

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 26/2008

Audience publique du vendredi, quinze février deux mille huit

Numéro du rôle : 112415

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Gisèle HUBSCH, juge,
Antoine SCHAUS, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 7 décembre 2007,

comparant par Maître Olivier LANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAYL, représentée par son collègue des Bourgmestre et Echevins, établie à L-3675 Kayl, 4, rue de l'Hôtel de Ville,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro 112415 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 8 janvier 2008, lors de laquelle elle fut fixée au 15 janvier 2008, puis au 29 janvier 2008 pour plaidoiries.

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

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

Maître Sophie PIERINI, avocat, en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 15 février 2008 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête du 15 mai 2007, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAYL (ci-après : la COMMUNE) fait convoquer PERSONNE1.) devant le juge de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins d'entendre déclarer résilié le contrat de bail entre parties pour besoin personnel dans son chef et d'entendre ordonner le déguerpissement du locataire.

Elle demande encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Par jugement contradictoire du 26 octobre 2007, le juge de paix résilie le contrat de bail entre parties et condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués au plus tard un mois après la notification du jugement et à payer à la COMMUNE une indemnité de procédure de 300.- euros.

Par exploit d'huissier du 7 décembre 2007, PERSONNE1.) interjette régulièrement appel de ce jugement, lui notifié le 5 novembre 2007.

L'appelant conclut, par réformation, à voir dire la demande de la COMMUNE non fondée et à être déchargé de toute condamnation intervenue à son encontre.

Il conclut encore à voir dire fondée sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance et réclame, en outre, une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement entrepris et demande également une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

Par contrat de bail du 13 septembre 1996, la COMMUNE donne en location à PERSONNE1.) un appartement situé au 1^{er} étage du presbytère de LIEU1.), sis à ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 12.000.- francs, payable d'avance le premier de chaque mois.

Le bail est conclu pour la période du 1^{er} octobre 1996 au 31 mai 1997.

Par courrier recommandé du 21 juillet 2006, la COMMUNE résilie le contrat de bail entre parties avec effet au 1^{er} février 2007, au motif qu'elle nécessite les lieux loués pour ses propres besoins, entendant les utiliser pour des infrastructures associatives.

PERSONNE1.) conteste le motif invoqué, en faisant valoir que la COMMUNE entend mettre en vente l'immeuble dans lequel se situent les lieux loués. En tout état de cause, la COMMUNE n'établirait pas son besoin personnel et sa nécessité impérative de disposer des lieux.

Il critique encore le jugement entrepris en ce que le premier juge aurait statué par dispositions générales, en retenant qu' *« il est évident que les personnes réfugiées se voyant mettre à disposition des logements à titre temporaire et caritatif doivent les quitter dès qu'ils sont suffisamment intégrés au pays »*.

Aux termes de l'article 5 du code civil, il est défendu aux juges de prononcer par voie de disposition générale et réglementaire sur les causes qui leur sont soumises.

En l'espèce, le juge de paix a retenu qu' *« il résulte des pièces versées et des renseignements fournis en cause que la requérante a un besoin impérieux et urgent des locaux actuellement occupés par le défendeur, notamment afin de pouvoir les mettre à la disposition des associations sans but lucratif de la Commune de Kayl du milieu sportif ou social, répondant ainsi à sa mission de service public au profit de l'ensemble de ses administrés, aucun élément de nature à contredire le besoin personnel ne résultant par ailleurs des données de la cause, tout en précisant et en ajoutant qu'il est évident que les personnes réfugiées se voyant mettre à disposition des logements à titre temporaire et caritatif doivent les quitter dès qu'ils sont suffisamment intégrés au pays, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail existant du chef du besoin personnel de l'Administration communale de Kayl. »*

Il découle de ce qui précède que le premier juge n'a pas statué par voie de règlement, en énonçant une règle juridique de manière abstraite, en dehors de son application à un litige concret qui lui est soumis, mais qu'il a examiné la situation concrète qui lui a été présentée par les parties et a fondé sa décision en vue des éléments de fait lui soumis pour déclarer résilié le contrat de bail conclu entre la COMMUNE et PERSONNE1.).

Le moyen n'est dès lors pas fondé.

En vertu de l'article 14 de la loi modifiée du 14 février 1955 sur les baux à loyer, applicable à la présente espèce, tout bail 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.

Il n'est pas contesté qu'une personne morale peut invoquer le besoin personnel.

