleur des dégâts, le tribunal a augmenté, par réformation du jugement entrepris, l'indemnité d'indisponibilité au montant de 715.- euros, correspondant au loyer pour une durée de quinze jours.

Le pourvoi est dirigé contre ce jugement.

¹ Jugement attaqué, page 6, alinéa 4

Quant au premier moyen de cassation :

tiré de la contravention à la loi, in specie de la contravention à l'article 89 de la Constitution

A titre principal, quant à la recevabilité du moyen

Le premier moyen de cassation, articulé en trois branches, est tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution. Il met donc en œuvre, a priori, le grief du défaut de motivation, vice de forme de l'arrêt.

Pourtant, chacune des trois branches du moyen reproche en même temps aux juges d'appel d'avoir insuffisamment motivé leur décision.

Dès lors que l'insuffisance de motifs se réfère en principe au grief du défaut de base légale qui constitue un vice de fond, le moyen est irrecevable pour mettre en œuvre deux cas d'ouverture distincts, en violation de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, selon lequel un moyen ou un élément de moyen, ne doit, sous peine d'irrecevabilité, mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture².

A cela s'ajoute que le moyen manque de précision en chacune de ses trois branches.

En effet, à bien en saisir le sens, les trois branches du moyen mettent en œuvre, sans toutefois l'indiquer de manière expresse, le grief du défaut de réponse à conclusions. Chaque branche concerne ainsi un prétendu moyen de droit auquel le tribunal aurait omis de répondre.

Or, aucune des trois branches du moyen ne cite le passage précis de l'acte d'appel dans lequel le moyen de droit serait formulé, mais se limite à y faire vaguement référence.

Ce n'est que dans la partie réservée au développement du moyen que l'on retrouve les passages pertinents de l'acte d'appel.

Toutefois, étant donné que la partie destinée à la discussion du moyen ne saurait en combler les insuffisances quant à l'exigence de précision, et qu'il n'appartient pas à Votre Cour de se consacrer à la recherche des passages pertinents dans l'acte d'appel³, il en suit que le premier moyen de cassation est encore irrecevable de ce chef en ses trois branches.

² Voir en ce sens, p. ex., Cass. 14 novembre 2019, n° CAS-2018-00102 du registre

³ Voir J. et L. BORE, La cassation en matière civile, éd. Dalloz 2015/2016, n°77.231, p.423

A titre subsidiaire, quant au fond du moyen

- première branche :

La première branche fait grief aux magistrats d'appel de ne pas avoir répondu au moyen de droit, contenu dans l'acte d'appel, fondé sur l'autorité de chose jugée du jugement du tribunal de paix de Luxembourg du 18 mars 2013.

Dans la partie réservée à la discussion du moyen, l'actuel demandeur en cassation cite le passage pertinent de son acte d'appel comme suit :

Il résultait « du jugement du 18 mars 2013 du tribunal de paix que les deux constats d'huissier se contredisant mutuellement et que les pièces produites en cause par X se révélant insuffisantes aux yeux du tribunal pour statuer sur l'obligation de Y de réparer les désordres qui lui étaient imputables, le tribunal s'est vu forcé, dans son jugement du 18 mars 2013 d'instituer une expertise judiciaire pour examiner s'il y avait des dégâts locatifs et dans l'affirmative d'en fixer le coût de réparation. »⁴

Votre Cour considère que les juges du fond ne sont tenus de répondre qu'aux véritables moyens, c'est-à-dire à un développement qui contient un raisonnement juridique : l'allégation d'un fait, l'invocation d'une règle de droit et la déduction d'une conséquence juridique.

Le fait assorti d'une déduction juridique, laquelle est susceptible d'influer sur la solution du litige, est donc un moyen qui exige réponse.

Le véritable défaut de réponse à conclusions suppose que le juge ait, avant de statuer sur la prétention, passé sous silence l'un des moyens qui l'appuyaient.

