

Assistance judiciaire pour la partie A.)
Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 263/2008

Audience publique du vendredi, vingt-et-un novembre deux mille huit

Numéro du rôle : 117.329

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Gisèle HUBSCH, juge,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

A.), demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 9 juillet 2008,

comparant par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE X.), établie à L-(...), représentée par son collège des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,

comparant par Maître Mario DI STEFANO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro 117328 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 7 octobre 2008, lors de laquelle elle fut fixée au 11 novembre 2008 pour plaidoiries.

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

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

Maître Emmanuel HANNOTIN, avocat, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, avocat, 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 novembre 2008 le

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

Par requête du 19 décembre 2007, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE X.) (ci-après : la COMMUNE) 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, aux fins de l'entendre déclarer occupant sans droit ni titre, de voir ordonner son déguerpissement des lieux sous peine d'astreinte et de l'entendre condamner à lui payer le montant de 9.162,74.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 juillet 2003, sinon du 26 février 2007, sinon de la date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle demande encore une indemnité de procédure de 800.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du 6 mars 2008, A.) demande reconventionnellement à entendre condamner la COMMUNE à lui payer le montant de 76.000.- euros à titre d'indemnisation de son préjudice matériel résultant de la démolition de son chalet, le montant de 4.000.- euros à titre de frais de démolition, le montant de 10.000.- euros à titre de préjudice moral, le montant de 5.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, ainsi qu'une indemnité de procédure de 850.- euros.

A l'audience du 15 mai 2008, la COMMUNE réduit sa demande à la somme de 3.412,84.- euros, correspondant aux indemnités d'occupation et au solde de charges pour la période d'août 2004 à avril 2008.

Par jugement contradictoire du 29 mai 2008, le juge de paix reçoit les demandes, se déclare compétent pour en connaître, dit non fondée la demande reconventionnelle et fondée la demande principale, déclare A.) occupant sans droit ni titre et le condamne à déguerpir dans les deux mois de la notification du jugement et à payer à la COMMUNE la somme de 3.412,84.- euros ainsi qu'une indemnité de procédure de 500.- euros.

Pour statuer ainsi, le juge de paix retient que s'il y a bien jouissance d'un immeuble, aucune des parties ne justifie d'une contrepartie pour cette jouissance, de sorte qu'il n'y a pas de contrat de bail ou de louage entre parties. Les relations entre parties s'analysent, au contraire, en une convention d'occupation précaire qui a pris fin avec effet au 31 décembre 2003.

Par exploit d'huissier du 9 juillet 2008, A.) interjette régulièrement appel de ce jugement, lui notifié le 2 juin 2008.

L'appelant conclut, par réformation, à entendre dire la demande de la COMMUNE introduite par voie de requête nulle, sinon irrecevable, sinon à entendre dire que le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer est incompetent razione materiae.

En ordre subsidiaire, il demande à voir dire non fondée la demande de la COMMUNE, réitère sa demande reconventionnelle et demande une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

La COMMUNE, de son côté, conclut à la confirmation du jugement entrepris et demande également une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

- La compétence razione materiae :

A.) soulève d'abord l'incompétence du juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer sinon en matière d'occupation sans droit ni titre, pour connaître de la demande de la COMMUNE, au motif que les parties ne sont pas liées par un contrat de bail.

Afin de déterminer si le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer sinon en matière d'occupation sans droit ni titre, est compétent pour connaître de la demande introduite par la COMMUNE contre A.), il y a lieu de qualifier les relations ayant existé entre parties.

A.) fait valoir que le contrat entre parties constitue un contrat de louage.

Le louage de choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer. Lorsqu'il porte sur un immeuble, il prend plus spécialement le nom de bail (cf. Henri de PAGE : Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, éd. 1972, no 481).

Le bail étant à titre onéreux et impliquant l'obligation pour le preneur de payer un prix, en contrepartie de la jouissance, une convention, quelle qu'elle soit, qui accorde la jouissance d'un bien immobilier sans fixation de loyer, ou pour un loyer dérisoire, ne peut constituer un bail au sens des articles 1709 et suivants du code civil (cf. Marcel La Haye et Joseph Vankerckhove : Le louage de choses, no 78).

En l'espèce, il est constant que A.) occupe l'emplacement no 28 du camping résidentiel de X.) et qu'il y réside avec son épouse, ses trois enfants mineurs et sa belle-mère.

