

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
no 202/2007

Audience publique du vendredi, vingt-et-un décembre deux mille sept

Numéro du rôle : 111.396

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Gisèle HUBSCH, juge,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Joëlle GARNICH, greffier.

E N T R E :

A.), commerçant, demeurant à L- (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN d'Esch-surAlzette du 10 octobre 2007, comparant par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société civile immobilière ELPALUSA s. c. i., établie et ayant son siège social à L- 4431 Belvaux, 38, rue des Champs, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, **intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN, comparant par Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 111396 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 6 novembre 2007, lors de laquelle elle fut refixée au 13 novembre 2007, puis au 27 novembre 2007 et finalement au 11 décembre 2007 pour plaidoiries.

A cette date-là, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Fayza OMAR, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 21 décembre 2007 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée le 6 août 2007, la société civile immobilière ELPALUSA s. c. i. (ci-après : ELPALUSA) fait convoquer A.) devant le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, sinon en matière d'occupation sans droit ni titre, pour l'entendre condamner au déguerpissement des lieux occupés par lui et au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.000.- euros à partir du 13 juillet 2007.

Elle demande encore une indemnité de procédure de 500.- euros.

Par jugement rendu par défaut à l'égard de A.) le 31 août 2007, le juge de paix dit fondées ces demandes et condamne A.) à déguerpir des lieux occupés par lui dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement.

Suivant acte d'appel du 10 octobre 2007, A.) entreprend régulièrement ce jugement lui notifié le 6 septembre 2007.

Il soulève, principalement, l'incompétence du tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer sur base de l'article 1^{er} (3) de la loi du 21 septembre 2006. Subsidiairement, il soulève le défaut de qualité à agir dans le chef de A.). Plus subsidiairement, il conclut à la nullité, sinon à l'irrecevabilité de la requête introductive d'instance. Au fond, il conclut, par réformation, à être

déchargé des condamnations intervenues. Il demande encore une indemnité de procédure de 700.- euros.

ELPALUSA conclut à la confirmation du jugement entrepris et demande une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Le litige se rapporte à un appartement sis à (...), acquis par ELPALUSA suivant procès-verbal de licitation du 3 juillet 2007, à la suite d'une saisie immobilière pratiquée à l'encontre de l'ancien propriétaire A.).

- Les moyens d'incompétence et d'irrecevabilité :

A.) soulève l'incompétence du tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer au motif que l'immeuble litigieux constitue un immeuble à usage commercial et qu'en vertu de l'article 1^{er} (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, celle-ci ne s'applique pas aux baux commerciaux.

ELPALUSA conclut à la compétence du tribunal de paix sur base de l'article 3.3 2^e partie du nouveau code de procédure civile, au motif qu'elle est devenue propriétaire de l'immeuble litigieux par l'adjudication du 3 juillet 2007 préqualifiée.

Il ressort du jugement entrepris que le premier juge a statué en matière de bail à loyer.

En vertu de l'article 3.3 du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre les 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 des lieux occupés sans droit qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Il résulte des travaux parlementaires no 1324 relatifs au projet de loi concernant la compétence en matière contentieuse, civile et commerciale que la préoccupation du législateur avait été d'unifier la compétence du juge de paix en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre.

L'unification de la compétence du juge de paix n'a cependant pas été étendue aux demandes en paiement des indemnités pour une occupation qui trouve sa source dans un contrat autre que le contrat de bail.

L'article 3.3 du nouveau code de procédure civile doit dès lors être interprété en ce sens qu'il attribue seulement compétence au juge de paix pour connaître des demandes relatives aux litiges qui trouvent leur source dans le contrat de bail ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit, en ne distinguant pas, si avant cette occupation sans droit ni titre, l'occupation se justifiait ou non par une convention.

En l'espèce, les parties ne sont liées ni par un contrat de bail, ni par aucune autre convention de nature à conférer à **A.)** un droit d'occupation. En particulier, l'existence alléguée d'un contrat de bail commercial conclu entre **A.)** et **B.)** est étrangère aux rapports juridiques existant entre **A.)** et ELPALUSA.

C'est dès lors à juste titre qu'ELPALUSA a saisi le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre sur base de l'article 3.3. du nouveau code de procédure civile. Il s'en dégage encore que, contrairement aux conclusions de **A.)**, la demande d'ELPALUSA, présentée par voie de requête, est recevable, les demandes formulées dans le cadre de l'article 3.3 du nouveau code de procédure civile étant, aux termes de l'article 20 de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, à présenter par voie de requête.

