

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ile chambre)
2024TALCH03/00170

Audience publique du mardi, douze novembre deux mille vingt-quatre

Numéros du rôle : TAL-2024-02016 et TAL-2024-02122

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

I

ENTRE :

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 27 février 2024,

comparant par Maître Melissa PENA PIRES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant au ADRESSE2.) à L- 2311 Luxembourg,

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

ayant comparu par Maître Mathieu RICHARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement pas Maître Samuel PERSONNES 2.) - 4.) , avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui ne s'est pas présenté à l'audience des plaidoiries,

2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE3.),

3. PERSONNE3.), sans état connu, demeurant au ADRESSE4.) à L- 2311 Luxembourg,

4. PERSONNE4.), sans état connu, demeurant au ADRESSE4.) à L- 2311 Luxembourg,

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA,

comparant par la société LOYENS & LOEFF LUXEMBOURG Sàrl, établie et ayant son siège à L-2540 Luxembourg, 18-20, rue Edward Steichen, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 174248, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonction, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Véronique HOFFELD, avocat, demeurant à Luxembourg,

II

ENTRE :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant au ADRESSE2.) à L- 2311 Luxembourg,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 1^{er} mars 2024,

ayant comparu par Maître Mathieu RICHARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement pas Maître Samuel PERSONNES 2.) - 4.) , avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui ne s'est pas présenté à l'audience des plaidoiries,

ET :

1. la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

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

comparant par Maître Melissa PENA PIREs, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE3.),

3. PERSONNE3.), sans état connu, demeurant au ADRESSE4.) à L- 2311 Luxembourg,

4. PERSONNE4.), sans état connu, demeurant au ADRESSE4.) à L- 2311 Luxembourg,

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice KURDYBAN,

comparant par la société LOYENS & LOEFF LUXEMBOURG Sàrl, établie et ayant son siège à L-2540 Luxembourg, 18-20, rue Edward Steichen, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 174248, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonction, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Véronique HOFFELD, avocat, demeurant à Luxembourg,

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-02016 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 26 mars 2024 et l'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-02122 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 mars 2024.

Les deux affaires furent fixées ensemble au 24 mai 2024 pour plaidoiries. Après deux refixations, les deux affaires furent fixées au 1^{er} octobre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Benoît MARECHAL, avocat, en remplacement de Maître Melissa PENA PIRES, avocat, comparant pour la partie SOCIETE1.) SA, fut entendu en ses moyens.

Maître Anissa Sophie KABBAGE, avocat, en remplacement de Maître Véronique HOFFELD, avocat, représentant la société LOYENS & LOEFF LUXEMBOURG Sàrl comparant pour les parties PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), répliqua.

Monsieur PERSONNE1.) ne comparut ni en personne ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 12 novembre 2024 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par exploit d'huissier de justice du 21 septembre 2023, PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après désignés : les consorts PERSONNES 2) - 4) ont fait donner citation à PERSONNE1.) et à la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, pour :

- voir déclarer PERSONNE1.) occupant sans droit, ni titre ;
- voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef endéans la huitaine à partir de la signification du jugement, sinon et faute par lui de ce faire endéans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà autoriser les parties demanderesses à l'en faire expulser si besoin en est à l'aide de la force publique, les frais en résultant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum* à payer aux parties demanderesses la somme de 5.733,60 euros du chef de l'indemnité d'occupation, avec les intérêts légaux à partir du jour de la présente demande, jusqu'à solde ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum* à payer aux parties demanderesses une indemnité de procédure de 1.500.- euros ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit du mandataire des consorts PERSONNES 2.) - 4.) .

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-528/23.

A l'audience des plaidoiries de première instance, les consorts PERSONNES 2.) - 4.) ont augmenté leur demande au montant total de 11.467,20 euros pour les mois d'août à novembre 2023, soit après déduction du montant de la garantie locative, un solde restant dû de 3.966,60 euros.

