

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**no 83/2011**

Audience publique du vendredi, vingt-neuf avril deux mille onze

Numéro du rôle : 135455

Composition :

Mireille HARTMANN, vice-présidente,  
Colette LORANG, juge,  
Jacqueline KINTZELE, juge-déléguée,  
Yves ENDERS, greffier.

**E N T R E :**

**A.**), demeurant à L-(...),

**appellant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 28 janvier 2011,

**intimé** sur appel incident,

comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

1) **B.**), et son épouse,

2) **C.**), demeurant ensemble à L-(...),

**intimés** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER,

**appelants** par appel incident,

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S :**

L'affaire inscrite sous le numéro 135455 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 15 février 2011, lors de laquelle elle fut fixée au 1<sup>er</sup> mars 2011, puis au 8 mars 2011, puis au 29 mars 2011 pour plaidoiries.

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

Maître Ludovic MATHIEU, avocat, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Jean TONNAR, avocat, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 29 avril 2011 le

### **JUGEMENT QUI SUIVIT :**

Par requête du 7 juin 2010, **A.)** a fait convoquer les époux **B.)** et **C.)** à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, aux fins de s'y entendre condamner à lui payer le montant de 19.895,67 euros à titre d'arriérés de loyers, de charges ainsi que d'avances sur charges pour les mois de novembre 2007 à mai 2010 pour la location d'un appartement meublé sis à (...).

Il a sollicité, en outre, une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 19 novembre 2010, le bailleur a réduit sa demande au montant de 18.345,67 euros en déduisant le montant des avances sur charges.

Par jugement du 17 décembre 2010, le juge de paix a déclaré non fondée la demande de **A.)**. Il n'a pas non plus fait droit à la demande des époux **B.)-C.)** en obtention d'une indemnité de procédure.

Pour ce faire, le premier juge a retenu que le contrat prévoyait la gratuité du logement pour cause de préexistence d'un lien de parenté entre parties de sorte que la volonté des parties était de conclure un contrat d'hébergement et non un contrat de bail. Le fait que les locataires avaient payé certains montants à titre de contribution aux charges n'excluait pas l'existence d'un contrat d'hébergement entre parties.

De ce jugement, **A.)** a relevé appel par exploit d'huissier du 28 janvier 2011.

Par réformation du jugement entrepris, l'appelant demande à voir constater l'existence d'un contrat de bail entre parties et à voir condamner les intimés à lui payer le montant de 18.345,67 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour les mois de novembre

2007 à mai 2010 ou tout autre montant même supérieur à dire d'expert avec les intérêts légaux tels que de droit.

Finalement, il réclame une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Les époux **B.)** et **C.)** interjettent appel incident limité quant au montant de l'indemnité de procédure et réclament l'allocation du montant de 1.500.- euros pour les deux instances. Pour le surplus, ils demandent la confirmation du premier jugement.

- Quant à la recevabilité de l'acte d'appel :

Les intimés soulèvent l'irrecevabilité de l'acte d'appel pour cause de tardiveté.

L'appelant, au contraire, soutient que le jugement de première instance ne lui aurait pas été notifié bien qu'il résiderait toujours à la même adresse de sorte que le délai d'appel n'aurait pas commencé à courir. A titre subsidiaire, il fait valoir que le délai d'appel aurait été respecté étant donné que le jugement de première instance, prononcé en date du vendredi, 17 décembre 2010, aurait pu être notifié au plus tôt le lundi, 20 décembre 2010.

Aucune pièce établissant l'existence et la date de la notification du jugement entrepris à la partie appelante n'a pu être soumise au tribunal. Il résulte, par contre, d'une note manuscrite du greffier du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette en réponse à la lettre du mandataire de l'appelant du 4 avril 2011 réclamant le certificat de notification du premier jugement que les parties n'ont pas été touchées valablement par l'envoi du greffe, faute d'adresses valables.

En vertu des dispositions de l'article 170 paragraphe 1 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, en cas de retour du document à notifier ou de la convocation au greffe, avec la mention « *inconnu à l'adresse indiquée* » (ou une mention similaire), le greffier informe immédiatement la partie intéressée.

En l'espèce, la note du greffier du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette renseigne qu'il en a informé les parties par fax du 29 décembre 2010 et du 3 janvier 2011. Il incombait dès lors à la partie intéressée, ayant un intérêt à faire courir le délai d'appel, de se renseigner au sujet d'un éventuel transfert de domicile du destinataire et, à défaut d'information à ce sujet, de procéder à la signification du jugement par un huissier de justice en vertu de l'article 170 paragraphe 3 du nouveau code de procédure civile. En l'occurrence, le jugement entrepris n'a pas été notifié par un huissier de justice.

Il s'ensuit qu'à défaut de notification régulière du jugement de première instance, le délai d'appel n'a pas commencé à courir, de sorte que l'appel, régulier quant à la forme, est recevable (cf. Cour, 09/11/2000, n° du rôle 23166 et TAL, 09/11/2004, n° du rôle 90303, n°19/2004).