- La qualité à agir dans le chef de **A.)** :

A.) soulève le défaut de qualité dans son chef en faisant valoir que ce n'est pas lui-même, mais son frère **B.)**, qui occupe l'immeuble litigieux en vertu d'un contrat de bail commercial qu'ils ont conclu le 2 janvier 2005. En conséquence, la demande en déguerpissement et en paiement d'une indemnité d'occupation devrait être dirigée contre **B.)**.

ELPALUSA conteste que les lieux soient occupés par le frère de **A.)** et soutient que la qualité dans le chef de **A.)** résulte du fait qu'ELPALUSA agit contre **A.)** en sa qualité de vendeur de l'appartement litigieux qu'il continue à occuper sans droit.

La qualité d'agir est le pouvoir en vertu duquel une personne agit, respectivement est attrait en justice.

ELPALUSA se prétendant titulaire d'un droit de propriété sur l'appartement litigieux sur base d'un acte de licitation du 3 juillet 2007 qu'elle fait valoir à l'encontre de **A.)**, en sa qualité d'ancien propriétaire de l'appartement en question, elle a, dès lors, valablement dirigée son action contre **A.)**. La question de savoir si ce droit existe effectivement dans son chef est une question de fond (Solus et Perrot, précité, n° 267 ; Cour 21 novembre 1995, rôle n° 15.696).

- Le déguerpissement :

A.) s'oppose à la demande en déguerpissement en faisant valoir qu'il n'occupe pas l'immeuble litigieux.

A l'appui de cette affirmation, il verse un contrat de bail commercial conclu entre lui-même et son frère **B.)** le 2 janvier 2005 ainsi que des extraits de compte censés attester du paiement du loyer de 2.000.- euros par mois stipulé au contrat de bail.

ELPALUSA conclut au bien-fondé de sa demande en faisant valoir que le bail versé par A.) n'étant pas enregistré, il n'est pas opposable à ELPALUSA en sa qualité de nouvel acquéreur de l'immeuble en question. En conséquence, elle considère que le vendeur A.) est l'occupant de l'appartement litigieux.

Il ressort du contrat de bail commercial versé que A.) a donné en location à B.), à partir du 2 janvier 2005, pour une période de trois ans renouvelable par tacite reconduction pour une nouvelle période de trois ans, un appartement situé au rez-dechaussée de l'immeuble sis à (...), également utilisable pour l'exploitation d'un commerce, avec garage, un immeuble situé à (...), utilisable comme dépôt, ainsi qu'un fonds de commerce, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000.- euros.

Le bail est un contrat consensuel. Aucune forme n'est donc requise pour sa validité. Conformément au droit commun, on peut louer par écrit ou verbalement (art. 1714), ou même tacitement (cf. Henri de PAGE : droit civil belge, t. IV, éd. 1972, no 525).

Or, aux termes de l'article 1743 du code civil “ *si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail* ”.

Ce texte constitue une dérogation à la règle de la relativité des contrats, le contrat de bail étant opposable à l'acquéreur de l'immeuble donné à bail, à condition que le contrat de bail a été enregistré, mais également lorsque le nouvel acquéreur en a eu connaissance avant la vente (Cass. 13 novembre 2003, Pas. 32, 370).

Il est vrai qu'aux termes de l'article 12(5) de la loi du 21 septembre 2006 et par dérogation à l'article 1743 du code civil, même le contrat de bail n'ayant pas date certaine avant l'acte d'acquisition est opposable au nouvel acquéreur d'un logement donné en location, à condition que le locataire ait été mis en possession des lieux loués avant cette date d'acquisition.

Or, l'article 1er (3) de la loi du 21 septembre 2006, qui définit le champ d'application de celle-ci, dispose qu'elle ne s'applique pas aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Dans la mesure où le contrat de bail en cause est un contrat de bail commercial, l'article 1743 précité du code civil est dès lors applicable en l'espèce.

A.) est d'accord pour dire que le contrat de bail en question n'a jamais été enregistré.

Il n'est en outre pas établi, ni même allégué, qu'ELPALUSA ait eu connaissance de l'existence de la présence d'un locataire dans l'immeuble qu'elle a acquis suivant acte de licitation du 3 juillet 2007.

