

Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2024TADCOMM/0035 (bail à loyer-occupation sans droit ni titre)

Audience publique du mercredi, trente-et-un janvier deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle TAD-2023-01324

Composition :

Chantal GLOD,	vice-présidente,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Magali GONNER,	juge,
Christiane BRITZ,	greffière.

Entre

la société anonyme **SOCIETE1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses administrateurs actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER, demeurant à Diekirch, du 11 octobre 2023,

comparant par Maître Georges HELLENBRAND, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

Et

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Georges WEBER,

comparant initialement en personne, partie défaillante par la suite.

Le Tribunal :

Faits:

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Georges WEBER, demeurant à Diekirch, du 11 octobre 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses administrateurs actuellement en fonctions, a fait signifier à PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), qu'elle relève formellement appel du jugement n° 1027/23 rendu contradictoirement et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, en son audience publique en date du 4 septembre 2023.

Par même exploit WEBER, elle a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 8 novembre 2023 à 10.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2023-01324.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 8 novembre 2023, l'affaire fut fixée à l'audience du 3 janvier 2024. PERSONNE1.) comparut en personne à l'audience du 8 novembre 2023.

A l'audience du 3 janvier 2024, l'affaire fut utilement retenue et Maître Geraldine HELLENBRAND, en remplacement de Maître Georges HELLENBRAND résuma l'acte d'appel et fut entendue en ses explications.

PERSONNE1.) ne fut ni présent ni représenté à l'audience du 3 janvier 2024.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

le jugement

qui suit :

Suivant contrat de bail du 1^{er} octobre 2017, prenant effet le même jour, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement studio sis à L-ADRESSE1.).

Le contrat de bail indique au point « 2) DUREE DU BAIL » que le bail est lié au contrat de travail auprès de la firme SOCIETE2.) et que le locataire bénéficie de l'avantage du loyer de 500 euros + 100 euros, soit au total 600 euros. En outre le contrat de bail stipule que « s'il n'est pas dénoncé par lettre recommandée à la poste au moins trois mois par l'une ou l'autre des parties avant l'expiration, il sera reconduit tacitement pour une période d'un an et résiliable le 1^{er} ou 15^e de chaque mois, par l'une ou l'autre des parties, moyennant un préavis de trois mois ».

Par lettre remise en mains propres datée au 10 septembre 2018, la société SOCIETE1.) a résilié le contrat de travail conclu en date du 18 septembre 2017 avec PERSONNE1.) avec effet au 14 novembre 2018.

Par courrier de mise en demeure daté au 25 janvier 2023 adressé par le mandataire de la société SOCIETE1.) S.A à PERSONNE1.) ce dernier a été mis en demeure de quitter les lieux jusqu'au 1^{er} mai 2023 au plus tard, au motif que depuis la cessation du contrat de bail, il serait occupant sans droit ni titre de l'appartement sis à ADRESSE1.).

Par requête déposée en date du 15 mai 2023 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a fait convoquer PERSONNE1.) pour s'y entendre déclarer occupant sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE1.), s'y entendre déguerpir des lieux occupés sans droit ni titre et s'y entendre condamner à payer une indemnité d'occupation de 700.-EUR par mois. En outre la requérante a réclamé l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.-EUR.

Par jugement du 4 septembre 2023, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort a reçu les demandes en la forme, les a déclarées non fondées et a laissé les frais de l'instance à charge de la société anonyme SOCIETE1.) S.A..

Le juge de première instance a constaté que la partie demanderesse a laissé PERSONNE1.) dans les lieux depuis le 14 novembre 2018, a considéré qu'en absence de motif grave, la non-prorogation du bail ne se justifierait pas et a conclu à l'absence de résiliation valable du contrat de bail.

De ce jugement, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a régulièrement relevé appel par acte d'huissier du 11 octobre 2023.

Par reformation du jugement entrepris, elle demande au tribunal in limine litis et à titre principal l'annulation du jugement du tribunal de paix de Diekirch du 4 septembre 2023 rendu en première instance et le renvoi de l'affaire devant le Tribunal de Paix de Diekirch.