Le besoin personnel est donné, lorsqu'une personne morale ne peut se passer de son immeuble donné en location, sans qu'il soit porté atteinte à l'organisation et au fonctionnement régulier de ses services (cf. Cour de cassation, 4 octobre 1979, Pas. 24, p. 291).

Le besoin personnel de l'Etat ou d'une commune doit être assimilé à celui d'une personne morale de droit privé.

Mais le bailleur, personne morale, est soumis à une preuve plus rigoureuse que le bailleur, personne physique, et ne peut pas se borner à affirmer qu'il ne saurait se passer des lieux loués, mais doit rapporter la preuve concrète de ses affirmations (cf. Trib. Lux. 21 avril 1988, n° rôle 37.414).

Ainsi, il lui appartient de prouver qu'il ne peut se passer de l'immeuble en cause sans qu'il soit porté atteinte à l'organisation et au fonctionnement régulier de ses services.

En effet, la personne morale doit établir l'existence de ces conditions et le juge doit vérifier si les conditions sont remplies (cf. Cour de cassation, 1^{er} avril 1993, no 12/93).

En l'espèce, la COMMUNE expose avoir besoin des lieux loués pour les mettre à la disposition de diverses associations, qui lui demanderaient régulièrement la mise à disposition de salles de réunion et d'archives.

A l'appui de ses dires, elle verse quatre courriers lui adressés entre le 11 avril et le 4 juin 2007 par la société ORGANISATION1.), la section locale du syndicat ORGANISATION2.), l'a.s.b.l. « ORGANISATION3.) » et l'association « ORGANISATION4.) », ces associations affirmant être depuis un certain temps à la recherche de locaux de réunion.

PERSONNE1.) fait valoir que ces associations, qui sont des personnes morales de droit privé indépendantes et distinctes de la COMMUNE, ne sauraient être assimilées à des services de la COMMUNE et justifier un besoin personnel dans le chef de cette dernière.

La COMMUNE, au contraire, fait valoir que ces associations ont une mission de service public, ayant pour but de servir les citoyens et d'assurer des activités destinées à satisfaire un besoin d'intérêt général, et sont dès lors assimilables à des activités administratives exercées sous le couvert de la COMMUNE.

La commune est l'association naturelle des citoyens habitant une même portion de territoire et unis par la nécessité de veiller collectivement à la défense d'intérêts locaux communs. (cf. Pierre MAJERUS : L'Etat luxembourgeois, éd. 1983, p. 330)

Formant un centre pour la gestion des intérêts locaux, la commune a diverses missions à l'égard de sa population, dont certaines sont obligatoires et d'autres facultatives.

Au vu de l'importance de la vie associative sur le plan local et de son utilité pour la collectivité, la mise à disposition de locaux adéquats à des associations constitue une obligation morale dans le chef d'une administration communale.

Par ailleurs, les lieux loués sont situés au presbytère de LIEU1.), local destiné à servir les intérêts de la communauté locale, et la COMMUNE s'apprête à les aménager afin d'offrir aux associations locales un lieu de rencontre pour le déroulement de leurs activités collectives.

Le motif invoqué par la COMMUNE, répondant à sa mission de service public au profit de l'ensemble des citoyens, constitue dès lors un besoin personnel faisant échec à la prorogation du bail conclu avec PERSONNE1.).

Par ailleurs, les pièces versées en cause ne permettent pas de douter de la réalité du motif invoqué. Il en résulte que la COMMUNE prouve à suffisance de droit le besoin personnel allégué.

C'est dès lors à bon droit que le premier juge a dit fondée la demande en résiliation du bail pour besoin personnel de la COMMUNE.

Il s'ensuit que le jugement entrepris est à confirmer.

PERSONNE1.) fait encore valoir qu'il a fait des démarches auprès du Fonds du Logement en vue de l'obtention d'un logement et que son épouse et lui ont à charge trois enfants mineurs, dont un présente un handicap moteur.

Au vu des intérêts réciproques en cause, il y a lieu de lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la signification du présent jugement.

La COMMUNE n'ayant pas justifié l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile en première instance, sa demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

Il y a dès lors lieu à réformation du jugement entrepris sur ce point.

La COMMUNE ne justifiant pas davantage l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile en instance d'appel, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas non plus fondée en instance d'appel.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure n'est fondée ni pour la première instance ni pour l'instance d'appel.

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 l'appel,

le dit partiellement fondé,

par réformation :

dit non fondée la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAYL sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf à reporter le délai de déguerpissement à deux mois suivant la signification du présent jugement,

dit non fondées les demandes respectives sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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