Par requête en intervention forcée déposée en date du 12 octobre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de SOCIETE1.), de PERSONNE5.) et des consorts PERSONNES 2.) - 4.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir ordonner la jonction de sa demande avec l'affaire introduite par exploit de l'huissier de justice du 21 septembre 2023 ;
- principalement, voir déclarer que la résiliation du contrat de bail du 17 novembre 2022 est nulle et non-avenue ;
- subsidiairement, voir dire que le contrat de bail du 25 juin 2020 et le sous-contrat de bail afférent sont toujours en vigueur, respectivement prorogé au bénéfice de PERSONNE1.) ;
- plus subsidiairement, voir dire que la résiliation du contrat de bail du 17 novembre 2022 est fautive, sinon abusive dans le chef de SOCIETE1.) ;
- partant, voir condamner la société SOCIETE1.) à payer le loyer, sinon l'indemnité d'occupation du logement sis à L-ADRESSE5.) aussi longtemps que PERSONNE1.) restera dans les lieux ainsi qu'à tenir ce dernier quitte et indemne de toutes condamnations judiciaires, dont il pourrait faire l'objet en lien avec le litige inscrit sous le numéro L-CIV-528/23 ;
- en tout état de cause, lui voir accorder un sursis eu égard aux circonstances indépendantes de sa volonté l'ayant placé dans cette situation ;
- voir condamner SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- voir condamner les consorts PERSONNES 2.) - 4.) à lui payer une indemnité de procédure de 500.- euros ;
- voir assortir le jugement de l'exécution provisoire ;
- voir condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-679/23.

SOCIETE1.) a réclamé à titre reconventionnel le remboursement de la somme de 2.866,80 euros au titre du loyer du mois de juillet 2023 qu'elle prétend avoir payé par erreur au bailleur sur base des articles 1376 et 1377 du code civil ainsi que la restitution de la garantie locative à concurrence du montant de 7.500.- euros. Elle a encore sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 750.- euros.

Par jugement du 18 janvier 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a ordonné la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros L-CIV-528/23 et 679/23 et a donné acte aux consorts PERSONNES 2.) - 4.) de l'augmentation de leur demande.

Il a rejeté

- l'exception de nullité tirée du libellé obscur invoquée par SOCIETE1.).

- le moyen d'irrecevabilité tiré de la violation de la règle que nul ne plaide par procureur et du défaut de qualité à agir soulevé par PERSONNE1.).

Il a dit recevable la demande de PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), s'est déclaré compétent pour connaître de la demande incidente introduite par PERSONNE1.), a rejeté la demande introduite par PERSONNE1.) à l'égard de feu PERSONNE5.), et a, pour le surplus, dit recevable la demande de PERSONNE1.) dirigée contre les consorts PERSONNES 2) -4) et contre SOCIETE1.).

Il a constaté que

- la relation de travail entre PERSONNE1.) et SOCIETE1.) a pris fin en date du 22 mars 2023,
- le contrat de bail conclu en date du 25 juin 2020 a été valablement résilié le 17 novembre 2022 avec effet au mois de juillet 2023.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu de poser une question préjudicielle au tribunal du travail, respectivement de surseoir à statuer dans l'attente d'une décision du tribunal du travail.

Il a rejeté l'argumentaire de PERSONNE1.) quant à l'existence d'un bail oral, quant au caractère nul, abusif et fautif de la résiliation du bail et quant à la prorogation du bail.

Il a dit que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE5.) depuis le 31 juillet 2023, l'a condamné à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la signification du jugement et a, au besoin, autorisé les consorts PERSONNES 2) -4) à faire expulser PERSONNE1.) des lieux occupés avec tous ceux occupant les lieux de son chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE1.), frais récupérables sur simple présentation de la quittance des ouvriers y employés.

Il a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à 2.500.- euros, a dit fondée la demande des consorts PERSONNES 2.) - 4.) en octroi d'une indemnité d'occupation à concurrence du montant de 10.000 euros, a dit recevable, mais non fondée la demande reconventionnelle de SOCIETE1.) et, après compensation et après déduction du montant valablement retenu par les consorts PERSONNES 2) - 4) au titre de la garantie locative, a condamné PERSONNE1.) et SOCIETE1.) à payer aux consorts PERSONNES 2) - 4) la somme de 2.500.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 16 novembre 2023, jusqu'à solde.

Il a rejeté les demandes de PERSONNE1.) tendant à voir condamner SOCIETE1.) à payer les indemnités d'occupation pour son compte et à le tenir quitte et indemne de toute condamnation intervenue à son égard.

Il a condamné PERSONNE1.) et SOCIETE1.) à payer aux consorts PERSONNES 2.) - 4.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Il a débouté PERSONNE1.) et SOCIETE1.) de leur demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de

l'exécution provisoire et a finalement condamné PERSONNE1.) et SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 27 février 2024, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir déclarer

- la demande des consorts PERSONNES 2) - 4) en indemnités d'occupation dirigée à son égard irrecevable pour libellé obscur ;
- la requête introduite par PERSONNE1.) irrecevable ;

Elle demande à se voir

- décharger de la condamnation à payer aux consorts PERSONNES 2) - 4) le montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité d'occupation ;
- décharger de la condamnation à payer aux consorts PERSONNES 2) - 4) une indemnité de procédure de 500.- euros.