Or en l'espèce, il faut constater que le passage cité ne formule pas un moyen exigeant réponse, dès lors qu'il allègue certes un fait, à savoir la circonstance que par jugement du tribunal de paix du 18 mars 2013 une expertise avait été ordonnée, sans toutefois en déduire une conséquence juridique. Le passage cité ne fait même pas allusion au principe de l'autorité de chose jugée et en tire encore moins une déduction en droit.

En se limitant à faire référence au jugement précité du 18 mars 2013, l'actuel demandeur en cassation n'avait donc pas formulé un moyen exigeant réponse, de sorte qu'il ne saurait pas reprocher au jugement attaqué de ne pas y avoir répondu.

⁴ Mémoire en cassation, page 5, alinéa 4, et jugement attaqué, page 7, alinéa 2

Par ailleurs, le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motifs, qui est un vice de forme.

Une décision judiciaire est régulière en la forme dès qu'elle comporte une motivation, expresse ou implicite, sur le point considéré.

En retenant d'une part

« Il s'ensuit de tout ce qui précède et au vu du principe que l'indemnité d'indisponibilité n'est due que pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts que X était dès le 15 novembre 2012 au courant des travaux nécessaires à entreprendre et repris dans le procès-verbal de constat de l'huissier de justice ENGEL ainsi que dans les devis subséquents de sorte qu'une expertise judiciaire n'était pas nécessaire pour commencer à remettre le bien en état et il aurait été loisible à X de réclamer en justice les frais de remise en état à Y. »⁵

et d'autre part

« Tout en tenant compte de l'obligation du créancier de limiter son dommage, se traduisant, en matière locative, par l'obligation pour le bailleur de limiter dans toute la mesure du possible la durée de l'indisponibilité du bien loué (en ce sens Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, n°417), il y a lieu de retenir que l'indisponibilité de la maison en cause pendant deux ans en attendant l'intervention d'un expert judiciaire ne saurait être reprochée à Y. »⁶

les juges d'appel ont implicitement, mais nécessairement, répondu au passage de l'acte d'appel invoqué et rejeté le moyen tiré d'une prétendue autorité de chose jugée du jugement du 18 mars 2013, pour autant que l'on devait considérer qu'un tel moyen y avait été formulé, *quod non*.

La première branche du moyen n'est donc pas fondée.

- deuxième branche :

La deuxième branche du premier moyen de cassation fait grief au jugement attaqué de ne pas s'être prononcé sur le moyen de droit basé sur l'autorité de chose jugée du jugement du tribunal de paix du 6 décembre 2016, auquel l'actuel défendeur en cassation aurait acquiescé en limitant son appel contre le prédit jugement au volet de l'indemnité d'indisponibilité, tout en acceptant sa condamnation à payer à son adversaire une certaine somme à titre de dégâts locatifs et en payant cette somme dans un délai rapproché.

⁵ Jugement attaqué, page 6, alinéa 4

⁶ Idem, alinéa 6

L'actuel demandeur en cassation aurait donc « invoqué ce jugement et ainsi la chose jugée qui en découlait par rapport à la nécessité de l'expertise judiciaire ordonnée par le jugement du 18 mars 2013 »⁷.

Dans la partie réservée aux développements du moyen, l'actuel demandeur en cassation indique le passage de son acte d'appel auquel il se réfère dans les termes suivants : Y, « en exécution de sa condamnation par jugement du tribunal de paix du 6 décembre 2016 a payé l'indemnité de 6.646,07 euros pour dégâts locatifs, jugement qu'il a accepté sur ce point. »⁸

A la lecture du jugement attaqué, qui contient une reproduction de l'acte d'appel auquel il est fait référence, on constate que le passage précité est sorti de son contexte.

