

Audience publique du 20 décembre 2012

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

- 1) la société civile immobilière de droit français **SOC1) S.C.I.**, établie et ayant son siège social à F(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Paris sous le numéro D (...), numéro d'identification (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) la société à responsabilité limitée **SOC2) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son liquidateur, Monsieur Luc HEYSE, demeurant à L-1134 Luxembourg, 6, rue Charles Arendt,

demanderes, comparant par Maître Guillaume MARY, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

A), demeurant à L(...),

défendeur, comparant par Maître Daniel NOËL, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 27 juin 2012 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 20 septembre 2012, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 29 novembre 2012 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Par requête déposée le 27 juin 2012 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société civile immobilière de droit français **SOC1**) S.C.I. (ci-après la société **SOC1**) et la société à responsabilité limitée **SOC2**) S.à.r.l. (en liquidation) (ci-après la société **SOC2**) font convoquer **A**) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre pour l'entendre condamner à payer le montant de 2.000 € + pm à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de mai et de juin 2012 sous réserve expresse d'augmentation de la demande en cours d'instance au profit de la requérante sub 1, sinon de la requérante sub 2.

Les parties requérantes demandent au tribunal de constater la résiliation du contrat de *bail* comportant mise à disposition d'un logement en date du 27 mai 2012, de constater que **A**) s'est maintenu dans les lieux malgré la résiliation et de constater que le bail liant les parties requérantes a été résilié en date du 25 mai 2012. Elles demandent à voir condamner **A**) à déguerpir des lieux occupés après avoir constaté qu'il est occupant sans droit ni titre, et ce endéans les quinze jours de la notification du jugement à intervenir.

Les parties requérantes sollicitent encore la condamnation de **A**) à leur payer une indemnité de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Prétentions des parties

A l'appui de leur demande les parties requérantes font valoir que la société **SOC1**) est propriétaire d'un immeuble sis à L-(...), qu'elle l'a donné à bail à la société **SOC2**), que l'appartement privatif a été mis à disposition de **A**) dans le cadre de ses fonctions salariées de la société **SOC2**), que suivant courrier du 26 mai 2012 le représentant légal de la société **SOC2**) notifia le licenciement à **A**) avec effet immédiat et mit donc fin à la mise à disposition du logement de service.

La veille le contrat de bail liant les parties requérantes aurait déjà été résilié.

Elles font grief à **A**) de se maintenir dans les lieux malgré le courrier lui adressé en date du 26 mai 2012, de sorte qu'il serait à qualifier d'occupant sans droit ni titre depuis lors et serait redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.000 € en faveur de la requérante sub 1) sinon de la requérante sub 2) depuis le 27 mai 2012, date de réception du courrier du liquidateur de la société **SOC2**) jusqu'à son déguerpissement effectif.

A l'audience des plaidoiries, la société **SOC1**) et la société **SOC2**) augmentent leur demande pécuniaire au montant de 7.000 €, aucune indemnité d'occupation n'ayant été payée pour les mois de juillet à novembre 2012 inclus.

A) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la requête en la forme.

Ensuite il fait plaider que la société **SOC2**) aurait dû résilier le contrat de travail pour la raison qu'aucun contrat n'a été formé entre lui-même et Luc HEYSE. Il expose qu'il ne s'agit actuellement plus d'un logement de service qu'il occupe

puisque la société **SOC2)** n'est plus l'exploitant du commerce. Il est d'avis qu'il peut continuer à bénéficier du logement mais alors en payant en contrepartie une indemnité d'occupation. Il déclare s'opposer à la demande en déguerpissement et fait plaider qu'il ne lui incombait pas de demander les coordonnées bancaires pour payer l'indemnité d'occupation.

Il conteste encore la convention de résiliation invoquée par les parties requérantes pour la raison qu'il ne dispose pas d'une copie signée.

Dans l'hypothèse où la demande formulée par la société **SOC1)** était accueillie par le tribunal, **A)** fait valoir que les parties requérantes ne lui ont jamais réclamé le paiement d'un loyer de sorte qu'il ne saurait être considéré comme étant en défaut de paiement. Il précise qu'il est d'accord à payer le montant de 500 € par mois à titre de loyer pour les mois échus et à échoir.

A titre plus subsidiaire et dans l'hypothèse où le tribunal allait retenir qu'il occupe les lieux sans droit ni titre, il est d'avis que l'indemnité d'occupation devrait être fixée au montant de 500 € par mois en prenant en considération la valeur réelle de l'immeuble.