Elle demande à voir condamner

- les consorts PERSONNES 2.) – 4.) à lui restituer la somme de 2.866,80 euros à titre du loyer du mois de juillet 2023 à majorer des intérêts au taux légal à partir de l'introduction de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- les consorts PERSONNES 2.) - 4.) à lui restituer la somme de 7.500,60 à titre de garantie locative à majorer des intérêts au taux légal à partir de l'introduction de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- les consorts PERSONNES 2.) - 4.) et/ou PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 500.- euros pour la première instance et de 1.500.- euros pour l'appel ;
- condamner les consorts PERSONNES 2.) - 4.) et/ou PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de la première instance et de l'instance d'appel ;
- condamner les consorts PERSONNES 2.) - 4.) et/ou PERSONNE1.) à 10.000.- euros au total à titre de remboursement des honoraires d'avocat exposés pour la première instance et l'instance d'appel.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Cette affaire a été enrôlée sous le n° de rôle TAL-2024-02016

Par exploit d'huissier de justice du 1^{er} mars 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande principalement à voir annuler le jugement et à voir renvoyer l'affaire devant la justice de paix de et à Luxembourg autrement composée.

Subsidiairement, il demande à voir dire que le contrat de bail du 25 juin 2020 et le sous-contrat de bail afférent sont toujours en vigueur, respectivement prorogés à son bénéfice et partant à voir condamner SOCIETE1.) à payer le loyer, sinon l'indemnité d'occupation du logement sis à L-ADRESSE5.) aussi longtemps qu'il restera dans les lieux, ainsi qu'à tenir ce dernier quitte et indemne de toutes condamnations judiciaires.

En tout état de cause, il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement « *le temps que sa situation matérielle retourne à la normale* ».

Il demande encore à voir condamner SOCIETE1.) et les consorts PERSONNES 2.) - 4.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour la première instance et de 4.500.- euros pour l'instance d'appel ainsi que de les voir condamner à l'entière des frais et dépens des deux instances.

Cette affaire a été enrôlée sous le n° de rôle TAL-2024-02122.

Il y a lieu de prononcer la jonction des affaires inscrites sous les n° de rôle TAL-2024-02016 et TAL-2024-02122 et de statuer par un seul et même jugement.

Les consorts PERSONNES 2.) - 4.) interjettent appel incident et demandent, par réformation du jugement entrepris à voir

- fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 5.000.- euros et à voir ainsi condamner PERSONNE1.) et SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum* à leur payer la somme de 75.000.- euros du chef de l'indemnité d'occupation, avec les intérêts légaux à partir du jour de la présente demande en justice, jusqu'à solde.
- dire qu'il n'y a pas lieu d'opérer de compensation entre les indemnités d'occupation dues et la garantie locative versée SOCIETE1.).
- condamner PERSONNE1.) et SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum*, à leur payer la somme de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance.

Ils demandent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Ils demandent encore à voir condamner PERSONNE1.) et SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum*, à payer aux consorts PERSONNES 2.) - 4.) la somme de 3.500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance et d'ordonner la distraction au profit de l'étude LOYENS & LOEFF LUXEMBOURG SARL, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Véronique HOFFELD, qui affirme en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) ne comparaisant plus à l'audience des plaidoiries du 1^{er} octobre 2024, il y a lieu de statuer au fond par jugement contradictoire, conformément aux articles 75 et 76 du nouveau code de procédure civile.

Position des parties

1. SOCIETE1.)

SOCIETE1.) expose que par contrat de travail à durée indéterminée signé le 30 avril 2020, avec effet au 1^{er} mai 2020, SOCIETE1.) a embauché PERSONNE1.), en qualité de « *Directeur Conseil* » afin qu'il s'occupe de la création et du référencement du site internet de la SOCIETE 1.).

SOCIETE1.) aurait conclu en date du 25 juin 2020 un contrat de bail avec de feue PERSONNE5.), pour une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction

d'année en année. L'objet dudit contrat de bail aurait consisté à louer à SOCIETE1.) un appartement sis à L-ADRESSE5.) moyennant un paiement mensuel d'un loyer et d'une avance sur charges par SOCIETE1.) d'un montant total de 2.865.- euros et contre fourniture d'une garantie locative de 7.500.- euros.