Le passage intégral se lit ainsi :

« Comme l'appelant n'avait pas demandé, comme cela aurait été son droit, une indemnité pour le temps nécessaire pour la réparation des lieux en sus de l'indemnité demandée jusqu'au constat des lieux sur place par l'expert K) nommé par le tribunal, la question de savoir si l'appelant avait fait procéder à des travaux de remise en état, - ce qui bien entendu est le cas puisque sinon il n'aurait pas pu donner les lieux en location à un nouveau locataire,- ne regardait pas l'intimé Y qui en exécution de sa condamnation par jugement du tribunal de paix du 6 décembre 2016 a payé l'indemnité de 6.646,07 euros pour dégâts locatifs, jugement qu'il a accepté sur ce point. »⁹

L'actuel demandeur en cassation n'avait donc nullement invoqué ce jugement du 6 décembre 2016 pour se prévaloir d'un moyen fondé sur son autorité de chose jugée concernant la nécessité d'une expertise judiciaire, mais pour réfuter un argument avancé par la partie adverse qui mettait en doute qu'il avait fait procéder à des travaux de remise en état dans la maison louée.

Le moyen manque donc en fait et il est à rejeter.

- troisième branche :

⁷ Mémoire en cassation, page 6, alinéa 7

⁸ Mémoire en cassation, page 6, alinéa 6

⁹ Jugement attaqué, page 6, alinéa 1er

La troisième branche du premier moyen de cassation reproche aux juges d'appel de ne pas avoir répondu au moyen de droit fondé « *sur la violation de l'article 13 de la loi du 4 décembre 1990* »¹⁰.

A noter que le moyen omet d'indiquer l'intitulé de la loi invoquée. Dans la partie réservée à la discussion du moyen, il est indiqué qu'il s'agit de la « *loi du 14 décembre 1990 portant organisation du service des huissiers de justice* ». ¹¹

Dans son acte d'appel, l'actuel demandeur en cassation affirme avoir formulé un moyen de droit dans les termes suivants : s'il est vrai « *qu'aux termes de la loi le constat d'huissier faisait foi jusqu'à preuve du contraire, cet argument ne peut plus valoir dès lors qu'il y a deux constats d'huissier contradictoires, l'un affirmant le contraire de l'autre, et les deux s'annulant alors réciproquement quant à leur valeur probante.* »¹²

Le texte légal auquel il est fait référence est en réalité l'article 13 de loi du 4 décembre 1990 portant organisation du service des huissiers de justice. L'acte d'appel s'est toutefois limité à invoquer « *la loi* », sans indiquer ni la date, ni l'intitulé, ni l'article du texte légal invoqué.

Faute d'être formulé de manière assez précise en instance d'appel, il ne s'agissait pas d'un moyen qui exigeait réponse de la part des magistrats d'appel, d'autant plus que la manière dont il était articulé n'indiquait pas clairement quelle conclusion juridique le tribunal aurait dû en tirer.

La lecture du jugement attaqué ne permet pas de déterminer si les deux constats d'huissier avaient été soumis aux juges d'appel, le jugement étant muet au sujet du constat d'huissier BIEL du mois de juillet 2012 et ne faisant état que de celui de l'huissier de justice ENGEL, datant du mois de novembre 2012.

De plus, il est rappelé qu'une décision judiciaire est régulière en la forme dès qu'elle comporte une motivation, expresse ou implicite, sur le point considéré.

En retenant que

« Il s'ensuit de tout ce qui précède et au vu du principe que l'indemnité d'indisponibilité n'est due que pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts que X était dès le 15 novembre 2012 au courant des travaux nécessaires à entreprendre et repris dans le procès-verbal de constat de l'huissier de justice ENGEL ainsi que dans les devis

¹⁰ Mémoire en cassation, page 3, dernier alinéa

¹¹ Mémoire en cassation, page 6, alinéa 10, et page 7, alinéa 3

¹² Mémoire en cassation, page 7, alinéa 2 et jugement attaqué, page 6, alinéa 6

subséquents de sorte qu'une expertise judiciaire n'était pas nécessaire pour commencer à remettre le bien en état et il aurait été loisible à X de réclamer en justice les frais de remise en état à Y. »¹³

les juges d'appel ont implicitement rejeté le moyen que l'actuel demandeur en cassation entendait tirer de l'article 13 de la loi précitée de 1990 portant organisation du service des huissiers de justice, en décidant, sur base de leur appréciation souveraine des éléments de la cause et des éléments de preuve leur soumis, qu'une expertise judiciaire n'était pas nécessaire pour commencer à remettre l'immeuble loué en état.

