

Arrêt civil

Audience publique du 18 mai deux mille onze

Numéro 35411 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;
Marcel SCHWARTZ, greffier.

E n t r e :

1. F),

2. P),

appelants aux termes des exploits des huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date des 14 et 18 septembre 2009, et Alex MERTZIG de Diekirch en date du 16 septembre 2009,

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. D),

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL du 14 septembre 2009,

comparant par Maître James JUNKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. Christiane S),

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL du 18 septembre 2009,

comparant par Maître James JUNKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. Jean-Paul S),**4. Nicole S),**

intimés aux fins du susdit exploit MERTZIG du 16 septembre 2009,

comparant par Maître James JUNKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Par jugements du 24 août 2001, les sociétés PRODUITS S) & CIE S.AR.L., exploitée dans un local à Helmdange, et S) & CIE GRAND RUE S.AR.L. exploitée dans un local à Luxembourg, sont déclarées en état de faillite, les locaux étant donnés en location aux sociétés en question par D) et son époux Armand S), gérant des sociétés.

Lors d'une vente aux enchères publiques du 24 septembre 2001 à laquelle fait procéder le curateur de la faillite, F) acquiert au prix de 1.000.000.- francs « tous les effets mobiliers ayant appartenu à la société en faillite » PRODUITS S) & CIE SARL à Helmdange, « se trouvant dans les ateliers ainsi que les bureaux y compris les déchets ».

Aux termes d'un écrit dactylographié du 28 septembre 2001 il est retenu que :

« Je soussigné Armand S) déclare par la présente avoir reçu de Messieurs F) et P) un acompte de 75.000.- francs pour le loyer jusqu'au 31.10.2001 ».

« Helmdange, le 28 septembre 2001 »

Y est apposé l'ajout manuscrit selon lequel « Les lieux doivent être libérés pour le 31.10.01 suivant les conditions de la vente du 24.09.01 ».

Suivent trois signatures.

Lors d'une vente aux enchères publiques du 8 octobre 2001, F) acquiert pour le prix de 140.000.- francs « un magasin complet suivant l'inventaire » ayant appartenu à la société en faillite S) & COMPAGNIE GRAND-RUE SARL à Luxembourg, rue Zithe, les lieux devant, suivant procès-verbal de vente sur faillite, être vidés pour le 22 octobre 2001 au plus tard.

Faisant valoir qu'ils autorisent F) et P) à occuper pendant le mois d'octobre 2001, d'une part, le local à Luxembourg contre paiement d'une indemnité d'occupation de 2.231,04.- euros (90.000.- francs) et d'une avance sur charges de 148,74.- euros (6.000.- francs), d'autre part le local à Helmdange contre paiement d'une indemnité d'occupation de 3.718,40.- euros (150.000.- francs) et d'une avance sur charges de 347,05.- euros (14.000.- francs), que, contrairement à ce qui est convenu, P) et F) ne quittent pas les locaux respectifs aux dates prévues des 22 et 31 octobre 2001, que malgré mise en demeure du 5 décembre 2001, ils ne quittent les locaux que début janvier 2002, que pour ce qui concerne Helmdange, ils ne règlent que l'indemnité d'occupation relative au mois d'octobre 2001, que pour ce qui concerne le local à Luxembourg aucun paiement n'intervient, Armand S) et son épouse D) assignent F) et P) par exploits d'huissier signifiés les 7 août et 2 septembre 2002 à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin de les voir condamner solidairement à titre d'indemnités d'occupation et d'avances sur charges au paiement du montant de 7.139,34.- euros pour le local à Luxembourg (3 x 2.231,04 + 3 x 148,74) et au paiement du montant de 8.477,95.- euros pour le local à Helmdange (2 x 3.718,40 + 3 x 347,05), demandant qu'ils soient condamnés en outre sur la base de la responsabilité contractuelle, sinon quasi-délictuelle, au paiement du montant de 7.500.- euros (3.750 x 2) en réparation du préjudice résultant de ce qu'ils endommagent les lieux, n'enlèvent pas tous les effets vendus, y laissent des débris, omettent de procéder au recyclage de certains effets ainsi qu'à la remise des clés, le montant total de la condamnation sollicitée s'élevant ainsi à un import de 23.117,29.- euros avec les intérêts.