Cet appartement aurait alors été mis à la disposition du salarié PERSONNE1.) à titre d'avantage en nature.

Par l'intermédiaire de son avocat, PERSONNE1.) aurait finalement démissionné et ainsi résilié avec effet immédiat son contrat de travail du 30 avril 2022 par lettre recommandée avec accusé de réception du 22 mars 2023.

Par ailleurs, par courrier recommandé avec accusé de réception du 17 novembre 2022, SOCIETE1.) avait résilié le contrat de bail signé le 25 juin 2020 avec effet au 30 juin 2023, ce que la bailleuse avait accepté.

PERSONNE1.) aurait alors été mis en demeure de libérer l'appartement qu'il occupait sans droit ni titre, de satisfaire à l'état des lieux de sortie et de remettre les clés pour le 27 mars 2023 à 14 heures au plus tard.

Malgré les mesures entreprises, il se serait opposé à quitter les lieux en se prévalant de l'article 1^{er} de l'avenant au contrat de travail du 1^{er} juillet 2021 suivant lequel le logement lui serait garanti trois mois après la fin de son préavis. Même à suivre cette interprétation erronée (car non prévu en cas de démission pour faute grave), il aurait dû quitter les lieux pour le 26 juin 2023.

La citation du 21 septembre 2023 introduite par les consorts PERSONNES 2.) - 4.) serait à déclarer irrecevable pour libellé obscur en ce qui concerne les demandes en condamnation dirigées à l'encontre de SOCIETE1.) alors qu'elle serait dépourvue de toute explication, base légale ou motivation.

La requête en intervention forcée du 12 octobre 2023 introduite par PERSONNE1.) à l'encontre de SOCIETE1.) aurait visé tant le litige introduit par voie de citation que la requête en matière de bail à loyer introduite par le consorts PERSONNES 2.) - 4.) le 19 juillet 2023 (dont ils se sont désistés en de procédure).

Cette requête aurait dû être déclaré irrecevable aux motifs que :

- Il s'agirait d'une requête en intervention forcée dans deux procédures/instances différentes (celle introduite par voie de citation et celle introduite par voie de requête en matière de bail à loyer) ;
- Il ne s'agirait pas d'une intervention forcée d'un tiers mais de parties déjà présentes aux deux instances visées ;
- Cette intervention forcée agressive aurait dû être introduite par assignation. A défaut, l'intervention forcée aurait dû s'opérer suivant le même mode d'introduction que la demande introductive d'instance suivant le principe du parallélisme des formes, soit par la voie d'une citation.

PERSONNE1.) occuperait sans droit ni titre l'appartement des consorts PERSONNES 2.) - 4.) depuis le 1^{er} juillet 2023.

La demande en déguerpissement et d'expulsion formulée par les consorts PERSONNES 2.) - 4.) à l'encontre de PERSONNE1.) serait dès lors fondée. Il en irait de même de l'indemnité d'occupation réclamée par les consorts PERSONNES 2.) - 4.) à l'encontre de celui-ci.

Dans la mesure où le prix du loyer aurait été fixé à 2.500.- euros suivant le contrat de bail, ce serait à bon droit que le juge de paix a fixé l'indemnité d'occupation de 2.500.- euros par mois.

En revanche, ce serait à tort que le juge de paix a déclaré la demande en condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation fondée à l'égard de la SOCIETE1.) ensemble avec PERSONNE1.) à hauteur de 10.000.- euros pour la période d'août à novembre 2023.

En l'occurrence, les demandes formulées à l'encontre de SOCIETE1.) seraient à déclarer non fondées (i) alors qu'elle a tout mis en œuvre pour obtenir le départ de l'occupant irrégulier PERSONNE1.), (ii) a par résiliation du 17 novembre 2022 résilié valablement le contrat de bail avec effet au 30 juin 2023, (iii) ce que le bailleur a accepté et (iv) n'est pas responsable des agissements de l'occupant sans titre ni droit (v) qui devait être expulsé par les consorts PERSONNES 2.) - 4.) en leur qualité de propriétaire du bien.

La demande en condamnation d'une indemnité d'occupation à l'égard de SOCIETE1.) sur une base solidaire sinon *in solidum* est encore contestée sur le fondement de l'article 1202 du code civil.

PERSONNE1.) en tant que partie tierce au contrat de bail principal, n'aurait pas qualité « pour demander au Tribunal de se prononcer sur le contrat de bail signé entre les consorts PERSONNES 2.) - 4.) et la société SOCIETE1.) ». Par suite de la démission avec effet immédiat, il ne pourrait pas se prévaloir d'un quelconque droit sur ledit logement.

