

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 87/2009

Audience publique du vendredi, vingt mars deux mille neuf

Numéro du rôle : 120.085

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Gisèle HUBSCH, juge,
Nathalie HAGER, juge-déléguée,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

la société civile immobilière **SOC.1.)** s.c.i., établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro E (...), représentée par ses deux gérantes actuellement en fonctions,

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 6 février 2009,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

X.), demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL,

comparant par Maître Marc MODERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 120085 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 10 mars 2009 pour plaidoiries.

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

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

Maître Marc MODERT, 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, 20 mars 2009 le

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

Par requête déposée à titre conservatoire le 8 juillet 2008, **X.)** fait convoquer la société civile immobilière **SOC.1.)** s.c.i. (ci-après : **SOC.1.)**) devant le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre accorder une prolongation du délai de résiliation, pour autant que la résiliation du bail qui lui a été adressée le 28 décembre 2007 soit valable.

Par requête du 1^{er} août 2008, **SOC.1.)** fait convoquer **X.)** devant le même juge, aux fins d'entendre dire ce dernier forclos à demander une prolongation du délai de résiliation, d'entendre ordonner le déguerpissement du locataire et de l'entendre condamner à lui payer la somme de 587,37.- euros du chef d'avances sur charges locatives des mois de janvier à juillet 2008 et la somme de 183,07.- euros par mois à titre d'avances sur charges à partir du 1^{er} août 2008 jusqu'au déguerpissement.

Elle demande encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par jugement contradictoire du 13 novembre 2008, le juge de paix déclare recevable la demande introduite par voie de requête.

Par jugement contradictoire du 8 janvier 2009, le juge de paix joint les demandes, les dit partiellement fondées, dit que la lettre de résiliation du 28 décembre 2007 pour besoin personnel n'entraîne pas la résiliation du contrat de bail conclu le 21 juin 1994 entre parties, condamne **X.)** à payer à **SOC.1.)** la somme de 910,08.- euros et la somme

mensuelle de 175.- euros à titre d'avances sur charges à partir du 1^{er} janvier 2009 et dit les demandes non fondées pour le surplus.

Pour statuer ainsi, il retient que **SOC.1.)**, ayant une personnalité juridique distincte de celle de ses associés, ne saurait se prévaloir d'un besoin personnel dans le chef de ces derniers.

Par exploit d'huissier du 6 février 2009, **SOC.1.)** interjette régulièrement appel de ce jugement.

L'appelante conclut, par réformation, à entendre dire valable la résiliation du bail intervenue le 28 décembre 2007 et ordonner le déguerpissement du locataire.

Elle conclut encore à voir dire fondée sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance et réclame, en outre, une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

L'intimé conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Par contrat de bail du 21 juin 1994, prenant cours le 1^{er} juillet 1994, **A.)** et **B.)** donnent en location à **X.)** un appartement situé au deuxième étage d'un immeuble sis à (...), moyennant paiement d'un loyer et d'avances sur charges de 26.000.- francs, payable d'avance le premier de chaque mois.

Le bail est conclu pour une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction d'année en année.

Le 19 décembre 2007, **A.)** et **B.)** vendent l'immeuble sis à (...), à **SOC.1.)**.

Par courrier recommandé du 28 décembre 2007, **SOC.1.)** exposant que l'acquisition de l'immeuble a été faite afin de permettre à ses associés d'y installer des bureaux de leur études d'avocats, résilie le contrat de bail entre parties avec effet au 30 juin 2008, au motif d'un besoin personnel dans son chef.

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 : a) 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, b) le locataire ne remplisse pas ses obligations, c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur.

Il n'est pas contesté qu'une personne morale puisse invoquer le besoin personnel.

Le besoin personnel est donné, lorsqu'une personne morale ne peut se passer de son immeuble donné en location, sans qu'il soit porté atteinte à l'organisation et au fonctionnement régulier de ses services (cf. Cour de cassation, 4 octobre 1979, Pas. 24, p. 291).

