

Jugement Bail à loyer (Ille chambre)
2021TALCH03/00136

Audience publique du mardi, treize juillet deux mille vingt-et-un

Numéro du rôle : TAL-2021-02536

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

A, sans état connu, demeurant à demeurant à L-[...],

appelant aux termes des exploits d'assignation de l'huissier de justice suppléant Luana GOGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette et de l'huissier de justice suppléant Max GLODE, en remplacement de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch, du 5 mars 2021,

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. B, sans état connu, agissant en sa qualité de tutrice d'E, demeurant à L-[...],

2. C, sans état connu, demeurant à L-[...],

intimés aux fins du prédit exploit d'assignation de l'huissier de justice Véronique REYTER,

comparant par Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat, demeurant à Luxembourg,

3. D, sans état connu, demeurant à L-[...],

intimé aux fins du prédit exploit d'assignation de l'huissier de justice Georges WEBER,

comparant par Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat, demeurant à Luxembourg,

4. la société à responsabilité limitée SOC 1. s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-[...],

intimée aux fins du prédit exploit d'assignation de l'huissier de justice Véronique REYTER,

comparant par Maître Brahim SAHKI, avocat, demeurant   Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2021-02536 du rôle fut appelée à l'audience publique du 23 mars 2021, lors de laquelle elle fut fixée pour plaidoiries au 29 juin 2021.

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

Maître Bruno MAIA CARVALHO, avocat, en remplacement de Maître Paulo FELIX, avocat, comparant pour la partie appelante A fut entendu en ses moyens.

Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat, comparant pour les parties intimées B, C et D, répliqua.

Maître Assia BEHAT, avocat, en remplacement de Maître Brahim SAHKI, avocat, comparant pour la partie intimée SOC 1. Sàrl, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 13 juillet 2021 le

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

Par requête déposée le 16 octobre 2020 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D ont fait convoquer A et la société à responsabilité limitée SOC 1. SARL (ci-après la société SOC1.) à comparaître devant le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater que le contrat signé entre la société SOC 1. SARL et A le 18 mars 2019 ne pouvait être qualifié de bail faute de prévoir le paiement d'un loyer et partant, principalement voir annuler ledit contrat sinon le requalifier de convention d'occupation précaire. Plus subsidiairement, ils demandent l'annulation du contrat faute de consentement des parties requérantes de louer l'appartement à titre gratuit.

B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D ont conclu à voir constater que A est occupant sans droit ni titre de l'appartement et à voir ordonner son déguerpissement dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement.

B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D ont demandé la condamnation de A tant au paiement d'une indemnité d'occupation de 1.000.- euros par mois à partir du 5 août 2020, sinon à partir de la demande en justice que du montant de 2.000.- euros à titre de charges générées par son occupation depuis le 18 mars 2019.

B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D ont également sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros ainsi que l'exécution provisoire.

A l'égard de la société SOC1., B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D ont demandé à ce que le jugement soit déclaré commun à son égard.

A l'audience des plaidoiries en première instance, B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D ont augmenté leur demande au montant de 22.300.- euros du chef de l'indemnité d'occupation leur redue et ont renoncé à leur demande en paiement du montant de 2.000.- euros à titre de charges.

A s'est rapporté à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la forme et en ce qui concerne l'augmentation de la demande en cours d'instance.

Il a contesté la nullité et la gratuité du contrat de bail. Il a invoqué la théorie du mandat apparent en soutenant qu'il aurait légitimement pu croire que la société SOC1. avait mandat pour signer le contrat de bail. Pour le cas où le tribunal prononcerait une condamnation à son encontre, A a demandé que la société SOC1. soit condamnée à le tenir quitte et indemne.

La société SOC1. s'est également rapportée à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la forme. Elle s'est prévaluée d'un mandat tacite de B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D pour conclure au rejet des demandes en nullité du contrat.