Il aurait appartenu à PERSONNE1.) de faire valoir des griefs éventuels contre son employeur au sujet de sa rémunération et son avantage en nature devant le tribunal du travail.

C'est donc à bon droit que le premier juge aurait rejeté toutes les demandes de PERSONNE1.) dirigées à l'encontre de SOCIETE1.).

Le contrat de bail étant valablement résilié au 30 juin 2023, SOCIETE1.) n'aurait plus été redevable du paiement du loyer à partir du mois de juillet 2023. Cependant elle aurait payé par inadvertance le loyer du mois de juillet 2023 à hauteur de 2.866,80 euros, l'ordre permanent auprès de sa banque n'ayant pas été annulé.

Ce montant devrait lui être restitué par les consorts PERSONNES 2.) - 4.) sur le fondement de la répétition de l'indu (article 1235 du code civil)

Bien que le contrat de bail ait pris fin, les consorts PERSONNES 2.) - 4.) n'auraient pas non plus restitué la garantie locative, pourtant due à SOCIETE1.). Or, le bail serait résilié, tous les loyers payés, les consorts PERSONNES 2.) - 4.) ne prouveraient ni

même ne feraient état d'aucun dégât des lieux et l'occupant sans titre ni droit devrait assumer sa responsabilité et payer son indemnité d'occupation.

Le premier juge aurait à bon droit retenu que selon l'article 12, paragraphe (4), alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le juge de paix peut ordonner l'expulsion si l'employeur prouve que le contrat a pris fin.

Il s'agirait bien du cas d'espèce, de sorte que si le bail avec les conjoints PERSONNES 2.) - 4.) doit être reconnu comme résilié au 30 juin 2023, PERSONNE1.) occupant sans droit ni titre à compter du 1^{er} juillet 2023 (i) devrait se voir condamner à une indemnité d'occupation et (ii) au déguerpissement.

2. PERSONNE1.)

Il aurait été embauché auprès de SOCIETE1.) depuis le 30 avril 2020 en qualité de « *Directeur conseil* ».

Suivant contrat de bail conclu en date du 25 juin 2020 entre PERSONNE5.) en sa qualité de bailleuse, et SOCIETE1.) en sa qualité de locataire, l'appartement situé à L-ADRESSE5.), aurait été donné en bail à SOCIETE1.). Par la suite, en date du juillet 2020, SOCIETE1.) lui aurait sous-loué ledit appartement en guise de logement de fonction.

« Par un courrier daté du 17 novembre 2022, il semblerait que le contrat de bail conclu le 25 juin 2020 aurait été résilié par le Locataire [SOCIETE1.]), toutefois la partie appelante sous-locatrice n'a jamais été notifiée d'une telle résiliation. »

Eu égard au fait que lors de cette période PERSONNE1.) aurait été en maladie, une telle résiliation n'aurait pas été possible en vertu de l'article L. 121-6 (3) du code du travail. Par ailleurs, compte tenu de la teneur de l'avenant à son contrat de travail prévoyant la possibilité de demeurer au moins trois mois à l'issue de la relation de travail, il aurait légitimement pu rester dans les lieux.

Alors que PERSONNE1.) aurait été en maladie contrôlée et avérée depuis le 4 novembre 2022, SOCIETE1.) aurait cessé de verser toute rémunération, l'aurait mis sans motif à pied conservatoirement et aurait supprimé tous les avantages en nature du salarié, ligne téléphonique, chèque-repas, logement de fonction et voiture de fonction.

Nonobstant sa maladie, il aurait été contraint de démissionner avec effet immédiat le 22 mars 2023, afin de pouvoir déposer plainte pour diffamation et dénonciation calomnieuse à l'encontre de SOCIETE1.).

Le jugement entrepris indiquerait que PERSONNE5.) est décédée entretemps. Or, aucun élément versé aux débats ne prouverait ce fait. La prétendue déclaration de succession, non-datée, non-signée et ne présentant aucune preuve de son dépôt à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines ne feraient même pas état de PERSONNE5.).

Ce serait donc à tort que le juge de première instance a rejeté le moyen d'irrecevabilité tiré de la violation de la règle « *nul ne plaide par procureur* » et du défaut de qualité à

agir, soulevé in *limine litis* par PERSONNE1.). Les consorts PERSONNES 2.) - 4.) n'auraient jamais donné d'explication, ni a fortiori de preuve de la manière dont il pouvait prétendre venir aux droits de PERSONNE5.).