A titre subsidiaire, l'appelante demande au tribunal d'annuler et de réformer le jugement du 4 septembre 2023, de constater que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre depuis le 14 novembre 2018, sinon depuis le 1^{er} mai 2023, de condamner PERSONNE1.) au déguerpissement des lieux avec tous ceux qui les occupent de son chef dans la huitaine du prononcé du jugement à intervenir, sinon et faute par lui de ce faire, d'autoriser l'appelante à les faire expulser au besoin à l'aide de la force publique et de condamner PERSONNE1.) de payer à la partie appelante une indemnité d'occupation à hauteur de 700.-EUR par mois pendant lesquels il se maintiendrait dans les lieux.

La partie appelante demande encore au tribunal de lui donner acte qu'elle se réserve le droit de réclamer à l'intimé toute somme à titre de dommages et intérêts pour des travaux de réparation à effectuer dans l'appartement loué et de ce qu'elle se réserve le droit de demander l'augmentation de l'intérêt légal au titre de 3% à partir du 3^{ième} mois suivant le prononcé du jugement.

A titre plus subsidiaire encore, la société SOCIETE1.) conclut à la seule réformation du jugement entrepris.

En tout état de cause, l'appelante sollicite la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure à hauteur de 3.000.-EUR pour les deux instances sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de l'intimé aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de l'avocat à la Cour de la partie appelante affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.), qui ne s'est pas présenté à l'audience du 3 janvier 2024 pour défendre ses intérêts, ayant comparu en personne à l'audience du 8 novembre 2023, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à son égard conformément à l'article 76 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de son appel, la société SOCIETE1.) soutient que les moyens et développements figurant au jugement du 4 septembre 2023, notamment les développements quant à l'article 12 paragraphe 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 et quant à l'article 1759 du code civil n'auraient à aucun moment été débattus à l'audience ou soulevés par le juge de paix, de sorte que la société SOCIETE1.) n'aurait pas pu prendre position quant à ces moyens soulevés d'office par le juge de paix.

Au motif que le principe du contradictoire aurait été violé, elle conclut, en application des dispositions de l'article 65 du nouveau code de procédure civile, à l'annulation du jugement du 4 septembre 2023 et au renvoi de l'affaire devant le tribunal de paix, le premier juge n'ayant de surcroît pas pris position quant au moyen juridique invoqué par la société SOCIETE1.) pour fonder sa décision, à savoir l'article 12 paragraphe 4 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

L'appelante soutient que le contrat de bail serait le corollaire du contrat de travail conclu entre les parties tel qu'il résulterait des stipulations de l'article 2 du contrat de bail et que partant le logement, objet du contrat de bail, serait à qualifier de logement de service en application de l'article 12 paragraphe 4 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, PERSONNE1.) ayant d'ailleurs bénéficié d'un loyer avantageux pour avoir travaillé auprès de la société SOCIETE1.).

Elle fait valoir que dans la mesure où le contrat de travail aurait pris fin en date du 14 novembre 2018, PERSONNE1.) aurait de ce fait qualité d'occupant sans droit ni titre en application de l'article 12 paragraphe 4 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, de sorte que son déguerpissement s'imposerait.

Aux termes de l'article 65, alinéa 1^{er}, du nouveau code de procédure civile, « le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ».

En application de l'article 65 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, le respect de ce principe oblige le juge à ne retenir « dans sa décision, que les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement ».

L'article 65 du nouveau code de procédure civile consacre le principe de la contradiction comme l'un des principes directeurs du procès civil. Cet article impose au juge de faire observer et d'observer lui-même le principe de la contradiction tel que défini par les articles 63 et 64 du même code.

En vertu de l'article 65 du nouveau code de procédure civile, le juge ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevé d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations. Le moyen de droit étant le fondement juridique, la règle de droit dont le demandeur déduit le bien-fondé de sa prétention, respectivement dont le défendeur invoque le bénéfice pour s'opposer à la demande.