La société SOC1. a exposé que, suite au décès de feu F, les héritiers l'auraient informé qu'ils désiraient mettre l'appartement litigieux en vente. Un premier compromis de vente aurait été signé en date du 9 novembre 2018, avec un autre acquéreur, mais ce compromis aurait été annulé suite au refus bancaire obtenu par cet acquéreur.

En date du 17 décembre 2018, un deuxième compromis aurait été signé avec A qui aurait eu l'accord de la banque pour le prêt. Des difficultés seraient cependant survenues lorsque le notaire en charge de la vente aurait eu connaissance du fait qu'une demande en tutelle avait été déposée pour E. L'acte notarié de vente n'aurait pas pu être signé. La situation aurait été compliquée pour A qui avait déjà résilié le contrat de son ancien logement. Elle soutient que C et D auraient participé à des discussions afin de trouver une solution. Il aurait été retenu que A puisse occuper l'appartement et qu'il devait en contrepartie entretenir le bien et payer les charges.

La société SOC1. a soutenu que le juge des tutelles aurait ordonné une expertise de l'appartement. Suite au rapport de l'expert, les parties requérantes n'auraient plus été d'accord avec la vente et auraient demandé une révision du prix. Selon la société SOC1., le contrat conclu en date du 18 mars 2019 ne serait pas à qualifier de contrat de bail, mais de contrat de mise à disposition précaire dans le but de combler le temps entre la signature du compromis et de l'acte notarié de vente. L'acte notarié n'aurait toujours pas été signé, de sorte que A serait toujours en droit d'occuper l'appartement litigieux.

La société SOC1. a finalement demandé le rejet de la demande de A tendant à le voir tenir quitte et indemne en cas de condamnation.

Par jugement du 29 janvier 2021, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu les demandes principale et incidente en la forme, s'est déclarée incompétente pour examiner la demande incidente dirigée par A contre la société SOC1. et s'est déclarée compétente pour connaître des demandes principales dirigées par B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D contre A et la société SOC1..

Il a donné acte à B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D de l'augmentation de leur demande en paiement à titre d'indemnité d'occupation. Il leur a également donné acte de leur renonciation à la demande en paiement à titre de charges.

Le tribunal de paix a ensuite dit que le contrat signé en date du 18 mars 2019 n'est pas un contrat de bail mais une convention d'occupation précaire et a dit que ce contrat n'était pas opposable à B, en sa qualité de tutrice d'E, à C et à D.

Le tribunal de paix a dit que depuis le 21 mars 2019, A occupait sans droit ni titre l'appartement sis à L-4671 Oberkorn, 13-15, avenue du parc des sports.

Il a condamné A à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement et a autorisé B, en sa qualité de tutrice d'E, à C et à D à l'en faire expulser dans la forme légale et à ses frais.

Le tribunal de paix a en outre fixé l'indemnité d'occupation redue depuis le 21 mars 2019 au montant de 800.- euros, charges comprises et a condamné A à payer à B, en sa qualité de tutrice d'E, à C et à D le montant de 17.412.- euros à titre d'indemnité d'occupation avec les intérêts légaux à partir du 13 janvier 2021 jusqu'à solde.

Le tribunal de paix a finalement dit qu'il n'y avait pas lieu à exécution provisoire du jugement, a condamné A tant au paiement d'une indemnité de procédure de 350.- euros que des frais et dépens de l'instance et a déclaré le jugement commun à la société SOC1..

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a retenu que le contrat liant les parties n'était pas à qualifier de bail mais de convention d'occupation précaire. Il a encore retenu que la société SOC1. ne rapportait pas la preuve qu'E, C et D lui avaient donné mandat pour signer le contrat en leur nom.

Le tribunal de paix a également considéré que A ne rapportait pas la preuve d'un mandat apparent dans le chef de la société SOC1.. Il a ajouté que A n'établissait pas qu'E, C et D avaient ratifié le contrat signé le 18 mars 2019.