Pour reconnaître le droit de propriété des consorts PERSONNES 2.) - 4.) , le juge de paix aurait simplement décidé de faire foi à leurs déclarations à l'audience, sans aucune preuve, manquant ainsi au devoir d'impartialité. Le jugement *a quo* encourrait partant l'annulation et il conviendrait de renvoyer l'affaire devant la justice de paix autrement composée.

La mise à disposition d'un logement de fonction s'analyserait en un contrat de bail *sui generis*. Partant, le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer serait compétent pour en connaître, d'autant plus qu'en vertu de l'article 14 du nouveau code de procédure civile « *le juge de l'action est le juge de l'exception* ».

Subsidiairement, si le juge de paix était incompétent, il aurait dû surseoir à statuer et renvoyer devant le juge compétent, au titre de l'article 259 du nouveau code de procédure civile.

Quant au fond, PERSONNE1.) donne à considérer que la résiliation du bail du 25 juin 2020 ne lui aurait jamais été formellement notifiée, pas plus que la résiliation du sous-contrat de bail, de sorte qu'aucune résiliation ne serait intervenue à son égard. Il conviendrait dès lors de dire que le contrat de bail, ainsi que le contrat de sous-bail sont toujours en vigueur et qu'il serait toujours habilité à occuper le logement sis à L-ADRESSE5.).

Ensuite, la résiliation du contrat de bail en date du 17 novembre 2022, à savoir à un moment où PERSONNE1.), salarié de SOCIETE1.), était en maladie, contreviendrait à l'article L. 121-6 (3) du code du travail et serait dès lors à déclarer nulle et non avenue.

Subsidiairement, en vertu de l'article 12 de la loi de 2006, le contrat de bail venant à cesser pour n'importe quelle cause serait prorogé. Partant le contrat de bail du 25 juin 2020 aurait été prorogé au bénéfice de PERSONNE1.).

Il expose encore qu'« *En tout état de cause, au vu de l'arrêt de la Cour d'appel du 5 juillet 2023, il est manifeste que SOCIETE1.) est en faute et a engagé sa responsabilité contractuelle envers Monsieur PERSONNE1.) et que la résiliation du 17 novembre 2022 est fautive, sinon abusive. Elle s'inscrit dans un projet d'anéantissement financier et matériel du salarié par l'employeur.* »

« *En outre, SOCIETE1.) devra être tenue de toutes les suites dommageables, que cette résiliation occasionne à Monsieur PERSONNE1.). Par conséquent, elle devra être condamnée à payer le loyer, sinon l'indemnité d'occupation du logement sis à L-ADRESSE5.) aussi longtemps qu'il restera dans les lieux, ainsi qu'à tenir Monsieur PERSONNE1.) quitte et indemne de toutes condamnations judiciaires, dont il pourrait faire l'objet en lien avec les litiges.* »

3. Les consorts PERSONNES 2.) - 4.)

Suivant déclaration successorale du 1^{er} janvier 2022, testament public du 16 avril 2007, acte de donation du 19 avril 2016 et certificat successoral du 28 Juin 2022, les consorts PERSONNES 2.) - 4.) seraient les propriétaires indivis de l'appartement litigieux qui, par contrat de bail du 25 juin 2020, aurait été donné en location à SOCIETE1.) pour une durée de 3 ans avec effet au 1^{er} juillet 2020.

SOCIETE1.) aurait mis l'appartement à disposition à son ancien salarié PERSONNE1.) dans le cadre de son contrat de travail.

Suivant courrier du 17 novembre 2022, SOCIETE1.) aurait finalement valablement résilié le contrat de bail avec effet au 31 juillet 2023.

Par courrier recommandé du 3 mai 2023, PERSONNE1.) aurait été mis en demeure qu'il devrait libérer l'appartement pour le 22 juin 2023 et il aurait été sollicité la fixation d'un état des lieux de sortie. Toutes les demandes en ce sens seraient restées lettre morte et PERSONNE1.) occuperait jusqu'à ce jour les lieux sans esprit de les quitter, respectivement d'y donner accès aux propriétaires.

PERSONNE1.) serait à qualifier d'occupant sans droit ni titre depuis le 31 juillet 2023.

De surcroît, il ne s'acquitterait d'aucun loyer. Le dernier loyer aurait été payé par SOCIETE1.) en juillet 2023.