Par courrier du 13 août 1990, la COMMUNE a autorisé A.) à reconstruire son chalet suite à un incendie et, par courrier du 6 novembre 2002, la COMMUNE a autorisé A.) à remettre en état l'extérieur de son mobil-home.

Il n'existe pas de contrat écrit entre A.) et la COMMUNE, propriétaire de l'emplacement, respectivement l'association sans but lucratif HORIZON a.s.b.l. (ci-après : HORIZON), exploitant du camping suivant contrat de bail conclu avec la COMMUNE le 27 juillet 2001.

Il ressort des factures versées en cause que durant la période d'exploitation du camping par HORIZON, soit du 1^{er} juillet 2001 au 31 décembre 2003, celle-ci a facturé à A.) un prix de location d'emplacement mensuel de 64,45.- euros ainsi que sa consommation d'électricité et d'eau et des frais relatifs aux ordures et aux eaux usées.

Du 1^{er} janvier 2004 au 31 août 2004, seuls la consommation d'électricité et d'eau et les frais relatifs aux ordures et aux eaux usées ont été facturés par HORIZON.

Depuis le 1^{er} septembre 2004, ces mêmes postes sont facturés par la COMMUNE à A.).

Il résulte encore d'un courrier du 28 juillet 2003 d'HORIZON à A.) que celle-ci résilie la location de l'emplacement de camping no 28 avec effet au 31 décembre 2003.

Par courrier du 26 février 2007, la COMMUNE met A.) en demeure de libérer l'emplacement et de le remettre dans son pristin état pour le 5 mars 2007 au plus tard, précisant que, pour autant que de besoin, son courrier vaut confirmation de la résiliation lui notifiée le 28 juillet 2003.

Lors de la résiliation du bail entre la COMMUNE et HORIZON avec effet au 1^{er} septembre 2004, la COMMUNE a repris les contrats de fourniture en eau et en électricité.

Il se dégage des éléments qui précèdent que du temps de l'exploitation du camping par HORIZON, celle-ci et A.) étaient liés par un contrat de bail, un emplacement ayant été mis à disposition de A.) moyennant paiement d'un prix pour l'emplacement et le règlement des charges afférentes.

A partir du 1^{er} janvier 2004, A.) n'a reçu que des factures de quelque 174.- euros par mois correspondant à sa consommation d'électricité et d'eau et des frais relatifs aux ordures et aux eaux usées, ces charges lui étant mises en compte semestriellement.

L'existence d'un prix adéquat n'est dès lors pas établie.

Par ailleurs, lors de sa délibération du 11 juillet 2003, le conseil communal a décidé de fermer définitivement les installations du camping résidentiel et, lors de celle du 13 septembre 2004, il a décidé de résilier le bail avec HORIZON avec effet au 1^{er} septembre 2004.

Il s'ensuit qu'aucun élément de la cause ne permet de déduire la volonté de la COMMUNE de concéder un bail à A.).

Au vu des considérations d'ordre social ayant amené la COMMUNE d'héberger A.) pendant un certain temps afin de lui permettre de se reloger, il y a lieu de qualifier les relations ayant existé entre parties depuis le 1^{er} septembre 2004 de convention d'occupation précaire, valant jusqu'à la révocation de ce droit.

Suite à la mise en demeure de la COMMUNE du 26 février 2007 invitant A.) à libérer les lieux pour le 5 mars 2007 au plus tard, ce dernier est devenu occupant sans droit ni titre de l'emplacement appartenant à la COMMUNE à partir du 6 mars 2007.

La compétence d'attribution du juge de paix inscrite à l'article 3 3^o du nouveau code de procédure civile s'étendant aux 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 juste titre que le premier juge s'est déclaré compétent.

Il y a partant lieu à confirmation du jugement entrepris sur ce point.

- La recevabilité de la demande :

A.) soulève ensuite la nullité sinon l'irrecevabilité de la procédure suivie, la forme simplifiée de la requête ne s'appliquant, d'après la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, qu'à la location de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, de sorte que la COMMUNE aurait dû introduire sa demande, tendant à la libération d'un emplacement, par voie de citation.

Par ailleurs, A.) serait devenu propriétaire de cet emplacement en vertu de l'adage « *pars major ad se trahit minorem* ».