Les parties requérantes répliquent que la société **SOC1)** est le propriétaire des lieux occupés et que la société **SOC2)** a seulement exploité le commerce de sorte que le logement occupé par **A)** n'était autre qu'un logement de fonction.

Elles se basent sur l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et en tirent la conclusion qu'à partir du moment où **A)** a été licencié avec effet immédiat, il n'avait plus vocation à rester dans les lieux de sorte qu'il serait à considérer comme occupant sans droit ni titre depuis lors.

Elles font encore valoir que l'argument suivant lequel le licenciement ne serait pas régulier est fallacieux pour la raison que ce moyen n'a jamais été soulevé devant le tribunal de travail et elles déclarent verser en cours de délibéré une copie signée de la convention de résiliation du contrat de bail conclue entre elles.

Elles demandent encore acte que **A)** s'est déclaré d'accord à payer 500 € par mois à titre d'indemnité d'occupation.

Il convient d'en donner acte.

Motifs de la décision

Suivant acte de vente notarié du 27 mars 2009 **B)** a vendu à la société civile immobilière **SOC1)**, société civile de droit français une maison d'habitation avec toutes ses appartenances et dépendances (local de commerce) sise à L-(...).

Suivant contrat de travail à durée indéterminée du 1^{er} mars 2010, la société **SOC2**), représentée par **C**), a engagé **A**) avec effet au 1^{er} mars 2010 en sa qualité de directeur. Le lieu de travail prédominant est l'adresse d'exploitation de l'entreprise et un appartement de 50 m² est mis à sa disposition (avantage en nature 500 €).

Suivant acte notarié du 25 mai 2012, la société à responsabilité limitée **SOC2**) S.à.r.l. fut dissoute et mise en liquidation, et Luc HEYSE en fut nommé liquidateur.

En cours du délibéré, les parties requérantes ont versé une copie signée de la convention du 25 mai 2012 conclue entre la société **SOC1**) et la société **SOC2**), aux termes de laquelle les sociétés demanderesse ont résilié avec effet immédiat, sans préavis, la convention qui les liait concernant les lieux sis (...).

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 26 mai 2012 Luc HEYSE a, en sa qualité de liquidateur de la société **SOC2**), licencié **A**) pour faute grave avec effet immédiat. Il lui a enjoint de restituer immédiatement les clefs de l'établissement et de ses annexes, et de déguerpir sans délai du logement de fonction.

Contrairement aux développements de **A**), le tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer est incompétent pour analyser si la personne (physique ou morale) qui a envoyé la lettre de licenciement était effectivement habilitée de la lui envoyer et partant pour statuer sur la régularité du licenciement intervenu.

De plus, conformément aux développements des parties requérantes, ce moyen ne figure pas dans la requête que **A**) a introduite le 27 juillet 2012 devant le tribunal de travail afin de voir déclarer le licenciement intervenu abusif.

Aux termes de l'article 12 (4) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation lorsqu'un logement a été mis, même à titre gratuit, à la disposition d'une personne uniquement en raison d'un contrat de travail intervenu entre parties, le déguerpissement de l'occupant peut être ordonné par le juge de paix si l'employeur prouve que le contrat de travail a pris fin. Au cas où l'occupant reste en possession du logement après la cessation du contrat de travail, il est tenu de payer une indemnité d'occupation du logement à fixer conformément aux dispositions de l'article 3.

L'employé ne saurait conclure à l'existence d'un contrat de bail au motif qu'après la cessation du contrat d'emploi, il aurait continué à occuper les lieux et aurait payé le prix pour l'occupation, alors que le prix payé après la cessation du contrat d'emploi n'est pas un loyer, mais une indemnité d'occupation, eu égard au fait que l'occupant aurait dû vider les lieux dès la cessation du contrat d'emploi.

La qualification de logement de service n'interfère qu'en ce qui concerne la nature de la preuve à rapporter en vue du déguerpissement, preuve qui se limite le cas échéant, et par exception aux dispositions de l'article 14 de la loi du 14 février 1955 (actuellement article 12 (4) de la loi précitée du 21 septembre 2006), à celle que le contrat d'engagement a pris fin (cf. Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, M. HARLES, Pas. 31, n° 28 et 29).

Il y a lieu de retenir que suite à la résiliation du « *contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement* » le défendeur est à considérer comme occupant sans droit ni titre de l'appartement sis à (...) de sorte que le tribunal saisi est compétent pour connaître de la demande des parties requérantes.