Le tribunal de paix en a déduit que le contrat litigieux n'était pas opposable à E, à C et à D et que A occupait le studio sans droit ni titre. Il a considéré qu'un loyer de 800.- euros pour un studio de 34 mètres carrés à Village 2 était adéquat et a fixé l'indemnité d'occupation à ce montant.

De ce jugement, A a interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 5 mars 2021.

Moyens et prétentions des parties

Par réformation du jugement entrepris, A conclut à voir dire que le contrat du 19 mars 2019 est un contrat de bail opposable à E, à C et à D, partant voir dire irrecevable sinon non fondée la demande en annulation sinon en résiliation du contrat, voir dire irrecevable sinon non fondée la demande en déguerpissement et le décharger de toute condamnation intervenue à son encontre.

Subsidiairement, A conclut à voir dire qu'il y a eu mise à disposition gratuite du logement et à voir dire qu'il est à considérer comme occupant sans droit ni titre à partir du jour de la révocation de ce droit, soit le 5 août 2020.

En tout état de cause, A sollicite la réduction de l'indemnité d'occupation à une somme inférieure à celle fixée en première instance.

A requiert finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour les deux instances et la condamnation des parties intimées aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de son avocat qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

Au soutien de son appel, A expose qu'il aurait signé un compromis de vente en date du 17 décembre 2018 pour un studio sis à L-4671 Oberkorn, 13-15, avenue du parc des sports avec les consorts d'héritiers C D par l'intermédiaire de la société SOC1..

Il indique que l'acte notarié devrait être signé le 12 mars 2019 par devant Maître Robert SCHUMAN. Par courriel du 5 mars 2019, il aurait été informé que le rendez-vous du 12 mars 2019 était annulé étant donné qu'une procédure de mise sous tutelle avait ouverte contre E.

A soutient qu'il avait déjà donné congé à son bailleur et se trouvait partant dans une situation précaire. Afin d'éviter qu'il se retrouve sans domicile, il aurait signé le 19 mars 2019 un contrat de bail avec C par l'intermédiaire de la société SOC1.. Ce contrat aurait prévu une occupation gratuite du studio jusqu'à la signature de l'acte notarié. Par courrier recommandé du 27 juillet 2020, les consorts d'héritiers C D auraient contesté le mandat donné à la société SOC1. et la validité du contrat de bail.

Concernant le mandat apparent, A soutient qu'il ignorerait les effets d'une procédure de tutelle et celles de l'indivision. Il aurait cru que l'ouverture de la procédure de tutelle avait uniquement pour conséquence de retarder la signature de l'acte notarié de vente mais n'avait aucune conséquence sur la validité du contrat de bail ou du contrat de vente.

A indique que les parties intimées lui auraient permis d'habiter les lieux pendant une année et 5 mois après la signature du contrat de bail ce qui l'aurait conforté dans l'idée de l'existence d'un contrat de bail valable. Le contrat de bail serait donc opposable aux consorts C D .

Quant à l'absence de loyer, A fait valoir qu'il aurait été convenu que la partie appelante prendrait en charge les frais d'entretien et les charges à titre de loyer en contrepartie de la jouissance du bien immobilier.

A titre subsidiaire, pour le cas où le tribunal ne retiendrait pas la qualification de contrat de bail, A soutient que l'appartement aurait été gratuitement mis à sa disposition par la société SOC1. et les consorts C D auraient accepté cette gratuité. Les consorts C D n'auraient pas émis de contestation concernant l'occupation de l'appartement par A pendant plus d'un an.

A expose que les consorts C D l'aurait invité à quitter les lieux par courrier du 5 août 2020, soit 1 an et 5 mois après la signature du bail, sans pour autant demander une indemnité d'occupation. Il estime que les lieux lui auraient par conséquent été mis gratuitement à disposition au moins jusqu'au 5 août 2020. Il ne serait donc à considérer comme occupant sans droit ni titre qu'à partir de la révocation de la mise à disposition gratuite soit le 5 août 2020.