Retenant par jugement du 2 juin 2003 que, d'une part, tant pour le local de Luxembourg, que pour celui de Helmdange, les parties sont liées par des conventions d'occupation précaire que partant, le tribunal d'arrondissement est, contrairement à l'argumentation de F) et de P) compétent *ratione materiae* pour connaître des demandes, retenant que, d'autre part, pour ce qui concerne le local de Luxembourg, les époux S)-D) demandent l'octroi du montant de 7.139,34.- euros du chef d'indemnités d'occupation ainsi que

de celui de 3.750.- euros du chef de préjudices divers accrus tant aux lieux qu'à certains mobiliers, soit un import de 10.889,35.- euros, que pour ce qui concerne le local à Helmdange, ils sollicitent l'obtention du montant de 8.477,95.- euros du chef d'indemnités d'occupation ainsi que celui de 3.750.- euros du chef de préjudices, soit un import de 12.227,95.- euros, le tribunal d'arrondissement se déclare compétent *ratione valoris* pour connaître des demandes.

Suite au décès de Armand S), Le 7 août 2003, l'instance est régulièrement reprise par Christiane S), Jean-Paul S) et Nicole S).

Par jugement du 12 octobre 2005, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg ordonne, avant tout autre progrès en cause, une comparution personnelle des parties.

Retenant que P) et F) ne libèrent les lieux à Helmdange qu'au cours du mois de décembre 2001, que partant trois indemnités d'occupation sont rédues (octobre à décembre 2001 : 3 x 3.718,40), que celle d'octobre 2001 est réglée, le tribunal d'arrondissement condamne par jugement du 24 juin 2009 F), d'une part, P), d'autre part, à payer chacun à D), S), Jean-Paul S) et Nicole S) le montant de 3.718,40.- euros (indemnités d'occupation des mois de novembre et décembre 2001), déboute les époux S)-D) à défaut de preuve de tout contrat afférent, de leurs demandes ayant trait aux indemnités d'occupation relatives au local à Luxembourg, ainsi que de celles ayant trait aux avances sur charges relatives aux deux locaux, dit encore non fondées les demandes en obtention des montants de chaque fois 3.750.- euros à défaut de toute preuve des préjudices allégués, rouvrant les débats concernant les questions spécifiées au dispositif.

Par exploit d'huissier du 18 septembre 2009, F) et P) interjettent appel contre les jugements du 2 juin 2003 et du 24 juin 2009, demandant que les assignations soient déclarées irrecevables, subsidiairement, que les demandes soient déclarées non fondées.

C'est à tort que les intimées concluent à l'irrecevabilité de l'appel en tant qu'il entreprend le jugement du 2 juin 2003 retenant la compétence (*ratione materiae et valoris*) du tribunal d'arrondissement.

A l'appui de leur argumentation selon laquelle l'appel contre ce jugement aurait dû être interjeté immédiatement, ils se prévalent à cet effet de l'arrêt de cassation du 16 mars 2000 (Pas. 31, 383) décidant que l'appel contre un jugement qui tranche en son dispositif une partie du principal doit être relevé immédiatement.

Or, cet arrêt de cassation a trait à des décisions rendues en matière de droit du travail, notifiées en tant que telles par la voie du greffe.

De ce que cette notification du greffe fait courir le délai d'appel, il résulte que dans l'espèce toisée par la Cour de cassation, le délai d'appel concernant cette décision est expiré au moment où elle est entreprise avec la décision statuant sur le fond du litige.

Le jugement du 2 juin 2003 ne faisant par contre pas l'objet d'une signification, le délai d'appel n'a pas pris cours, à fortiori n'est-il pas venu à expiration, lorsque ce jugement est entrepris par l'appel interjeté le 18 septembre 2009.

Finalement, de ce que F) et P) ne relèvent pas immédiatement appel contre le jugement non signifié du 2 juin 2003 toisant partie du principal, mais attendent pour ce faire le jugement décidant du fond, on ne saurait conclure avec les intimées à un quelconque acquiescement, le fait notamment de ne pas se réserver expressément le droit d'interjeter ultérieurement appel contre ce jugement pouvant, au contraire, s'expliquer par ce que le droit d'interjeter appel contre ce jugement leur reste acquis en l'absence de signification.