La troisième branche du moyen est donc également à rejeter.

Quant au deuxième moyen de cassation, pris en ses deux branches :

tiré de la violation de la loi, in specie de la contravention à l'article 1351 du Code civil et au principe de l'autorité de chose jugée qui en découle

Le deuxième moyen de cassation critique les magistrats d'appel pour avoir violé le principe de l'autorité de chose jugée, et ainsi l'article 1351 du Code civil, rattaché aux jugements du tribunal de paix de Luxembourg du 18 mars 2013 (première branche) et du 6 décembre 2016 (deuxième branche).

Or, tel qu'il se dégage de la réponse à donner au premier moyen de cassation pris en ses première et deuxième branches, il ne résulte ni du jugement attaqué, ni des pièces auxquelles Votre Cour peut avoir égard que ces moyens aient été soulevés devant les juges du fond.

Les moyens mis en œuvre par les deux branches respectives sont donc nouveaux et, étant mélangés de fait et de droit, puisqu'ils impliqueraient une analyse des éléments factuels de la cause, ils sont irrecevables.

A titre subsidiaire, les deux branches ne sont pas fondées.

En effet, il se dégage de l'article 1351 du Code civil que

¹³ Jugement attaqué, page 6, alinéa 4

«L'autorité de chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement, il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité. »

L'autorité de la chose jugée n'existe qu'à la condition qu'il y ait identité d'objet, de cause et de personnes¹⁴.

De plus, il n'y a identité de cause que dans les cas où une juridiction est saisie à nouveau, suite à une première décision définitive, d'une demande entre les mêmes parties, portant sur le même objet et fondée sur la même base légale, et non pas dans l'hypothèse d'une seconde présentation de la demande basée sur une autre disposition légale que celle qui avait fait l'objet de la première décision définitive et n'ayant pas été invoquée dans le cadre du premier litige¹⁵.

Tel n'est pas le cas en l'espèce.

Dans la procédure ayant donné lieu aux jugements du tribunal de paix de Luxembourg des 18 novembre 2013 et 6 décembre 2016, la juridiction était saisie d'une demande du bailleur tendant à la résiliation du bail ainsi qu'à la réparation de dégâts locatifs. A cela s'était ajouté une demande du bailleur à se voir allouer une demande de relocation qui avait toutefois été déclarée irrecevable.

Le litige soumis à votre Cour concerne certes les mêmes parties, mais porte sur une autre demande, à savoir celle du bailleur tendant à se voir attribuer une indemnité d'indisponibilité. La cause et l'objet sont donc différents, de sorte qu'il n'y a pas eu de méconnaissance de la part des juges d'appel de l'autorité de chose jugée se rattachant aux jugements précités.

Quant au troisième moyen de cassation:

tiré de la violation de la loi, in specie de la fausse application de l'article 13 de la loi du 4 décembre 1990 portant sur l'organisation du service des huissiers de justice

Le troisième moyen de cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir à tort décidé qu'au vu du constat d'huissier de justice ENGEL ainsi que des devis subséquents

¹⁴ Cour d'appel, 20 avril 1888, Pas.2, p.556

¹⁵ Cour d'appel, 5 février 2009, Pas. 34, p.427

dont disposait l'actuel demandeur en cassation, une expertise judiciaire n'était pas nécessaire pour commencer à remettre l'immeuble en état, alors qu'en présence de deux constats d'huissiers, l'un datant du 26 juillet 2012 et l'autre du 15 novembre 2012, contenant des constatations contradictoires, ceux-ci s'annulaient réciproquement, puisqu'en vertu de l'article 13 de la loi du 4 décembre 1990 portant organisation du service des huissiers de justice, les constats d'huissier de justice ne font foi que jusqu'à preuve du contraire.