- Quant au fond :

A l'appui de son appel, A.) fait valoir qu'à partir du 14 novembre 2007, il aurait donné son appartement en location aux intimés suivant bail oral formalisé par écrit en date du 19 juin 2008. Malgré les termes du contrat stipulant une location gratuite, les parties auraient convenu une location onéreuse à hauteur de 700.- euros à titre de loyer mensuel et de 50.- euros à titre d'avances sur charges. Pour prouver ses dires, l'appelant verse un courrier du mandataire des parties intimées du 4 mars 2010 faisant état de l'existence d'un contrat de location à titre onéreux entre parties et affirmant « *détenir tous les paiements qui ont été effectués pour payer les loyers sauf ceux que Monsieur A.) a empochés directement et pour lesquels il n'a jamais fait de reçus* ».

Les intimés font plaider, au contraire, que A.) aurait accepté de les héberger gratuitement en raison de liens familiaux entre parties. En effet, ils auraient eu besoin d'un contrat de bail afin d'obtenir une autorisation de séjour. En contrepartie, ils auraient aidé le bailleur à payer les charges et autres frais qui incombait.

Le tribunal retient que « *l'hébergement* » se distingue du bail selon plusieurs critères : la gratuité, la nécessité, la précarité, qui peut être déduite du manque de stabilité, ou la préexistence éventuelle d'un lien de parenté ou d'autorité entre parties.

Ainsi, la convention d'occupation précaire est un contrat innommé qui se caractérise par la fragilité des droits de l'occupant dont l'installation n'est que provisoire, la fin des relations contractuelles étant soumise, soit à la volonté du propriétaire, soit à l'arrivée d'un événement précis, soit à la conjonction de ces deux éléments. (cf. La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, n° 47)

En effet, n'a pas qualité de locataire celui qui occupe, s'il est convenu que son occupation doit avoir un caractère précaire, le propriétaire faisant valoir la nécessité prochaine pour lui de disposer des lieux, et l'occupant consentant à payer des « *indemnités d'occupation* » plutôt que des loyers.

Caractérisée par la possibilité pour le concédant de reprendre à tout moment la libre disposition des lieux, la convention d'occupation peut se concilier avec le remboursement de débours, et même avec le paiement d'une redevance à laquelle le preneur ne peut, de sa seule initiative, donner le caractère d'un loyer.

Une convention d'occupation précaire n'est donc pas exclusive du paiement d'une redevance et la délivrance de quittances libellées « *loyers* » n'implique pas nécessairement à elle seule l'existence d'un louage (cf. La Haye et Vankerckhove ibid cité, n° 49)

En l'espèce, le tribunal constate que suivant contrat conclu entre parties en date du 19 juin 2008, un appartement meublé a été « *loué* » aux intimés « *selon connaissances et liens familiaux* » et « *que le contrat dure au maximum jusqu'à la validité de*

*l'autorisation de séjour le 15 mars 2009 et encore un an en cas de prolongation* ». En outre, il a été prévu que « *le prix de location est gratuit [...] selon liens familiaux* ».

Il s'ensuit que le propriétaire a consenti à une occupation purement temporaire des lieux par les époux **B.)-C.)** et qu'il n'entendait pas s'engager au-delà d'une certaine période. Par ailleurs, le contrat a retenu la gratuité du logement compte tenu des liens familiaux entre parties. L'appelant ne rapporte pas non plus la preuve de l'existence d'un contrat de bail ayant existé avant le contrat écrit.

Il résulte dès lors de la fragilité des droits des occupants que la mise à disposition des lieux ne s'est faite qu'à titre précaire. Le fait qu'il ressort des pièces que les occupants ont payé différents montants respectivement ont participé aux frais à des intervalles plus ou moins réguliers n'implique pas, en l'absence d'autres éléments, qu'ils ont entendu donner à ces paiements le caractère d'un loyer. En effet, l'existence d'une convention d'occupation n'exclut pas la participation aux frais ou le paiement de redevances selon les moyens des occupants.

C'est partant à bon droit que le premier juge a retenu que la volonté des parties était de conclure un contrat d'hébergement et que la preuve de l'existence d'un contrat de bail n'a pas été rapportée par **A.)**.

L'appel principal n'est partant pas fondé.

Tant la partie appelante que la partie intimée réclament une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Au vu de l'issue de l'appel, la demande de **A.)** formulée de ce chef est à déclarer non fondée et il est à condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Faute par **B.)** et **C.)** de prouver en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais par eux dépensés non compris dans les dépens, leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure tant pour la première instance que pour l'instance d'appel sont à rejeter.

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

### **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 tant l'appel principal que l'appel incident en la forme,

les déclare non fondés, partant confirme le jugement entrepris du 17 décembre 2010,

déboute tant **A.)** que **B.)** et **C.)** de leurs demandes sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.