L'appel contre ce jugement répondant pour le surplus, comme l'appel contre celui du 24 juin 2009, aux formes et délai de la loi, ils sont à dire recevables.

Subsidiairement, les intimées concluent à la confirmation des jugements.

Concernant le point litigieux de la compétence *ratione materiae* du tribunal d'arrondissement, l'article 3. 3° du nouveau code de procédure civile retient que le juge de paix connaît « de toutes les actions entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention ».

C'est à bon droit que le jugement du 2 juin 2003 qualifie les contrats entre parties de conventions d'occupation précaire, et non de contrats de louage.

A cet égard, plutôt que de s'en tenir au terme de « loyer » figurant à la convention du 28 septembre 2001, il y a lieu de rechercher la volonté réelle des parties.

Or, il résulte précisément des éléments au dossier que l'occupation des lieux est conventionnellement dictée par des circonstances et difficultés objectives et temporaires, à savoir la nécessité de permettre matériellement aux acquéreurs de prendre livraison des installations acquises lors des ventes aux enchères publiques des 24 septembre et 8 octobre 2001, et qui se trouvent (pour partie montées) dans les locaux appartenant aux époux S)-D), partant, de leur permettre de procéder, aux fins de cette prise de livraison, dans les locaux des sociétés faillies, notamment, au démontage des installations, à leurs déménagement et transport et au nettoyage des locaux tel que prévu aux procès-verbaux de vente sur faillite.

Si cette convention d'occupation précaire ne constitue partant pas un contrat de bail, elle ne constitue pas non plus une occupation sans droit visée par l'article 3. 3° du nouveau code de procédure civile, le droit à l'occupation de locaux résultant précisément du contrat liant les parties aux fins de l'exécution des ventes sur enchères publiques.

Le fait que les opérations de démontage et de déménagement des installations acquises s'étendent au-delà du délai initialement prévu ne permet pas de retenir que l'occupation postérieure au 31 octobre 2001 soit sans droit, ce au vu des procès-verbaux de vente sur faillite prévoyant une libération complète des lieux de toutes les installations, la convention entre parties du 28 septembre 2001 prévoyant par ailleurs que « les lieux (à Helmdange) doivent être libérés pour le 31.10.01 <suivant les conditions de la vente du 24.09.01> » se référant ainsi, expressément, aux termes du procès-verbal de la vente du 24 septembre 2001 qui prévoit l'enlèvement complet de tout le mobilier jusques et y compris, celui des détritrus, cette référence des parties aux modalités de la vente aux enchères publiques impliquant une éventuelle prolongation de la durée de l'occupation précaire requise aux fins des prise de livraison et libération complète du local.

C'est par conséquent à bon droit que le jugement du 2 juin 2003 retient que les demandes ne portent pas sur le paiement d'indemnités d'occupation ayant trait à des lieux occupés sans droit au sens de l'article 3. 3° du code civil.

En effet, l'occupation litigieuse n'est pas sans droit, tirant au contraire son droit de la convention des parties mettant les locaux à la disposition des appelants aux fins de la prise de livraison des installations acquises lors des ventes aux enchères publiques.

C'est encore à bon droit que le jugement du 2 juin 2003 retient la compétence *ratione valoris* du tribunal d'arrondissement, la compétence s'appréciant en fonction non de la condamnation prononcée, mais de la demande.

Il n'y a de même, contrairement à ce que soutiennent les appelants, ni dans le chef des premiers juges analyse non correcte des demandes des intimées, ni dans le chef de Armand S) et de D) confusion quant à leurs propres demandes.

Plus particulièrement, est-ce à bon droit que les intimées font valoir que les demandes respectives en obtention d'indemnités d'occupation et celles respectives en obtention de dommages et intérêts pour, notamment, non enlèvement des meubles acquis lors des enchères publiques ou endommagement des lieux, procèdent de la même cause au sens de l'article 9 du nouveau code de procédure civile.