Concernant le montant de l'indemnité d'occupation, A fait valoir qu'elle serait déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble. Il verserait des annonces de location pour des biens à Village 1 d'une superficie supérieure à celle du bien litigieux. Il y aurait donc lieu de réduire l'indemnité d'occupation à de plus justes valeurs.

A l'audience des plaidoiries du 29 juin 2021, B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D ont conclu à la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Ils ont augmenté leur demande en condamnation de A au paiement d'une indemnité d'occupation au montant de 21.866.- euros pour la période du 21 mars 2019 au 30 juin 2021. Ils ont sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D exposent qu'ils n'auraient pas donné mandat à la société SOC1. pour louer l'appartement litigieux. Ils auraient appris la signature du contrat de bail au moment de la mise sous tutelle de leur mère.

Selon B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D, le juge de première instance aurait correctement qualifié le contrat liant les parties. Ils se réfèrent aux développements du premier juge en ce concerne qui le mandat apparent, mandat apparent qu'ils contestent.

B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D font valoir qu'ils auraient été mis totalement de côté dans ce dossier. Ils n'auraient pas été en copie des courriels échangés et n'auraient reçu aucune information.

A titre subsidiaire, B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D font valoir que s'il y avait mandat, alors ce mandat n'existerait que pour C et non pas pour les deux autres. Le bail ne serait donc en tout état de cause pas opposable à E et à D. Il n'y aurait pas de contrepartie du bail, donc celui-ci ne serait pas valable. Une autre raison d'annulation du contrat de bail serait la procédure de tutelle qui était déjà ouverte au moment de la signature du bail.

Selon B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D, l'appelant ne serait pas occupant sans droit ni titre depuis leur mise en demeure du 5 août 2020 mais dès la signature du bail.

Concernant l'indemnité d'occupation, B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D ont indiqué ne pas relever appel incident contre le montant retenu à ce titre par le juge de première instance. Ils ne se sont pas opposés à ce que l'indemnité d'occupation soit fixée au montant de 800.- euros mais ont soutenu qu'il ne serait pas justifié de la fixer à un montant inférieur.

A la même audience, la société SOC1. a précisé qu'aucune demande n'était formulée à son encontre. Elle s'est rapportée à prudence de justice. Elle indique qu'elle aurait eu mandat de la part de C sinon elle n'aurait pas disposé des clés de l'appartement litigieux.

B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D ont répondu que la société SOC1. aurait disposé des clés suite au mandat de vente qui lui avait été confié. Ce mandant lui aurait cependant été retiré.

Motifs de la décision :

L'appel interjeté dans les délai et forme de la loi est recevable.

Aux termes de l'article 1709, 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.

Pour qu'il y ait bail, il faut donc que le preneur s'oblige à payer un loyer au bailleur.

Si l'usage et la jouissance d'une chose ont été accordés à titre gratuit, il n'y a pas bail, mais prêt à usage. Tel est aussi le cas si la contreprestation est insignifiante (Y. MERCHERS, Le bail en général, Larcier, n° 103).

En l'espèce, le contrat prévoit que « M. A habitera dans le studio en attendant la signature légale de l'acte notarié et ceci à titre gratuit » et que « le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 0.- euros ».

Le fait que A se soit engagé à payer les frais d'entretien et les charges ne constitue pas une contrepartie du bail mis à sa disposition étant donné qu'en tant qu'occupant de ce bien, il doit évidemment payer les charges qu'il consomme et payer les frais pour entretenir le bien qu'il occupe.

A défaut de contrepartie, le contrat litigieux n'est pas à qualifier de bail. C'est partant à bon droit que le juge de première instance a retenu que le contrat litigieux était à qualifier de convention d'occupation précaire.

La convention d'occupation précaire se distingue du bail par son caractère essentiellement précaire, c'est-à-dire susceptible d'être rompu à tout instant: le propriétaire n'entend pas s'engager, mais simplement concéder une autorisation qu'il peut révoquer à tout moment.