En l'espèce, l'exception de libellé obscur invoqué par SOCIETE1.) serait à rejeter, alors que la citation du 21 septembre 2023 énoncerait de manière claire et précise les reproches formulés à l'encontre des parties appelantes. Il en irait de même pour la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sollicitée par les consorts PERSONNES 2.) - 4.) à l'égard des parties appelantes, qui serait détaillée dans le dispositif de la citation.

Pour le surplus, SOCIETE1.) resterait en défaut d'apporter la preuve d'un quelconque grief dans son chef, qui justifierait la nullité de la citation en application de l'article 264 du nouveau code de procédure civile.

Les consorts PERSONNES 2.) - 4.) étant les propriétaires de l'appartement en cause et agissant ainsi en justice pour leur propre compte, il y aurait lieu de confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a retenu qu'ils n'ont pas violé la règle « *nul ne plaide par procureur* ».

Il y aurait également lieu de confirmer le jugement de première Instance en ce qu'il a retenu que les consorts PERSONNES 2.) - 4.) sont titulaires du droit d'agir contre SOCIETE1.) et PERSONNE1.) pour déclarer la citation recevable.

Il n'existerait aucun lien juridique entre le bailleur principal (les consorts PERSONNES 2.) - 4.)) et le sous-locataire (PERSONNE1.), de sorte qu'il n'aurait pas non plus appartenu aux consorts PERSONNES 2.) - 4.) de notifier la résiliation du contrat de bail principal à PERSONNE1.).

Il serait encore de jurisprudence que le locataire principal est responsable envers son bailleur des agissements de son sous-locataire. PERSONNE1.) n'ayant pas évacué les lieux, SOCIETE1.), en sa qualité de locataire principal, aurait également engagé sa responsabilité envers les consorts PERSONNES 2.) - 4.) .

Même si le premier juge a retenu à bon droit qu'une indemnité d'occupation est due aux consorts PERSONNES 2.) - 4.) , ce serait pourtant à tort qu'il a fixé le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 2.500.- euros au lieu de 2.866,80 euros.

Actuellement, ils demandent à voir fixer l'indemnité d'occupation à 5.000.- euros par mois étant donné que PERSONNE1.) occuperait dorénavant, sans droit ni titre, l'appartement depuis plus d'un an, et que PERSONNE4.), souhaitant vivre dans l'appartement en cause, se serait vue contrainte de louer un logement. Ceci sans compter les frais de charges qui s'accumuleraient depuis plus d'une année et les dégâts locatifs à envisager.

Il y aurait partant lieu de condamner solidairement, sinon *in solidum* PERSONNE1.) et SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 75.000.- euros (15 x 5.000), « *augmentée de l'indemnité à échoir chaque mois que Monsieur PERSONNE1.) ne quitte pas l'Appartement, et de donner acte aux consorts Thirv que cette indemnité leur sera due tant que les consorts Thirv n'auront pas la jouissance de leur bien* ».

Concernant la restitution du loyer relatif au mois de juillet 2023, SOCIETE1.) n'apporterait aucunement la preuve que le paiement du loyer du mois de juillet 2023 aurait procédé d'une erreur.

SOCIETE1.) ne pourrait pas non plus raisonnablement réclamer la restitution de la garantie locative. Au contraire, le contexte litigieux entre SOCIETE1.) et PERSONNE1.) ferait craindre que les consorts PERSONNES 2.) - 4.) récupèrent leur bien dans un état délabré et non entretenu, de sorte que des frais de remise en état des lieux seraient à prévoir.

Pourtant, le juge de paix aurait effectué une compensation entre la garantie locative et l'indemnité d'occupation due par SOCIETE1.) et PERSONNE1.).

Motifs de la décision

1. Quant à l'exception du libellé obscur

L'exception du libellé obscur, soulevée par SOCIETE1.) à l'encontre de la citation des consorts PERSONNES 2.) - 4.) trouve son fondement légal dans l'article 154, point 1) du nouveau code de procédure civile, aux termes duquel « [...] *l'assignation doit contenir [...] l'objet et un exposé sommaire des moyens [...] à peine de nullité* ».

Il est généralement admis que si l'exposé des moyens peut être sommaire, il doit néanmoins être suffisamment précis pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Dans la même mesure, l'objet de la demande doit être précisé de telle façon qu'elle permette au défendeur d'en apprécier la portée et au tribunal d'y statuer utilement. L'exigence de clarté dans l'exposé des moyens comporte l'obligation pour le demandeur d'exposer les faits qui se trouvent à la base du litige d'une façon claire et intelligible, c'est-à-dire qu'ils doivent être structurés de telle façon à ce qu'ils ne prêtent pas à équivoque. Dans la même mesure, la présentation de l'objet de la demande doit être univoque.