Les demandes en dommages et intérêts qui se greffent sur chacune des demandes en paiement d'indemnités d'occupation sont en effet déduites de l'exécution fautive des conventions d'occupation précaire litigieuses, soit de l'occupation dommageable des lieux.

Finalement, les demandes en obtention des indemnités d'occupation et de dommages et intérêts ne se trouvent pas dans un ordre de subsidiarité, Armand S) et D) demandant pour le surplus pour le local de Luxembourg et pour le local de Helmdange le même montant du chef de dommages et intérêts, soit celui de chaque fois 3.750.- euros.

L'une des demandes (indemnités d'occupation et dommages et intérêts) s'élevant ainsi au montant de 10.889,34.- euros (local de Luxembourg), l'autre à celui de 12.227,95.- euros (local de Helmdange), elles relèvent chacune de la compétence ratione valoris du tribunal d'arrondissement.

Quant au fond, c'est à Armand S) et à D) qu'il appartient d'établir l'existence des créances dont ils se prévalent.

A cet égard, les appelants contestent les photographies produites par les intimées, et sur la base desquelles le jugement du 24 juin 2009 retient que, pour ce qui concerne le local de Helmdange, il est établi que F) et P) se trouvent au mois de décembre 2001 toujours dans les lieux, partant qu'ils n'ont, contrairement à ce qu'ils soutiennent, pas quitté les lieux à Helmdange le 20 novembre 2001.

Les appelants font valoir dans ce contexte que les dates figurant sur les photographies (1^{er}, 8 et 14 décembre 2001) sont le fait de manipulations de la part de Armand S) et ne correspondent pas aux dates auxquelles elles sont effectivement prises, l'état des lieux y reproduit correspondant au plus tard à celui existant au mois de novembre 2001.

Les appelants ne produisent cependant aucun élément permettant de mettre en doute que les photographies -qui ne permettent à priori pas de retenir qu'elles sont trafiquées- seraient prises à des dates autres que celles y imprimées.

Ainsi, F) et P) ne produisent aucune pièce, fût-elle unilatérale (d'un professionnel en matière de photographies ou d'appareils photographiques) de laquelle il résulte qu'il est relativement facile de procéder aux manipulations alléguées, les appelants restant même en défaut de solliciter l'institution d'une expertise ou d'une consultation sur ce point, ou de demander que les photographies soient soumises à l'examen d'un homme de l'art.

Pour ce qui concerne plus précisément les points litigieux, à savoir la date de la libération des lieux à Helmdange, les appelants ne produisent ni facture, ni attestation testimoniale du ferrailleur ayant enlevé les installations, et dont le camion figure sur une des photographies, la production de pareilles données n'ayant, contrairement à l'argumentation des appelants, rien d'une preuve négative.

Finalement, P) et F) ne soutiennent pas non plus que la production des photographies litigieuses fasse l'objet d'une plainte pour faux.

A défaut par conséquent du moindre élément au dossier venant corroborer l'allégation d'une quelconque manipulation des dates figurant sur les photographies, c'est à bon droit que les premiers juges retiennent qu'au mois de décembre 2001 les lieux ne sont pas encore dégagés de « tous les effets mobiliers ... se trouvant dans les ateliers, ainsi que les bureaux y compris les déchets » (cf procès-verbal de vente sur faillite du 25 septembre 2001).

Les appelants se prévalent encore de l'attestation testimoniale K) du 14 janvier 2003 à l'appui de leur affirmation selon laquelle un arrangement - contesté- intervient le 19 novembre 2001 entre parties, aux termes duquel les installations se trouvant à cette date encore au local de Luxembourg y restent sur place (permettant ainsi à Armand S) de retirer un loyer plus élevé d'une future mise en location du local) et, en contrepartie, aucune indemnité n'est redue par les appelants concernant le local à Helmdange pour la période allant du 1^{er} au 20 novembre 2001.

