

Jugement Bail à loyer et d'Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
no 85/2010

Audience publique du vendredi, vingt-trois avril deux mille dix

Numéro du rôle : 127.590

Composition :

Mireille HARTMANN, vice-présidente,
Béatrice HORPER, juge,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Joëlle GARNICH, greffier.

E N T R E :

la société civile immobilière **SOC1**) s. c. i., établie et ayant son siège social à L- (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ d'Esch-sur-Alzette du 2 février 2010,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

A), demeurant à L- (...),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ,

comparant par Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 127590 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 février 2010, lors de laquelle elle fut fixée au 9 mars 2010 et ensuite au 23 mars 2010 pour plaidoiries.

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

Maître Georges KRIEGER, 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 Fabienne GARY, avocat, en remplacement de Maître Frank ROLLINGER, 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, 23 avril 2010 le

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

Par requête du 19 juin 2009 la société civile immobilière **SOC1**) s. c. i. (ci-après : **SOC1**)) a fait convoquer **A**) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette aux fins de le voir condamner à lui payer le montant de 3.900.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges.

Par requête supplémentaire du 23 septembre 2003, **SOC1**) a encore fait convoquer **A**) à comparaître devant le même tribunal aux fins de le voir condamner à lui payer encore le montant de 1.950.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges et de voir ordonner le déguerpissement du locataire.

Par jugement du 18 décembre 2009, le tribunal de paix, après avoir joint les deux demandes afin d'y statuer par un seul et unique jugement, les a déclarées non fondées.

Pour ce faire, le tribunal a retenu que **SOC1**) ne rapporterait pas la preuve de l'existence d'un contrat de bail entre parties et qu'elle n'alléguerait pas non plus qu'un contrat de prêt à titre gratuit qu'elle aurait résilié aurait existé entre parties, de sorte que **A**) ne pourrait être considéré comme occupant sans droit ni titre.

De ce jugement, notifié en date du 28 décembre 2009 à **SOC1**), cette dernière a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 2 février 2010.

Par réformation du jugement entrepris, l'appelante demande au tribunal de dire que **A**) est occupant sans droit ni titre du logement sis à (...) depuis le mois de janvier 2009, de le condamner au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 650.- euros à partir du 1^{er} janvier 2009, soit au total au montant de 9.100.- euros avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} janvier 2009, sinon à partir du 19 juin 2009, date du dépôt de la

première requête, sinon à partir du 23 septembre 2009, date du dépôt de la seconde requête, sinon à partir de l'acte d'appel, chaque fois jusqu'à solde.

Elle requiert encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour la première instance et de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

Le tribunal constate en premier lieu que l'appelante ne demande plus au tribunal de retenir l'existence d'un contrat de bail verbal entre parties qui est toujours contesté par l'intimé.

Elle reproche cependant au premier juge d'avoir retenu que **A)** ne pourrait être considéré comme occupant sans droit ni titre suite à la contestation de l'intimé de l'existence d'un contrat de bail entre parties, en faisant valoir que **A)** ne bénéficierait d'aucun titre justifiant son occupation des lieux. Elle conteste à cet égard l'existence d'un contrat de prêt à usage gratuit entre parties.

L'intimé demande la confirmation du premier jugement. Il explique qu'il a travaillé pour la société **SOC2)** actuellement en faillite et qu'aucune résiliation ne lui a été notifiée par le curateur de la faillite pour le logement qui a été gratuitement mis à sa disposition en tant que logement de service.

Il résulte des explications fournies à l'audience que le loyer pour le logement occupé par l'intimé a effectivement été payé par la société **SOC2)** qui, suivant les dires non contestés de la bailleuse, a prélevé les montants correspondant sur le salaire de **A)**.

A) occupait donc un logement de service.

Or, suivant l'article L 125-1(1) du code du travail le contrat de travail est résilié avec effet immédiat en cas de cessation des affaires par suite de la déclaration en état de faillite de l'employeur.

Le contrat de travail de **A)** a donc pris fin le jour du prononcé de la faillite de la société **SOC2)**.

Le droit d'occupation d'un logement de fonction devenant caduc dès la fin d'un contrat de travail, **A)** est devenu occupant sans droit ni titre du logement mis à sa disposition par son employeur à la suite de la faillite de la société **SOC2)** sauf à établir la conclusion d'un nouveau bail avec le propriétaire, respectivement l'accord de celui-ci avec une mise à disposition gratuite subséquente des lieux.