Relever d'office un moyen de droit, c'est faire application au litige de règles de droit autres que celles dont le demandeur ou le défendeur sollicitait le profit. Ainsi, l'obligation de respecter le principe de la contradiction s'applique essentiellement aux cas dans lesquels le juge tranche le litige par application d'une règle différente de celle

qui était invoquée devant lui. En pareilles hypothèses, le juge devra – au préalable – inviter les parties à présenter leurs observations de manière à ce que la décision ne soit pas rendue en violation du principe de la contradiction prévu à l'article 65 alinéa 3 du nouveau code de procédure civile.

A peine de méconnaître le principe fondamental du droit de la défense et de la contradiction, le juge ne peut en effet surprendre les parties en fondant sa décision sur un moyen dont elles n'ont pas pu débattre.

En l'occurrence, devant le tribunal de paix, la partie SOCIETE1.) S.A., à l'appui de ses prétentions, s'est basée sur l'article 2 du contrat de bail conclu entre les parties et sur l'article 12 (4) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

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.

Il découle de la motivation du jugement du 4 septembre 2023 que le premier juge s'est fondé exclusivement sur l'article 12, paragraphe 2, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et sur l'article 1759 du code civil pour rejeter les demandes de la partie SOCIETE1.) S.A..

En vertu de l'article 12, paragraphe 2, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que :

- le bailleur ne prouve avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ;
- le locataire ne remplisse pas ses obligations ;
- il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur.

L'article 1759 du code civil est libellé comme suit « si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa jouissance après l'expiration du bail par écrit sans opposition de la part du bailleur il sera censé occuper les lieux aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux ».

Il ne résulte pas des éléments du dossier que l'article 12, paragraphe 2, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail et l'article 1759 du code civil auraient fait l'objet des plaidoiries devant le premier juge ou que la partie SOCIETE1.) S.A. aurait été invitée à présenter ses observations quant à l'application des dispositions prémentionnées.

Comme le premier juge, sans avoir pris en considération et analysé les bases juridiques invoquées par la partie SOCIETE1.) S.A., s'est exclusivement basé sur des moyens soulevés d'office et par rapport auxquelles la partie SOCIETE1.) S.A. n'a pas pu prendre position, il y a lieu de retenir une violation du principe du contradictoire.

La violation de ce principe ne constitue pas en soi un moyen de réformation du jugement. Il s'agit en effet d'une cause d'annulation de la décision déférée (cf. CA Paris 19e ch., sect. A, 28 mars 2007 JCP 2007, IV, 2058).

Cette annulation a comme conséquence que le premier degré de juridiction n'a pas été épuisé et que la connaissance de l'affaire au fond doit être renvoyée à la juridiction du premier degré, ceci d'autant plus si, comme en l'espèce, aucune des parties n'a renoncé au bénéfice du double degré de juridiction (cf. Jurisclasseur Procédure Civile, Fasc. 724 : Appel-nullité, Fonctions d'annulation de l'appel, n° 6), l'appelante ayant conclu principalement à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de l'affaire devant le juge de première instance.

Il y a partant lieu de déclarer l'appel fondé, d'annuler le jugement du 4 septembre 2023 rendu par le tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, et de renvoyer l'affaire devant Tribunal de Paix de Diekirch autrement composé.

A l'appréciation du tribunal les faits de la cause ne justifient pas la condamnation de la partie intimée au paiement d'une indemnité de procédure, la condition de l'iniquité requise par la loi n'étant pas remplie.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en matière d'appel de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, la demande en distraction des frais et dépens n'est pas fondée.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

dit l'appel fondé,

annule le jugement entrepris du 4 septembre 2023,

renvoie l'affaire devant le Tribunal de Paix de Diekirch autrement composé,

dit la demande en paiement d'une indemnité de procédure non fondée,

condamne l'Etat aux frais et dépens de l'instance,

dit qu'il n'y a pas lieu à distraction des frais et dépens de l'instance.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Chantal GLOD, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assistée du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le vice-président