Cette attestation testimoniale est libellée comme suit :

« Je soussigné K) certifie que j'étais témoin en date 19 novembre 2001 (dans l'immeuble de Helmdange) quand M. Armand S) et Monsieur F) ont pris la décision suivante » :

1. « M. F) laisse à la disposition de M. A. S) le reste de l'inventaire du magasin de la rue Zithe à Luxembourg, pour solder tous les frais, loyers etc dus par F. S)Z »
2. « F) <remettra> (difficilement lisible) à A. S) les clefs du magasin rue Zithe ainsi que les clefs de Helmdange »
3. « Ce même jour j'avais acheté de F) pour le prix de 130.000.- LUF tout le reste qui se trouvait ce jour dans le hall de Helmdange, suivant facture N° 46 du 19.11.2001 ».

Or, la preuve de la conclusion de l'arrangement allégué n'est rapportée, ni par les termes de l'attestation testimoniale, ni par les autres éléments au dossier qui, au contraire, la contredisent.

Ainsi, concernant la déclaration du témoin K) selon laquelle le 19 novembre 2001 Armand S) et F) décident que les installations non encore enlevées du local à Luxembourg sont laissées à la disposition de Armand S), ce pour solde de tous comptes encore ouverts à charge de F), le terme « décident » n'est pas suffisamment précis pour établir que la convention litigieuse est conclue le 19 novembre 2001.

Ceci est corroboré par le fait que Armand S) ne signe pas le texte de « l'arrangement entre parties » qu'il fait le 24 novembre 2001 tenir à F), le seul fait que le fax est envoyé à partir d'un appareil appartenant à Armand S) ne permettant pas de conclure à l'existence d'un accord dans le chef de celui-ci concernant cet « arrangement ».

Par ailleurs, de ce que le fax du 24 novembre 2001 (« arrangement entre parties ») émanant de Armand S) prévoit, contrairement à ce qui résulte de l'attestation testimoniale K) que, « pour solder les frais de loyer et autres M. F) laisse à la disposition de M. Armand S) ... les invendus des installations du magasin rue Zithe et <les invendus des installations et petit matériel de Helmdange> », il résulte que l'arrangement tel que préconisé le 24 novembre 2001 par Armand S) diffère de la « Vereinbarung » manuscrite de F) du 22 novembre 2001 (signée par celui-ci seul, et prévoyant qu'uniquement les installations résiduelles de la rue Zithe, restent à la disposition de Armand S)), tout comme il ne rentre pas non plus dans les prévisions de « l'arrangement » dont fait état l'attestation testimoniale.

Finalement, si K) achète le 19 novembre 2001 « ... de F) pour le prix de 130.000.- francs tout le reste qui se trouvait dans le hall de Helmdange, ... » (cf attestation SCHMIDT), l'arrangement tel qu'envisagé le 24 novembre 2001 par Armand S) ne peut plus être conclu, le fax de Armand S) prévoyant en effet que les installations non encore enlevées du local de Helmdange, restent sur place.

Il découle des éléments qui précèdent que, d'une part, la prise en considération des photographies litigieuses ci-avant n'a, contrairement à l'argumentation des appelants, rien de partial, que, d'autre part, l'argumentation des appelants tenant à la violation du principe de l'égalité des armes est à dire non fondée, ce au seul vu de ce que l'attestation testimoniale K) est prise en considération (ne permettant toutefois pas de retenir l'existence de l'arrangement dont se prévalent les appelants) et que, finalement les photographies produites par les appelants ne sont, en l'absence de toute date y indiquée, pas de nature à contredire les photographies produites par les intimées.

De l'ensemble de ces considérations il résulte que les indemnités d'occupation concernant le local de Helmdange, et relatives aux mois d'octobre à décembre 2001, sont rédues par les appelants.

L'indemnité d'occupation concernant le mois d'octobre étant réglée, il y a lieu par conséquent de confirmer le jugement du 24 juin 2009 en ce qu'il condamne F) et P) aux indemnités d'occupation relatives aux mois de novembre et de décembre 2001.

Les appelants étant au vu du sort du litige en instance d'appel à condamner aux frais et dépens de cette instance, leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

Les intimées ne justifiant pas de la condition de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leur demande en déduite pour l'instance d'appel est également à rejeter.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit les appels interjetés contre les jugements des 2 juin 2003 et 24 juin 2009,

les dit non fondés,

partant confirme les jugements des 2 juin 2003 et 24 juin 2009,

rejette les demandes présentées en instance d'appel sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne les appelants aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître James JUNKER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.