

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 188/2016

Audience publique du mardi, douze juillet deux mille seize

Numéro du rôle : 175.225

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,
Nathalie HAGER, juge,
Séverine LETTNER, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

A.), demeurant à **ADR1.**),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 15 février 2016,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société anonyme **SOCL.) SA**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

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

appelante par appel incident,

comparant par Maître Antoine STOLTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 175225 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 1^{er} mars 2016, lors de laquelle elle fut fixée au 28 juin 2016, puis au 5 juillet 2016 pour plaidoiries.

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

Maître Lise REIBEL, avocat, en remplacement de Maître Claude WASSENICH, 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 Emilie MELLINGER, avocat, en remplacement de Maître Antoine STOLTZ, 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 mardi, 12 juillet 2016 le

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

Par requête déposée le 29 septembre 2015 au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg, la société anonyme **SOC1.) SA** a donné convocation à **A.)** à comparaître devant le juge de paix de et à Luxembourg aux fins de l'entendre condamner à déguerpir des lieux situés au **ADR1.)** avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 15 jours à compter de la notification du jugement, à voir fixer l'indemnité d'occupation redue à partir du 9 janvier 2015 au montant de 1.200.- euros par mois, sinon à tout autre montant à déterminer ex aequo et bono par le tribunal et aux fins de l'entendre condamner à lui payer le montant de 3.513,69 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 9 janvier au 31 juillet 2015. Elle a encore demandé une indemnité de procédure de 1.250.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que de voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

Par jugement contradictoire du 8 janvier 2016, le juge de première instance, après avoir reçu la demande en la forme, a constaté que **A.)** est occupant sans droit ni titre depuis le 9 janvier 2015. Il l'a partant condamné à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de trente jours à partir de la notification du jugement. Il a, au besoin, autorisé la société anonyme **SOC1.) SA** à le faire expulser dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés. Le juge de première instance a dit non fondée la demande de la société anonyme **SOC1.) SA** tendant à voir fixer l'indemnité d'occupation redue par **A.)** à 1.200.- euros par mois et il l'en a déboutée. Il a condamné **A.)** à payer à la société anonyme **SOC1.) SA** une indemnité de procédure de 250.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Il a, en outre, condamné **A.)** au paiement des frais de l'instance et a rejeté la demande tendant à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

A.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de trois mois. Il demande encore à se voir décharger de sa condamnation de payer une indemnité de procédure au profit de la société anonyme **SOC1.) SA**. Finalement, il sollicite pour l'instance d'appel une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation de la société anonyme **SOC1.) SA** au paiement de frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son mandataire.

La société anonyme **SOC1.) SA** forme appel incident en ce qu'elle reproche au juge de première instance de ne pas avoir fait droit à sa demande reconventionnelle tendant à voir condamner A.) à lui payer une indemnité d'occupation d'un montant de 1.200.- euros par mois à partir du 1er janvier 2015.

Pour le surplus, elle demande la confirmation du jugement entrepris, ainsi que pour l'instance d'appel une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

- Moyens et prétentions des parties :

A.) fait grief au juge de première instance pour lui avoir accordé un délai de déguerpissement qu'il qualifie de trop court.

A l'appui de son appel tendant à lui voir accorder un délai de déguerpissement de trois mois, il fait plaider que, nonobstant le fait que le contrat de bail en cause ait été le corollaire du contrat de travail l'ayant lié à la société anonyme **SOC1.) SA**, il n'en demeurerait pas moins que le contrat de travail ne se serait achevé qu'après de longues années, il aurait fait l'objet d'une procédure de reclassement suite à une longue maladie. Ainsi le contrat de travail entre parties a été conclu en date du 2000 et l'attribution du logement de service a été stipulée par avenant au contrat de travail du 4 avril 2008.

A.) expose se trouver dans une situation de faiblesse extrême, alors qu'il s'est vu notifier le retrait de sa pension d'invalidité transitoire en date du 13 octobre 2015 et qu'il ne serait toujours pas fixé par une décision définitive de sorte qu'il ignore encore actuellement la nature et le montant de ses revenus. Ceci étant il lui est particulièrement difficile de pouvoir rechercher valablement un nouveau logement adéquat. S'y ajoute qu'il a encore à sa charge sa fille en poursuite d'études justifiées, ainsi que son fils gravement handicapé suite à un accident de la circulation et que son épouse ne travaille pas.

La société anonyme **SOC1.) SA** s'oppose aux prétentions de A.) et demande son déguerpissement avec effet immédiat en faisant valoir que depuis la fin du contrat de

travail, le 9 janvier 2015, A.) n'a plus le droit d'occuper le logement de service en cause.

Elle fait plaider avoir été très conciliante en lui avoir concédé dans un premier temps un délai de six mois puis encore un mois supplémentaire avant de saisir les instances judiciaires.

La société anonyme **SOC1.) SA** ne conteste pas que **A.)** continue à s'acquitter du loyer, qui dans le cadre du contrat de travail a été fixé au montant de 680.- euros par mois.

Elle demande à le voir condamner au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant de 1.200.- euros par mois à partir de la fin du contrat de travail, soit le neuf janvier 2015.

- Motifs de la décision :

A.) conclut à l'irrecevabilité de l'appel incident au motif qu'il ne saurait porter sur des chefs non entrepris par l'appel principal en l'occurrence limité à la seule durée du délai de déguerpissement.