Contrairement à une personne physique, qui est crue sur parole, la personne morale doit établir l'existence de ces conditions et il appartient au juge d'en vérifier l'accomplissement (cf. Cour de cassation, 1^{er} avril 1993, no 12/93).

En l'espèce, **SOC.1.)** expose avoir besoin des lieux loués pour les mettre à la disposition de ses associés qui exploitent un cabinet d'avocats au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble où se situent les lieux loués ainsi que dans l'immeuble voisin.

Le cabinet d'avocats comprendrait désormais une vingtaine de personnes et louerait actuellement des locaux dans une rue avoisinante. En outre, pour des raisons de logistique, il serait prévu de regrouper toutes les personnes qui travaillent dans le département du contentieux dans un même immeuble.

X.), au contraire, fait valoir que **SOC.1.)** est une personne morale indépendante et distincte de ses associés, de sorte qu'elle ne saurait justifier un besoin personnel dans le chef de ces derniers.

Conformément à l'article 3 de la loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales, la société dont l'objet est civil et qui se place sous le régime des articles 1832 et suivants du code civil constitue une individualité juridique distincte de celle des associés.

La société civile immobilière dispose dès lors de la personnalité morale et a un objet portant obligatoirement sur l'immobilier, regroupant en pratique deux types d'activité, l'administration d'immeubles que les membres de la société ont acheté ou reçu en apports et la construction d'immeubles sur un terrain appartenant à la société civile immobilière (cf. Jérôme Ancel : La société civile immobilière, Editions du puits fleuri, 2006, p. 35 et suivante).

Il se dégage de cette définition que **SOC.1.)** a sa personnalité juridique propre, distincte de celle de ses associés, de sorte qu'ils ne peuvent être assimilés.

En conséquence, le besoin d'occupation des lieux litigieux par les associés de **SOC.1.)** n'est pas à assimiler à un besoin d'occupation personnel dans le chef de **SOC.1.)**.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer sur ce point.

SOC.1.) invoque ensuite le besoin d'occupation dans le chef de ses associés qui seraient à considérer comme parent ou allié au sens de l'article 12 paragraphe 2 a) de la loi précitée sur le bail à usage d'habitation.

Or, la notion de « *parent ou allié* » figurant dans l'article 12 paragraphe 2 a) précité, n'est, en principe, pas utilisée pour qualifier les rapports entre personnes morales.

D'ailleurs, en ce qui concerne les personnes physiques, le législateur a limitativement énuméré les parents et alliés dans le chef desquels un besoin d'occupation peut être invoqué.

Il s'ensuit que la notion de « *parent ou allié* » n'est pas transposable aux personnes morales.

SOC.1.) invoque encore le besoin d'occupation de ses associés comme motif grave et légitime au sens de l'article 12 paragraphe 2 c) de la loi précitée sur le bail à usage d'habitation.

X.) s'oppose à toute modification du motif invoqué à la base de la résiliation opérée le 28 décembre 2007. En effet, la loi ne permettrait pas de changer unilatéralement le motif indiqué lors de la résiliation.

Le courrier de résiliation du 28 décembre 2007 est libellé comme suit :

*« Par la présente, nous nous permettons de vous signifier une nouvelle fois que la société civile immobilière **SOC.1.) s.c.i.** vient d'acquérir l'immeuble dans lequel vous avez loué un appartement au deuxième étage.*

*Cette acquisition a été faite afin de permettre aux associés de la société civile immobilière d'y installer des bureaux de leur étude d'avocats, le rez-de-chaussée et le premier étage étant déjà occupés par l'étude **ETUDE.)**.*

Aussi le nouvel acquéreur se voit dans l'obligation de résilier votre contrat de bail du 21 juin 1994 avec effet au 30 juin 2008, alors qu'il y a un besoin personnel dans son chef. »

Il appartient au juge de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Sauf accord exprès des parties et pour des droits dont ils ont la libre disposition, il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Si une partie ne peut modifier unilatéralement les faits à la base de sa demande, il y a toutefois lieu de les examiner sous leur qualification exacte.

