
Jugement no 57/2001 - Occupation sans droit ni titre (IIIe Chambre)

Audience publique du vendredi, neuf mars deux mille un

Numéro du rôle: 66.806

Composition :

Eric SCHAMMO, juge-président,
Michèle HORNICK, juge,
Martine DISIVISCOUR, juge,
Monique GLESENER, greffier.

E N T R E :

A), sans emploi, demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Michelle THILL de Luxembourg du 28 juin 2000, comparant par Maître Georges BADEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

SOC1 (LUXEMBOURG) S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, **intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier Michelle THILL, comparant par Maître Romain ADAM, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro du rôle 66.806 fut appelée à l'audience publique du mardi, 11 juillet 2000, lors de laquelle elle fut fixée au 6 février 2001 pour plaidoiries.

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

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

Maître Romain ADAM, avocat, comparant pour la partie intimée, fournit ses réponses.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et le prononcé fut fixé au 23 février 2001.

Ensuite, le tribunal estima utile de reporter la date du prononcé, de sorte qu'il rendit à l'audience publique du vendredi, 9 mars 2001 le

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

Par requête déposée le 3 février 2000, la société anonyme **SOC1** (LUXEMBOURG) (ciaprès **SOC1**) fait convoquer **A**) devant le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir qualifier **A**) d'occupant sans droit ni titre et pour le voir condamner au déguerpissement des lieux occupés. La requérante conclut encore à la condamnation de **A**) à lui payer le montant de 528.000,- francs à titre d'indemnités d'occupation pour la période allant du 1er juillet 1999 au 31 décembre 1999, ainsi qu'une indemnité de procédure de 30.000.francs.

Par jugement contradictoire du 26 mai 2000, le juge, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, donne acte à la **SOC1**) de ce qu'elle demande à voir réserver la question portant sur les indemnités d'occupation, dit que **A**) est occupant sans droit ni titre de l'immeuble qu'il occupe, condamne **A**) à déguerpir des lieux occupés, déboute les parties de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure et condamne **A**) aux frais de l'instance.

De ce jugement, **A)** relève régulièrement appel, suivant exploit d'huissier de justice du 28 juin 2000.

Par réformation du jugement entrepris, l'appelant conclut principalement à voir dire que les parties sont liées par un contrat de bail à durée indéterminée, indépendant des relations de travail existant entre elles, et à voir rejeter la demande en déguerpissement.

A titre subsidiaire, **A)** demande à se voir accorder un délai "raisonnable" pour libérer les lieux.

A l'appui de son appel, **A)** fait valoir que le tribunal ne saurait se référer ni aux dates de signature ni à l'échéance des deux contrats pour retenir la qualification de logement de service, étant donné qu'il n'y aurait pas concomitance entre les dates respectives.

L'appelant fait encore grief au premier juge d'avoir retenu qu'il ne payait aucun loyer pour l'immeuble occupé, le contraire résulterait des éléments du dossier.

A) soutient enfin que tous les documents du dossier feraient référence au "Mietvertrag" et que, dans le cas où les parties auraient initialement conclu un contrat de logement de service, celui-ci ne saurait être prorogé dans ce sens, sans avenant écrit intervenu après l'expiration conventionnelle fixée au 31 mars 1997.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Elle se prévaut de l'article 14, alinéa 2 de la loi du 14 février 1955 sur les baux à loyer pour conclure que **A)** ne saurait plus prétendre à l'occupation des lieux qui lui ont été gratuitement mis à disposition par l'**SOC1)** à titre de logement de service, étant donné que la relation de travail existant entre parties a cessé.

Suivant contrat de travail signé entre parties le 1er avril 1994, **A)** est engagé au service de l'**SOC1)**, prévisiblement ("voraussichtlich") jusqu'au 31 mars 1997. Les parties ont en outre signé un contrat non daté, intitulé "Mietvertrag", qui prend fin en date du 31 mars 1997 et aux termes duquel, l'**SOC1)** met un logement à la disposition de **A)**.

A), nommé administrateur délégué de **SOC1)** en août 1997, a été révoqué de ses fonctions le 30 juin 1999. **SOC1)** informe **A)** que, s'il devait exister un contrat de travail entre parties, il serait mis fin à ce contrat avec effet au 31 décembre 1999 et qu'il devait déguerpir de l'immeuble mis à sa disposition, sinon le prendre en location.

Aux termes de l'article 14, alinéa 2 de la loi du 14 février 1955 sur les baux à loyer, lorsqu'un logement a été mis, même à titre gratuit, à la disposition d'une personne uniquement en raison d'un contrat d'engagement intervenu entre parties, le déguerpissement de l'occupant peut être ordonné par le juge de paix si le patron prouve que le contrat d'engagement a pris fin.

Il est de principe que si la jouissance de la chose n'est que l'accessoire du louage d'ouvrage, le contrat de louage d'ouvrage domine et absorbe le louage de chose.

Sinon, il y a coexistence de deux contrats indépendants, un contrat de travail et un contrat de bail (Les Nouvelles VI t. I Les baux en général n°25; De Page T. IV, n°485 et 488).

Il résulte de l'exposé des motifs de la loi du 20 juillet 1950 qui a introduit dans la réglementation antérieure des baux à loyer la notion de logement de service, notion reprise par l'article 14, alinéa 2 de la loi du 14 février 1955, que la mise à disposition gratuite d'un logement à un préposé est à qualifier de bail *sui generis*.