Or, **A)** conteste toute relation contractuelle entre lui-même et **SOC1)**. Il ne peut donc exhiber d'un titre valable lui accordant le droit de continuer à occuper les lieux.

A) est partant occupant sans droit ni titre de l'appartement par lui occupé. Il y a dès lors lieu, par réformation du jugement entrepris, de faire droit à la demande de **SOC1)** et de condamner l'intimé à déguerpir des lieux occupés.

SOC1) réclame encore le paiement d'une indemnité d'occupation de 650.- euros par mois à partir du mois de janvier 2009, soit le montant total de 9.100.- euros pour la période de janvier 2009 à février 2010 inclus. De ce fait, elle a augmenté sa demande en paiement du montant de $3 \times 650 = 1.950$.- euros correspondant aux indemnités d'occupation des mois de décembre 2009 à février 2010.

Dans la mesure où A) a occupé les lieux sans droit ni titre, il est redevable d'une indemnité d'occupation.

Ce dernier conteste cependant le montant du capital investi invoqué par **SOC1)**, à savoir le montant de 153.000.- euros.

Faute par l'appelante de produire l'acte l'achat de l'immeuble il y a lieu de faire droit, compte tenu des circonstances de l'espèce, à sa demande subsidiaire tendant à voir fixer ex aequo et bono le montant de l'indemnité d'occupation redu et de lui allouer compte tenu de la surface de l'appartement, 80 m² au centre de la ville d(...), le montant mensuel forfaitaire de 400.- euros.

La faillite de la société **SOC2)** n'ayant été prononcée qu'au cours du mois de janvier 2009, ce montant est à allouer à **SOC1)** à partir du mois de février 2009.

Sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation est dès lors, par réformation du jugement entrepris, à déclarer fondée pour le montant de $10 \times 400 = 4.000$.- euros et il y a lieu de faire droit à l'augmentation de sa demande à concurrence de $3 \times 400 = 1.200$.- euros.

L'appelante réclame l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance, ainsi qu'une indemnité de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

Cette demande est irrecevable dans la mesure où elle a trait à la première instance, le tribunal n'étant pas habilité à statuer sur une indemnité se rapportant à une instance dont il n'a pas connue et au cours de laquelle l'appelant n'a pas sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure (cf. CA 04 02 1997 no 19058).

Il suit des considérations qui précèdent que l'appel est à déclarer partiellement fondé.

L'appelante ayant eu à charge des frais d'avocat lors de l'instance d'appel, il paraît inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais par elle dépensés non compris dans les dépens pour la deuxième instance, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer, compte tenu de l'envergure du dossier, une indemnité que le tribunal évalue forfaitairement au montant de 500.- euros.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé

partant, par réformation du jugement entrepris,

dit que **A)** est occupant sans droit ni titre du local d'habitation sis au premier étage de l'immeuble situé à (...),

partant, condamne **A)** à déguerpir des lieux par lui occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef dans le délai d'un mois à partir de la signification du jugement à intervenir, sinon et faute par lui de ce faire dans le délai imparti, autorise la société civile immobilière **SOC1)** s. c. i. à le faire expulser des lieux avec tous ceux qui les occupent de son chef, au besoin à l'aide de la force publique,

dit que les frais y afférents seront à charge du locataire et remboursables sur simple présentation des quittances y relatives,

dit la demande en paiement de la société civile immobilière **SOC1)** s. c. i. fondée pour le montant de 4.000.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période de février 2009 à novembre 2009,

partant, condamne **A)** à payer à la société civile immobilière **SOC1)** s. c. i. le montant de 2.000.- euros avec les intérêts légaux à partir du 19 juin 2009, le montant de 1.200.- euros à partir du 23 septembre 2009 et le montant de 800.- euros à partir du 20 novembre 2009, chaque fois jusqu'à solde,

donne acte à la société civile immobilière **SOC1)** s. c. i. de l'augmentation de sa demande,

la déclare fondée pour le montant de 1.200.- euros pour la période de décembre 2009 à février 2010,

partant, condamne également **A)** à payer à la société civile immobilière **SOC1)** s. c. i. le montant de 1.200.- euros avec les intérêts légaux à partir du 2 février 2010 jusqu'à solde,

déclare irrecevable la demande de la société civile immobilière **SOC1**) s. c. i. en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance,

condamne **A**) à payer à la société civile immobilière **SOC1**) s. c. i. le montant de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose à **A**).