La demande en paiement d'une indemnité d'occupation est dès lors à déclarer fondée en son principe, **A)** n'ayant pas quitté les lieux dès la cessation du contrat de travail.

L'indemnité d'occupation constitue une prestation en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur. (cf. Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, M. HARLES, Pas. 31, n° 189)

L'indemnité due du chef d'une occupation sans droit ni titre trouve donc son fondement dans l'enrichissement sans cause, l'occupant s'enrichit au détriment du propriétaire, corrélativement appauvri. L'indemnité est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge de fond (cf. Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, n° 405 et suivants).

Quand le locataire continue son occupation après l'expiration du bail, la prestation qu'il doit au propriétaire du chef de cette occupation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité en raison de la privation de la jouissance. Elle doit être calculée, non sur le pied du loyer stipulé dans le bail, mais de la valeur locative réelle de l'immeuble. Si cette valeur peut être égale au loyer ancien, les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (Cass. Fr. 2.3.1960, Gaz. pal.1, 328).

Eu égard au fait que la mise à disposition de l'appartement a été retenue dans le contrat de travail comme un avantage en nature se chiffrant à 500 €, il convient de fixer le montant à payer par **A)** à la société **SOC1)**, propriétaire des lieux occupés, à titre d'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 500 €.

Cette indemnité d'occupation mensuelle de 500 € sera due jusqu'au déguerpissement effectif de **A)**.

Par télécopie entrée au greffe le 18 décembre 2012, le mandataire des parties requérantes informe le tribunal qu'aucun paiement n'est parvenu entre ses mains depuis le jour des plaidoiries bien qu'il ait communiqué ses coordonnées bancaires au mandataire de **A)** par courrier du 29 novembre dernier.

La demande en paiement d'une indemnité d'occupation de la société **SOC1)** en faveur de qui la demande est faite à titre principal est à déclarer fondée jusqu'à

concurrence du montant de (80,65 + 3000 =) 3.080,65 € pour la période allant du 27 mai au mois de novembre 2012 inclus.

Eu égard au défaut de paiement de l'indemnité d'occupation par le défendeur il y a lieu d'ordonner son déguerpissement des lieux occupés ainsi que de tous ceux qui s'y trouvent de son chef, sauf à accorder à **A)** un délai de trente jours pour quitter les lieux occupés.

La demande de la société **SOC2)** en liquidation n'ayant été formulée qu'à titre subsidiaire, il n'y a pas lieu de s'y attarder.

L'indemnité de procédure :

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société **SOC1)** est à déclarer fondée pour le montant de 150 €, alors que la demande y relative de la société **SOC2)** est à déclarer non fondée au vu de l'issue du présent litige.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit la demande des parties requérantes en la forme ;

constate que le contrat de bail liant les parties requérantes a été résilié d'un commun accord le 25 mai 2012 ;

constate que par lettre du 26 mai 2012 **A)** a été licencié pour faute grave avec effet immédiat ;

constate que **A)** est occupant sans droit ni titre de l'appartement sis à L-(...) depuis le 27 mai 2012 ;

donne acte à la société civile immobilière de droit français **SOC1)** S.C.I. et à la société à responsabilité limitée **SOC2)** S.à.r.l. de l'augmentation de leur demande pécuniaire ;

donne acte aux parties requérantes qu'à l'audience **A)** s'est déclaré d'accord à payer une indemnité d'occupation de 500 € par mois ;

dit **fondée** la demande de la société civile immobilière de droit français **SOC1)** S.C.I pour le montant de 3.080,65 € à titre d'indemnité d'occupation pour la période allant du 27 mai au mois de novembre 2012 inclus ;

condamne A) à payer à la société civile immobilière de droit français **SOC1)** S.C.I. la somme de 3.080,65 € (**trois mille quatre-vingt euros et soixante-cinq cents**), avec les intérêts légaux sur le montant de 580,65 € à partir du 27 juin 2012 et sur le montant de 2.500 € à partir du 29 novembre 2012, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;

condamne A) à quitter les lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard trente jours après la notification du présent jugement ;**

au besoin **autorise** la société civile immobilière de droit français **SOC1)** S.C.I. à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée **SOC2)** S.à.r.l. en obtention d'une indemnité de procédure ;

dit fondée la demande de la société civile immobilière de droit français **SOC1)** S.C.I. en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne A) à payer à la société civile immobilière de droit français **SOC1)** S.C.I. le montant de 150 € à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne A) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES