

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement Civil (IIIe chambre) no 24/2007

Audience publique du vendredi, deux février deux mille sept

Numéro du rôle : 104614

Composition :

MAGISTRAT1.), vice-présidente,
MAGISTRAT2.), premier juge,
MAGISTRAT3.), juge,
GREFFIER1.), greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), employé, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de (...) du
18 août 2006,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

E T :

PERSONNE2.), demeurant à L- ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.),

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à (...).

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture du 19 janvier 2007.

Le juge rapporteur entendu en son rapport.

Entendu la partie appelante par l'organe de son mandataire Maître AVOCAT1.), avocat constitué, demeurant à (...).

Entendu la partie intimée par l'organe de son mandataire Maître AVOCAT3.), avocat à la Cour, en remplacement de Maître AVOCAT2.), avocat constitué, les deux demeurant à (...).

Par exploit du 13 janvier 2006, PERSONNE1.) cite son ancien bailleur PERSONNE2.) devant le juge de paix de Luxembourg siégeant en matière civile aux fins de l'entendre condamner à lui payer la somme de 8.400.- euros, sinon de 7.584.- euros, sur base de l'article 16 de la loi du 14 février 1955. Il demande encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Par jugement contradictoire du 4 juillet 2006, le juge de paix dit la demande non fondée.

Pour statuer ainsi, le premier juge retient que l'occupation des lieux par la société anonyme SOCIETE1.) s. a. dont PERSONNE3.) est l'administrateur délégué et l'actionnaire majoritaire correspond à un besoin personnel d'occupation dans le chef de celui-ci au sens de l'article 14 de la loi du 14 février 1955.

Cette décision, non signifiée, est régulièrement entreprise par PERSONNE1.) suivant acte d'appel du 18 août 2006.

L'appelant conclut, par réformation, à entendre dire sa demande fondée et à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

L'intimé demande la confirmation de la décision entreprise et, à titre reconventionnel, des dommages et intérêts de 2.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Par contrat de bail du 18 juillet 2003, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement situé dans un immeuble d'habitation sis à ADRESSE3.).

Ce contrat a été résilié le 15 février 2005 par le bailleur qui a invoqué le besoin personnel d'occupation dans le chef de son fils PERSONNE3.).

PERSONNE1.) a quitté les lieux loués fin juillet 2005.

Soutenant que l'immeuble litigieux n'a, après son départ, pas été occupé par PERSONNE3.) qui habite avec sa famille à ADRESSE4.), PERSONNE1.) demande la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer des dommages et intérêts sur base de l'article 16 de la loi modifiée du 14 février 1955.

L'article 16 de la loi du 14 février 1955, tel que modifié par la loi du 27 août 1987, dispose que : *« Sauf en cas de force majeure, l'ancien preneur a droit à des dommages et intérêts si, dans le mois qui suit son départ, les lieux loués ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de résiliation du bail, soit dans l'acte de dénonciation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement ».*

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) verse un procès-verbal de constat dressé par l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) le 6 décembre 2005, suivant lequel l'appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à ADRESSE3.), est occupé par une société SOCIETE1.) s. a. et un certificat de composition de ménage du 20 mars 2006, dont il ressort que PERSONNE3.) demeure avec sa famille à ADRESSE4.).

PERSONNE2.) conteste que les lieux n'étaient pas occupés aux fins indiquées dans son courrier de résiliation du bail aux termes duquel il a déclaré avoir *« besoin de cet appartement pour mon fils qui en prendra possession dès qu'il sera libre ».*

Il fait valoir qu'il n'a jamais fait état d'un besoin d'habitation dans le chef de son fils, mais qu'il a, au contraire, invoqué un besoin d'occupation de l'immeuble à des fins professionnelles dans le chef de ce dernier.

En vertu de l'article 14 de la loi du 14 février 1955, tel que modifié par la loi du 27 août 1987, *tout bail portant sur un immeuble à usage d'habitation qui vient à cesser pour n'importe quelle cause*

est prorogé à moins que le bailleur ne prouve avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper par ses descendants .

Conformément aux conclusions de PERSONNE2.), la modification législative de 1987 a été opérée dans le but de permettre à un propriétaire d'invoquer un besoin d'occupation dans le chef de ses descendants, qui, après avoir achevé leurs études veulent s'installer et utiliser l'immeuble à des fins professionnelles (cf. Travaux parlementaires no 2961, 2°, Avis du Conseil d'Etat du 24 juin 1986, p.8 et Rapport de la Commission spéciale bail à loyer du 26 juin 1987, Examen des articles, p.8).

PERSONNE1.) fait valoir que PERSONNE3.) n'occupe pas personnellement l'immeuble à des fins professionnelles, mais que l'appartement litigieux est occupé par une société SOCIETE1.) s. a., personne morale distincte de la personne physique PERSONNE3.).

Or, il ressort de l'acte de constitution de la société anonyme SOCIETE1.) s. a. du 6 décembre 2002 que PERSONNE3.) est l'actionnaire majoritaire de la société et qu'il a été nommé président du conseil d'administration et administrateur délégué suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire du même jour.

Il se dégage encore du constat de l'huissier de justice qu'interrogé au sujet du dénommé PERSONNE3.), le facteur des postes à indiqué à l'huissier que celui-ci pouvait être trouvé dans l'appartement avec la sonnette au nom de SOCIETE1.) s. a..

La secrétaire de la société SOCIETE1.) s. a. a également indiqué à l'huissier de justice que PERSONNE3.) était le responsable de la société dont les bureaux sont exploités dans l'appartement sis à ADRESSE3.).

Il en découle que, conformément aux développements du premier juge, PERSONNE3.), par le biais de la société SOCIETE1.) s. a., exerce son activité professionnelle dans l'appartement litigieux et ce conformément au motif de résiliation invoqué par PERSONNE2.) dans sa lettre de résiliation du 15 février 2005.

La demande de PERSONNE1.) n'est dès lors pas fondée et il y a lieu de confirmer le jugement entrepris.

En instance d'appel, PERSONNE2.) demande reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 2.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Il fait valoir que la situation juridique était claire au vu des termes de la loi et que PERSONNE1.) aurait essayé d'induire le tribunal en erreur en versant une jurisprudence antérieure à la modification de la loi en 1987.

Or, aucune intention dolosive dans le chef de PERSONNE1.) ne saurait être déduite du fait qu'il a invoqué à l'appui de sa thèse une jurisprudence antérieure à la modification de l'article 14 de la loi du 14 février 1955.

La demande n'est partant pas fondée sur base de l'article 6-1 du code civil.

PERSONNE2.) n'établissant pas l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande introduite en instance d'appel sur cette base n'est pas non plus fondée.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière civile et en instance d'appel,

statuant contradictoirement, sur rapport fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation de dommages et intérêts,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.