Aux termes de l'article 20 de la loi précitée du 21 septembre 2006, « *la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3 3^o du nouveau code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause.* »

D'après l'article 1^{er} paragraphe 2 de la même loi, « *sous réserve des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s'applique exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat.* »

Or, contrairement aux conclusions de A.), le chalet, à supposer que sa valeur soit supérieure à celle du sol, n'emporte pas la propriété de ce dernier.

En effet, aux termes de l'article 552 du code civil, « *la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.* »

Il s'ensuit que le chalet construit sur l'emplacement appartenant à la COMMUNE suit le même sort que ce dernier et il y a occupation de l'ensemble par A.) à des fins d'habitation principale.

L'occupation à ces fins est d'ailleurs corroborée par le certificat de résidence établi par la COMMUNE le 28 avril 2008, duquel il ressort que A.) a déclaré établir sa résidence au no 28 du camping résidentiel de X.) à partir du 1^{er} août 1991.

Cette occupation a, à l'origine, eu lieu sur base d'un contrat de bail entre HORIZON et A.).

Le fait que ce contrat ait été résilié et que l'occupation ait par la suite dégénéré en une occupation sans droit ni titre est sans incidence, la protection instaurée par la loi précitée du 21 septembre 2006 devant revenir à toute personne physique occupant aux fins d'habitation principale un logement loué.

Il s'ensuit que la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation est applicable et c'est à juste titre que le premier juge a déclaré recevable la demande introduite par voie de requête.

Il y a partant lieu à confirmation du jugement entrepris sur ce point.

- Le défaut de qualité :

A.) soulève enfin l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité à agir dans le chef de la COMMUNE.

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

En l'espèce, la COMMUNE, affirme être propriétaire de l'emplacement occupé par A.) et agit en déguerpissement de ce dernier des lieux et en paiement d'indemnités d'occupation et de certains frais.

Se prétendant titulaire d'un droit, la COMMUNE a dès lors qualité pour agir en justice contre A.).

La question de savoir si ce droit existe effectivement dans son chef est une question de fond (cf. Cour 21 novembre 1995, no 15.696 du rôle).

Le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité à agir n'est partant pas fondé.

- Le bien-fondé de la demande :

La COMMUNE demande à voir ordonner le déguerpissement de A.), ainsi qu'à l'entendre condamner au paiement d'indemnités d'occupation de (44 x 64,45 =) 2.835,80.- euros et de frais de 577,04.- euros.

- La demande en déguerpissement :

A.) étant occupant sans droit ni titre de l'emplacement appartenant à la COMMUNE à partir du 6 mars 2007, la demande de la COMMUNE est fondée de ce chef.

A.) demande un délai de déguerpissement de six mois au vu de sa situation particulière. Il serait handicapé physiquement et aurait à sa charge une épouse et trois enfants mineurs, ainsi que sa belle-mère. Par ailleurs, il ne disposerait que du revenu minimum garanti et aurait investi dans le chalet en 2002, de sorte qu'il lui serait très difficile de se reloger avec toute sa famille dans un bref délai.

La COMMUNE ne s'oppose pas à l'octroi d'un délai de déguerpissement à A.), mais demande à voir limiter ce délai par rapport à celui demandé par l'appelant.

Au vu des intérêts réciproques en cause, il y a lieu d'accorder à A.) un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la signification du présent jugement.

- Les indemnités d'occupation :

La COMMUNE réclame le paiement d'indemnités d'occupation pour la période du 1^{er} septembre 2004 au 30 avril 2008.

A.) conteste tant le principe que le quantum de ce chef de la demande.

Or, même si la COMMUNE ne lui a réclamé aucune indemnité avant la présente action en justice, une renonciation de sa part n'est pas établie.

Par ailleurs, A.) a, durant toute la période litigieuse, eu la jouissance de l'emplacement et du chalet qu'il occupe.

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une

occupation précaire ou 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 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, t.1, no 405 et suivants).

En l'espèce, la COMMUNE réclame un montant de 64,45.- euros par mois, correspondant au prix de location des emplacements de camping tels que pratiqués par elle depuis une délibération du conseil communal du 13 mars 1997.

L'emplacement ayant une superficie de 110 m² et le chalet de 68,95 m², le montant réclamé n'est pas surfait.

Il y a dès lors lieu, sans qu'il n'y ait lieu de procéder à une mesure d'instruction supplémentaire, de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit la demande fondée pour le montant réclamé de (44 x 64,45 =) 2.835,80.- euros.

- Les frais :

La COMMUNE réclame encore le paiement de frais d'un montant de 577,04.- euros.