En substance, le moyen consiste à critiquer le tribunal pour avoir décidé que l'expertise ordonnée par le tribunal de paix dans son jugement du 18 novembre 2013 n'était pas nécessaire, dès lors que l'actuel demandeur en cassation avait fait procéder à un constat d'huissier de justice en novembre 2012, immédiatement après la sortie du locataire de l'immeuble loué, renseignant de manière détaillée de l'état de celui-ci. Comme la partie adverse avait également versé un constat d'huissier de justice datant de juillet 2012, duquel il résultait que l'huissier n'avait constaté que des dégâts dus à une usure normale des lieux loués, ces deux constats d'huissier de justice s'annuleraient, de sorte que seule une expertise judiciaire aurait permis de faire constater l'existence de dégâts locatifs.

A la lecture du jugement attaqué, il faut constater qu'il n'est fait nulle part référence à l'article 13 de la loi du 4 décembre 1990 portant organisation du service des huissiers de justice. Les juges d'appel n'ont pas appliqué le texte de loi en question.

A titre principal, il se dégage de la réponse à réserver à la troisième branche du premier moyen de cassation que le moyen, qui n'avait pas été formulé de manière précise en instance d'appel, n'était pas un moyen exigeant réponse de la part des juges d'appel.

Or, étant donné que l'article 13 de la loi du 4 décembre 2013 n'était pas invoqué de manière formelle, l'on ne saurait raisonnablement reprocher aux magistrats d'appel ni de l'avoir violé, ni de ne pas l'avoir appliqué.

Sous cet aspect, le moyen est inopérant.

A titre subsidiaire, il s'y ajoute que l'article 13 de la loi de 1990 précitée dispose simplement que l'huissier de justice peut procéder à des constatations matérielles qui font foi jusqu'à preuve du contraire. Il ne prévoit pas, tel que le prétend le moyen, que deux constats d'huissier qui comportent des constatations contradictoires s'annuleraient réciproquement.

Le constat d'huissier est à considérer comme une attestation, l'article 13 de la loi de 1990 précitée prévoyant en effet que l'huissier peut à la requête de particuliers procéder à des contestations purement matérielles et que ces constatations font foi jusqu'à preuve du contraire¹⁶.

Or, les juges du fond apprécient souverainement le sens la portée et le degré de crédibilité des attestations versées aux débats par les parties¹⁷. Ils apprécient souverainement la valeur qu'il convient d'attribuer aux éléments de preuve qui leur sont soumis¹⁸.

L'appréciation de la nécessité d'une mesure d'instruction, telle qu'une expertise, en présence d'un ou de plusieurs autres moyens de preuve, comme d'un ou de plusieurs constats d'huissier de justice, est une question de nature factuelle qui échappe au contrôle de Votre Cour.

De ce point de vue, le moyen, qui ne tend partant qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine par les juges du fond de la nécessité d'une expertise judiciaire pour établir l'état de l'immeuble loué et pour commencer à remettre ce bien en état, ne saurait être accueilli.

Conclusion

Le pourvoi est recevable, mais non fondé.

Pour le Procureur général d'Etat,
le premier avocat général,

Simone FLAMMANG

¹⁶ Cour d'appel, 13 mai 1998, n°20433 et 20731 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, 13 juillet 2017, n°179520 du rôle

¹⁷ J. Boré, la cassation en matière civile, éd.1997, n°1239

¹⁸ J. Boré, La cassation en matière civile, éd. 1997, n° 1237