Par courrier du 5 août 2020, le mandataire de B, en sa qualité de tutrice d'E, de C et de D a invité A à quitter les lieux.

Ainsi, indépendamment de la question de savoir si la société SOC1. avait mandat pour signer la convention litigieuse pour le compte de B, en sa qualité de tutrice d'E, de C et de D, ces derniers ont en tout état de cause mis fin à la convention d'occupation précaire par courrier du 5 août 2020 et A est à considérer comme occupant sans droit ni titre au plus tard après cette date.

Il s'ensuit que le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a condamné A à déguerpir des lieux occupés sauf à reporter le délai à un mois à partir de la signification du présent jugement.

Quant au montant de l'indemnité d'occupation redue à partir du 5 août 2020, il ressort des annonces de location versées par A que le loyer d'un studio à Village 1 de 45 mètres carrés s'élève à 800.- euros. B, en sa qualité de tutrice d'E, de C et de D ne versent aucune pièce pour établir que le loyer réclamé dans ces annonces de location serait dérisoire.

Etant donné que le studio occupé par A a une surface de 34 mètres carrés et est situé à Village 2, il convient de réduire le montant de l'indemnité d'occupation à 700.- euros, charges comprises.

Par réformation du jugement entrepris, il convient partant de déclarer la demande de de B, en sa qualité de tutrice d'E, de C et de D en paiement des indemnités d'occupation fondée pour le montant de $[(26 \text{ jours} \times 22,60 = 580,58) + (5 \text{ mois} \times 700 = 3.500)] = 4.080,58$ euros pour la période du 5 août 2020 au 31 janvier 2021.

B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D demandent, en appel, les indemnités d'occupation échues depuis le jugement de première instance jusqu'au 30 juin 2021.

Conformément à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, les parties peuvent demander les intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance.

La demande de B, en sa qualité de tutrice d'E, de C et de D est partant recevable.

Elle est fondée pour le montant de $(5 \times 700 =) 3.500.-$ euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, le 29 juin 2021, jusqu'à solde.

Concernant la période du 21 mars 2019, date de la signature du contrat litigieux, au 5 août 2020, date de la fin de la convention d'occupation précaire, le tribunal est d'avis, au vu des déclarations contradictoires des parties concernant le mandat confié à la société SOC1., qu'il y a lieu d'entendre, avant tout autre progrès en cause, tant B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D que A et la société SOC1. en leurs explications personnelles.

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 partiellement fondé,

partant, par réformation du jugement entrepris,

réduit l'indemnité d'occupation mensuelle reduite au montant de 700.- euros, charges comprises,

condamne A à payer à B, en sa qualité de tutrice d'E, à C et à D le montant de 4.080,58 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 5 août 2020 au 31 janvier 2021, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, le 13 janvier 2021, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a condamné A à déguerpir de les lieux occupés sauf à reporter le délai à un mois à partir de la signification du présent jugement,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a autorisé B, en sa qualité de tutrice d'E, C et D à faire expulser A dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

déclare recevable et fondée la demande de B, en sa qualité de tutrice d'E, de C et de D en paiement des indemnités d'occupation échues depuis le jugement de première instance pour le montant de 3.500.- euros,

partant condamne A à payer à B, en sa qualité de tutrice d'E, à C et à D le montant de 3.500.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} février 2021 au 30 juin 2021, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, le 29 juin 2021, jusqu'à solde,

avant tout autre progrès en cause,

ordonne la comparution personnelle de B, en sa qualité de tutrice d'E, de C, de D, de A et de la société SOC1. le **vendredi, 24 septembre 2021 à 9.30 heures**, salle TL 3.06, au troisième étage du tribunal d'arrondissement, Cité judiciaire, Plateau Saint Esprit,

commet pour y procéder Madame la juge Julie ZENS,

réserve le surplus et les frais.