Il résulte des éléments qui précèdent que le contrat de bail commercial conclu entre **A.)** et **B.)** le 2 janvier 2005 n'est pas opposable à ELPALUSA.

Aux termes de l'acte de licitation du 3 juillet 2007, le notaire a, conformément à l'article 849 du nouveau code de procédure civile, fait injonction au débiteur-saisi **A.)** de délaisser la possession des immeubles adjugés aussitôt que la vente sera définitive et dès signification du procès-verbal de licitation.

La vente ayant été devenue définitive le 13 juillet 2007, l'appartement litigieux aurait dès lors dû être à la disposition d'ELPALUSA à partir de cette date.

Il est toutefois constant que l'appartement litigieux n'a pas été libéré à ce jour, de sorte que **A.)** est à considérer comme occupant sans droit ni titre à partir du 13 juillet 2007.

Il s'ensuit que c'est à bon droit que le premier juge a dit fondée la demande en déguerpissement de **A.)** des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer sur ce point, sauf à reporter le délai de déguerpissement à un mois à partir de la signification du présent jugement.

- L'indemnité d'occupation :

A.) demande à être déchargé de la condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation, sinon à la voir réduire à de plus justes proportions.

Il soutient que le loyer de 2.000.- euros stipulé au contrat de bail qu'il a conclu avec son frère **B.)**, se réfère à la location de deux immeubles, dont l'un se situe dans la (...) et auquel il y aurait dès lors lieu d'attribuer une valeur locative plus importante qu'à l'appartement litigieux.

ELPALUSA conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a fait droit à sa demande en octroi d'une indemnité d'occupation et qu'il a fixé celle-ci à un montant de 1.000.euros par mois à partir du 13 juillet 2007.

Elle conteste qu'il y ait lieu d'attribuer à l'immeuble situé à (...) une valeur locative plus importante qu'à l'appartement litigieux et fait valoir que le montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité d'occupation se justifie eu égard au fait que l'appartement dispose d'une surface

utile de 89,32 m², qu'il est situé au centre-ville et qu'il reste des charges en souffrance pour un montant de 14.000.- euros.

A.) étant occupant sans droit ni titre de l'appartement sis à (...), depuis le 13 juillet 2007, la demande en octroi d'une indemnité d'occupation est fondée en principe.

En ce qui concerne le montant à allouer, il y a lieu de rappeler que l'indemnité due du chef d'occupation sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause ; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

L'indemnité d'occupation représente dès lors non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux par **A.)**, mais également la compensation du préjudice résultant pour ELPALUSA du fait qu'elle est privée de la libre disposition des lieux.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf. Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, no 405 et suivants).

Elle doit nécessairement être évaluée en fonction de l'état des lieux à ce moment.

Il ressort de l'acte de licitation du 3 juillet 2007 que l'appartement litigieux présente une surface de 89,32 m², sans compter les deux caves, le débarras et le garage, qu'il a été adjugé à ELPALUSA pour le prix de 134.000.- euros et que les frais de copropriété se sont élevés à 14.549,62.- euros.

Il est, par ailleurs, constant que le deuxième immeuble figurant dans le contrat de bail commercial conclu entre **A.)** et **B.)**, ne se situe pas dans la (...) de (...), mais dans la (...) de (...), de sorte qu'il n'y a pas lieu de lui attribuer ipso facto et, sans indications plus précises quant aux caractéristiques de cet immeuble, une valeur locative plus élevée qu'à l'appartement litigieux.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a fixé ex aequo et bono l'indemnité d'occupation due par **A.)** au montant de 1.000.- euros par mois.

Au vu du sort du litige, la demande de **A.)** en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

Comme il serait inéquitable de laisser à la charge d'ELPALUSA l'ensemble des frais non compris dans les dépens, le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il lui a accordé

une indemnité de procédure de 500.- euros. Pour le même motif, sa demande, pour l'instance d'appel, sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, est également fondée pour le montant de 800.- euros.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel, statuant contradictoirement, reçoit l'appel, le dit non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris, sauf à reporter le délai de déguerpissement à un mois à partir de la signification du présent jugement,

dit non fondée la demande de A.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit fondée la demande de la société civile immobilière ELPALUSA s. c. i. sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour le montant de 800.- euros,

partant, condamne A.) à payer à la société civile immobilière ELPALUSA s. c. i. la somme de 800.- euros, condamne A.) à tous les frais et dépens de l'instance.