Elle présente un décompte actualisé au 30 avril 2008, aux termes duquel le solde redû du chef de fourniture d'électricité s'élève à 364,65.- euros, celui redû du chef d'eau à 82,39.- euros, celui redû du chef de frais d'évacuation des eaux usées à 40.- euros et celui redû du chef de frais d'enlèvement des ordures à 90.- euros.

A.) conteste tant le principe que le quantum de cette demande.

D'une part, le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre serait incompétent *ratione materiae* pour fixer une taxe ou une redevance communale et, d'autre part, la COMMUNE n'aurait plus fourni les services en question, fait qu'elle offre en preuve par l'audition de témoins.

Or, la COMMUNE entend se faire rembourser par **A.)** des frais relatifs à la fourniture de services qui sont à la charge de celui qui en profite et ce aux prix en vigueur dans la localité de **X.)**.

Contrairement aux conclusions de **A.)**, il ne s'agit dès lors nullement de fixation d'une taxe ou d'une redevance, mais de la mise en compte de charges en relation avec son occupation des lieux, de sorte que le moyen tiré de l'incompétence *ratione materiae* du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre laisse d'être fondé.

Dans la mesure où elle tend à établir que la buvette, les installations sanitaires et l'entretien des espaces verts n'étaient plus assurés, l'offre de preuve est à rejeter comme n'étant pas pertinente, étant donné qu'aucune indemnisation n'est demandée de ce chef.

Dans la mesure où elle tend à établir que les services facturés n'ont plus été fournis depuis 2003, elle est à rejeter comme étant d'ores et déjà contredite par les éléments du dossier.

Il est en effet constant que la COMMUNE a facturé ces services semestriellement à A.), notamment en date des 25 janvier 2005, 2 septembre 2005, 9 février 2006, 24 août 2006, 1^{er} février 2007, 1^{er} août 2007 et 9 janvier 2008 et que A.) a réglé les montants lui réclamés au titre de fourniture d'électricité et d'eau, ainsi que de frais d'évacuation des eaux usées et de frais d'enlèvement des ordures.

A.) n'établissant pas le paiement du solde réclamé au 30 avril 2008, la demande de la COMMUNE est fondée pour le montant réclamé de 577,04.- euros.

Il y a dès lors lieu à confirmation du jugement entrepris sur ce point.

- La demande reconventionnelle :

A.) demande reconventionnellement à entendre condamner la COMMUNE à lui payer le montant de 76.000.- euros à titre d'indemnisation de son préjudice matériel résultant de la démolition de son chalet, le montant de 4.000.- euros à titre de frais de démolition et le montant de 10.000.- euros à titre de préjudice moral.

Il fait valoir que la COMMUNE, qui avait autorisé la construction de son chalet le 13 août 1990, a encore autorisé la remise en état de l'extérieur du chalet le 6 novembre 2002, soit quelques mois avant la fermeture du camping. Cet agissement serait fautif sinon négligent et engagerait la responsabilité de la COMMUNE à l'égard de A.) qui aurait subi un préjudice certain en relation causale avec cette faute ou négligence.

Or, aux termes de l'article 555 du code civil, « *si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui ; il peut même être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds.* »

Par ailleurs, toute faute ou négligence dans le chef de la COMMUNE laisse d'être établie, l'intention de procéder à la fermeture du camping résidentiel n'étant établie qu'à partir du 11 juillet 2003, date d'une délibération du conseil communal à ce sujet.

La demande reconventionnelle n'est dès lors pas fondée et il y a lieu à confirmation du jugement entrepris sur ce point.

- Les dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire :

Au vu de l'issue du litige, la demande de A.) tendant à l'allocation d'un montant de 5.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire n'est pas fondée et il y a lieu à confirmation du jugement entrepris sur ce point.

- Les indemnités de procédure :

Pour le même motif, la demande de A.) en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas non plus fondée, ni pour la première instance, ni pour l'instance d'appel.

La COMMUNE ne justifiant pas l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance n'est pas fondée.

Il y a partant lieu de réformer en ce sens le jugement entrepris.

Pour le même motif, la demande de la COMMUNE en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel n'est pas fondée.

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 partiellement fondé,

par réformation :

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

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf à reporter le délai de déguerpissement à deux mois suivant la signification du présent jugement,

dit non fondées les demandes respectives sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne A.) à tous les frais et dépens de l'instance.