Or il est constant que même lorsque l'appel principal est restreint à certains chefs du jugement, l'intimé peut appeler incidemment, en tout état de cause, de tous les autres chefs dont il n'y a pas eu appel principal, sans qu'il n'y ait à distinguer selon qu'il s'agit de chefs connexes à celui dont il a été fait appel ou de chefs qui en sont indépendants, et alors même que l'appel principal ne porte que sur un accessoire. (Cour 4 février 1980, Pas. 25, 20).

Le moyen est partant à rejeter et l'appel incident est à déclarer recevable.

Il est constant en cause que **A.)** a été aux services de la société anonyme **SOC1.) SA** du 11 septembre 2000 au 9 janvier 2015.

Par avenant au contrat de travail du 4 avril 2008 la société anonyme **SOC1.) SA** a mis à sa disposition un logement de service sis au **ADR1.)**.

Dans le prédit avenant les parties contractantes avaient expressément retenu que **A.)** s'engage à quitter le prédit logement de service quand un terme sera mis à son contrat de travail.

Le contrat de travail est venu à échéance en date du 9 janvier 2015.

Par courrier du 12 janvier 2015, la société anonyme **SOC1.) SA** a demandé à **A.)** de libérer le logement de service dans un délai de 6 mois afin qu'il soit à sa disposition à partir du 15 juillet 2015.

Il est constant que le contrat de mise à disposition d'un logement de service prend fin avec le contrat de travail auquel il est intimement lié.

En l'occurrence, **A.)** a été informé au plus tard par lettre du 12 janvier 2015 qu'il devrait quitter les lieux loués.

Le tribunal constate qu'au vu des pièces versées en cause que les prétendues recherches entamées pour retrouver un logement adéquat sont plus que succinctes.

En effet, **A.)** se limite à verser une copie d'une annonce d'une maison à louer contre paiement d'un loyer mensuel de 2.300.- euros et une lettre lui adressée en date du 16 juin 2015 par l'agence immobilière **B.)** l'informant ne pas pouvoir lui présenter des biens conformes à ses demandes.

Il appert encore des éléments du dossier que **A.)** s'est adressé au courant du mois de juillet 2015 au Fonds du Logement.

Le tribunal retient partant au vu des éléments de la cause que depuis le 12 janvier 2015 **A.)** aurait pu planifier son départ. Au vu de la situation particulière de **A.)** plus amplement développée plus haut et à défaut par **A.)** de fournir des éléments d'appréciation qui justifieraient d'étendre le délai de déguerpissement au-delà du délai usuel d'un mois à compter de la signification du jugement, le juge de première instance est à confirmer en ce qu'il lui a accordé un délai de déguerpissement de trente jours, sauf à dire que le délai de déguerpissement de trente jours court à partir de la signification du présent jugement.

A l'appui de son appel incident, la société anonyme **SOC1.)** SA demande encore à voir condamner **A.)** au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant de 1.200.- euros par mois à partir de la cessation du contrat de travail, le 9 janvier 2015.

A l'appui de sa demande, elle fait plaider que le loyer actuellement payé de 680.- euros par mois ne correspondrait pas au prix réel du marché pour le logement occupé mais aurait constitué un avantage en nature dans le cadre du contrat de travail.

A.) conteste le montant réclamé faute d'être justifié par des pièces à l'appui.

Le tribunal rappelle que l'indemnité due du chef d'une 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.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond (Jurisclasseur Civil art. 1708 à 1782 fasc. 295, n°25). Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (La Haye et Vankerckhove, Nouvelles, droit civil - Le louage des choses, nos 362 et 407).

Le montant de l'indemnité d'occupation ne doit pas nécessairement être calqué sur le loyer stipulé, mais le juge peut le fixer souverainement en tenant compte de l'ensemble des éléments de la cause.

Le tribunal retient, conformément aux plaidoiries de **A.)**, que la société anonyme **SOC1.) SA** reste en défaut de rapporter le bien-fondé de ses prétentions concernant le montant réclamé à titre d'indemnité d'occupation.

A défaut de fournir des précisions, pièces à l'appui, sur le logement de service mis à sa disposition, notamment quant à sa superficie, le juge de première instance est à confirmer en ce qu'il a dit non fondée sa demande de ce chef.

L'appel incident n'est dès lors pas fondé.

Par réformation du jugement entrepris, **A.)** demande à se voir décharger du paiement d'une indemnité de procédure de 250.- euros au profit de la société anonyme **SOC1.) SA**.

Au vue de l'issue du litige et dans la mesure où l'allocation d'une indemnité de procédure tout comme son montant appartient discrétionnairement au juge, il y a lieu de confirmer le juge de paix sur ce point.

Pour l'instance d'appel, les deux parties demandent une indemnité de procédure, de 1.500.- euros pour **A.)** et de 2.500.- euros pour la société anonyme **SOC1.) SA**.

Au vu du sort réservé aux appels principal et incident, leur demande respective n'est pas fondée.

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,

dit les appels principal et incident recevables en la forme,

les dit non fondés,

partant confirme le jugement entrepris du 8 janvier 2016, sauf à dire que le délai de déguerpissement de trente jours court à partir de la signification du présent jugement,

dit recevables mais non fondées les demandes respectives de **A.)** et de la société anonyme **SOC1.) SA** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel,

impose les frais et les dépens de l'instance d'appel pour moitié à **A.)** et pour moitié à la société anonyme **SOC1.) SA.**