En l'espèce, **SOC.1.)** a dès l'ingrès indiqué comme motif de résiliation le besoin de ses associés des lieux loués en vue d'y installer des bureaux de leur cabinet d'avocats.

Or, ce motif ne saurait constituer un besoin personnel dans le chef de **SOC.1.)**, mais seulement un motif grave et légitime dans son chef dont il convient dès lors d'examiner la réalité.

Le cabinet d'avocats **ETUDE.)** est actuellement exploité dans l'immeuble no 3, **rue (...)**, et au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble no 5, **rue (...)**, où se situent les lieux loués, ces deux immeubles étant déjà communicants suite à un percement dans un mur, ainsi que dans un troisième immeuble dans une rue avoisinante.

Dans le cadre d'un projet d'extension et de restructuration du cabinet d'avocats, comprenant une vingtaine de personnes, les associés de **SOC.1.)** entendent regrouper tout le personnel dans les deux immeubles sis à Luxembourg, 3 et 5, **rue (...)**.

Par ailleurs, les éléments de la cause ne permettent pas de douter de la réalité du motif invoqué.

Il se dégage de ces éléments que **SOC.1.)** justifie de motifs graves et légitimes s'opposant à la prorogation du bail du 21 juin 1994.

Le jugement entrepris est dès lors à réformer en ce sens.

X.) demande encore une prolongation de six mois du délai de résiliation.

SOC.1.) s'oppose à cette demande au motif que le 8 juillet 2008, **X.)** était forclos à demander une prolongation du délai de résiliation.

En vertu de l'article 12 paragraphe 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, dans les trois mois de l'avis de réception à la poste, le locataire peut, sous peine de forclusion, demander une prolongation du délai de résiliation au juge de paix.

En l'espèce, le courrier de résiliation envoyé le 28 décembre 2007 à **X.)** a été remis à ce dernier le 2 janvier 2008, de sorte que la requête déposée le 8 juillet 2008 au greffe de la justice de paix de Luxembourg est tardive.

La demande d'**X.)** est dès lors irrecevable.

X.) demande enfin un délai de déguerpiement de trois mois. Il expose qu'il se trouve dans une situation difficile, étant donné qu'il vient d'être licencié et n'a que peu d'espoir de retrouver un travail.

Par ailleurs, il exercerait un droit de visite relativement à ses deux enfants et la recherche d'un logement adéquat, lui permettant de poursuivre son activité d'artiste-peintre, s'avérerait difficile. Eu égard aux nombreux tableaux entreposés chez lui, son déménagement ne serait pas facilement réalisable.

SOC.1.) s'oppose à cette demande, au motif que d'après la loi aucun délai de déguerpissement ne pourrait plus être accordé à **X.)**.

Or, dans l'hypothèse d'une résiliation du bail pour un motif grave et légitime, l'article 12 de la loi précitée sur le bail à usage d'habitation ne prévoit ni de durée maximale de la procédure ni de dispositions particulières quant au déguerpissement du locataire.

Au vu des intérêts réciproques en cause dans la présente espèce, il y a lieu d'accorder à **X.)** un délai de déguerpissement usuel d'un mois à partir de la signification du présent jugement.

SOC.1.) n'ayant pas justifié l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile en première instance, c'est à bon droit que le premier juge a dit sa demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure non fondée.

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

SOC.1.) ne justifiant pas davantage l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile en instance d'appel, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas non plus fondée en instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

par réformation :

déclare résilié le bail entre parties,

partant, condamne **X.)** à déguerpir des lieux avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la signification du présent jugement,

dit que pour le cas où **X.)** ne respecte pas ce délai, la société civile immobilière **SOC.1.)** s.c.i. est autorisée à le faire expulser des lieux dans les formes légales et au besoin à l'aide de la force publique, le tout aux frais d'**X.)**, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit irrecevable la demande d'**X.)** en prolongation du délai de résiliation,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit non fondée la demande de la société civile immobilière **SOC.1.)** s.c.i. sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne **X.)** à tous les frais et dépens des deux instances.