Cette qualification correspond à la jurisprudence de la Cour de Cassation française, reprise par les juridictions luxembourgeoises, qui déclare que le salarié bénéficiant d'un logement attribué pour son habitation, *accessoirement à ses fonctions*, occupe les lieux ainsi mis à sa disposition par son employeur en vertu d'un contrat qui, bien qu'obéissant à des règles particulières, n'en est pas moins un contrat de location. Il s'agit d'un bail *sui generis* mettant à charge des parties des obligations découlant du bail (voir en ce sens Liesch: Le bail à loyer n°134; Cass. fr. 8 mai 1969, D. H. 1969/479; Lux. 14 mars 1991, n°49/91).

Ce n'est que pour des raisons d'opportunité, qu'il a été accordé à l'employeur la faculté de faire coïncider la cessation du contrat d'emploi et celle de la mise à disposition d'un logement de service, gratuit ou non. L'employeur-bailleur, assimilé à un bailleur ordinaire, n'a pas besoin d'invoquer et de prouver un besoin personnel ou d'autres motifs graves (Lux. 26 octobre 1966, cité dans Liesch op. cit. n°176).

Le contrat de mise à disposition d'un logement de service comme accessoire au contrat de louage d'ouvrage étant l'exception, il y a lieu d'analyser en fonction de la commune intention des parties la convention intervenue, pour décider si la location a été faite ou non à titre d'accessoire du contrat de travail (Cass. fr. 24 janvier 1958, 2 arrêts, Gaz.

Pal. 1958 p.410).

Un des critères à retenir pour l'appréciation de l'intention commune des parties et de l'existence ou non d'un contrat de logement de service est notamment l'adéquation entre le contrat de bail et le contrat de travail, spécialement au regard de la durée, des conditions de résiliation (Contrats civils et commerciaux, Précis Dalloz, n°407).

Il résulte des éléments du dossier que l'échéance du contrat de bail était fixée au 31 mars 1997 tandis que le contrat de travail devait *prévisiblement* prendre fin à cette date. Par ailleurs, il n'est pas établi que les deux contrats ont été signés à la même date.

Aucune clause du contrat de bail ne fixe l'échéance de la mise à disposition du logement au terme du contrat de travail.

Il s'ensuit que la seule durée des contrats respectifs ne permet pas en l'espèce de conclure que dans l'intention commune des parties, les deux conventions sont liées.

Généralement, le logement en fonction du contrat de travail ou d'emploi est un accessoire du louage de services lorsqu'il constitue un élément de la rémunération (voir Les Nouvelles op.cit. n°25 et les jurisprudences citées).

En l'espèce, le contrat intitulé " Mietvertrag ", signé entre parties, prévoit que " Die Bank stellt dem *Mitarbeiter* die Immobilie *kostenlos* zur Verfügung ", et les fiches de salaire versées en cause renseignent un poste " *loyer brut* " de 66.000.- francs, au même titre que les autres avantages en nature dont bénéficiait **A**).

Les parties invoquent encore une " Housing Limit C " d'un montant de 61.295.- francs par mois, qui serait payée par **SOC1**) à ses employés détachés, pour justifier le paiement d'un loyer.

Cependant, à défaut de pièces versées à cet égard, le tribunal n'est pas en mesure d'apprécier la nature de ce paiement. S'agissant d'un paiement effectué par la banque, il ne saurait de toute façon justifier le paiement d'un loyer par **A**).

Il résulte dès lors des pièces versées aux débats que **SOC1**) a mis gratuitement à la disposition de son employé ou collaborateur **A**) l'immeuble litigieux et que le montant de 66.000.- francs est repris sur les décomptes de rémunération à titre d'avantage en nature pour faire partie du revenu imposable de l'appelant.

La mise à disposition de l'immeuble est partant à considérer comme élément de la rémunération de **A**).

Il s'ensuit que dans l'intention des parties, même en l'absence de clause du contrat de travail prévoyant qu'un logement serait mis à la disposition de **A**), et serait à considérer comme élément de sa rémunération, la jouissance de l'immeuble occupé par **A**) n'est que l'accessoire du contrat de louage d'ouvrage liant les parties, de sorte qu'elle est de ce fait absorbée par celui-ci.

L'appelant fait enfin valoir que si les parties avaient initialement conclu un contrat de mise à disposition d'un logement de service, celui-ci se serait transformé en contrat de bail à durée indéterminée à partir de son terme au 31 mars 1997.

Etant donné que la relation de travail entre parties s'est poursuivie au-delà du 31 mars 1997, aucun élément ne permet de conclure à un changement de la nature du bail à partir de cette date.

Le moyen n'est partant pas fondé.

Il résulte de l'ensemble des éléments qui précèdent que le contrat portant sur l'immeuble est à qualifier de contrat de mise à disposition d'un logement de service, accessoire à la relation de travail liant **A**) à **SOC1**).

Le jugement entrepris est partant à confirmer.

En ordre subsidiaire, l'appelant sollicite un délai raisonnable pour libérer les lieux, en tenant compte notamment du fait qu'il vient de signer un compromis de vente pour l'acquisition d'une nouvelle maison qui devrait se réaliser au mois de juin

L'intimée s'y oppose en donnant à considérer que **A**) a la faculté de demander des sursis au déguerpissement.

Compte tenu du fait que l'appelant a depuis la date du premier jugement disposé du temps nécessaire pour envisager les mesures d'un éventuel relogement, il y a lieu de limiter le délai de déguerpissement à un mois à partir de la signification du présent jugement.

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 en la forme, le

dit non fondé,

partant, *confirme* le jugement du tribunal de paix de Luxembourg du 26 mai 2000, sauf à reporter le délai de déguerpissement à un mois à compter de la signification du présent jugement, condamne **A)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.