La partie assignée doit, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (R.P.D.B. v° Exploit, nos. 298 et s.).

Il n'est pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du nouveau code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (Jean-Claude WIWINIUS, L'exceptio obscuri libelli, in Mélanges dédiés à Michel DELVAUX, p. 290 et 303).

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement, si un libellé est suffisamment explicite (Trib. Lux., 30 novembre 1979, Pas. 25 p. 69).

L'exception du libellé obscur s'inscrit dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure. La jurisprudence est constante pour retenir que la nullité affectant l'acte qui ne répond pas aux exigences de l'article 154, point 1) du nouveau code de procédure civile constitue une nullité de pure forme, soumise aux conditions cumulatives de l'article 264 du nouveau code de procédure civile : pour que l'exception soit recevable, elle doit être soulevée au seuil de l'instance (*in limine litis*) ; pour que l'exception soit fondée, il faut que le défendeur prouve que le défaut de clarté de l'acte lui cause grief.

Le grief dont le défendeur doit rapporter concrètement la preuve, sans qu'il ne puisse se borner à en invoquer l'existence dans l'abstrait, peut être de nature diverse. Il réside généralement dans l'entrave ou la gêne portée à l'organisation de la défense en mettant le défendeur dans l'impossibilité d'organiser sa défense ou de choisir les moyens de défense appropriés.

A l'instar du juge de paix, le tribunal de céans se doit de constater que les consorts PERSONNES 2.) - 4.) précisent clairement dans leur citation du 21 septembre 2023 que

- suivant contrat de bail du 25 juin 2020, ils ont donné en location à SOCIETE1.) un appartement sis à L-ADRESSE5.), pour une durée de trois ans avec effet au 1^{er} juillet 2020, que la société SOCIETE1.) a mis à disposition le prédit appartement de son ancien salarié PERSONNE1.) dans le cadre du contrat de travail de ce dernier,
- suivant courrier du 17 novembre 2022, SOCIETE1.) a valablement résilié le contrat de bail avec effet au 31 juillet 2023 et que
- nonobstant la fin du contrat de travail, PERSONNE1.) occupe l'appartement sans droit ni titre,

de sorte que pour cette raison tant SOCIETE1.) que PERSONNE1.) leur seraient redevables d'une indemnité d'occupation d'un montant de 5.733,60 euros au paiement de laquelle ils seraient à condamner solidairement.

L'exposé des faits précité est donc suffisamment précis et clair pour permettre à SOCIETE1.) de connaître exactement l'objet de la demande des consorts PERSONNES 2.) - 4.) à son égard (à savoir répondre envers les bailleurs du défaut de restitution des lieux suite au maintien de son ancien salarié dans l'appartement loué) et de retracer le montant que la demanderesse lui réclame.

L'exception de nullité pour libellé obscur est dès lors, par confirmation du jugement entrepris, à rejeter.

2. Quant au principe que « nul ne plaide par procureur » à la qualité à agir des consorts PERSONNES 2.) - 4.) et quant au titre de propriété

PERSONNE1.) reproche aux consorts PERSONNES 2.) - 4.) de violer la règle que « nul ne plaide par procureur ».

Le principe « nul ne plaide par procureur » est une condition de forme de la représentation dans l'exercice de l'action. Lorsqu'une personne exerce une action en qualité de représentant d'une autre personne, le mandataire doit indiquer à l'adversaire le nom du représenté. Si elle agit sans préciser que c'était pour autrui, son action devrait être déclarée irrecevable faute de qualité, le droit ne lui appartenant pas. Une telle solution devrait également s'appliquer lorsqu'une personne, tout en admettant agir pour autrui, refuse d'indiquer pour qui elle agit. Il s'agit donc de pouvoir vérifier que le représentant a pouvoir et que le représenté a qualité.

Tel qu'il a retenu à bon droit par le juge de paix, il résulte de l'exploit de citation des consorts PERSONNES 2.) - 4.) qu'ils défendent leurs propres intérêts et non pas ceux d'une autre personne. La question relative à l'existence réelle de leur droit de propriété n'est pas une question de recevabilité mais relève du fond de l'affaire.

Le moyen d'irrecevabilité tiré du principe que « nul ne plaide par procureur » est partant, par confirmation du jugement entrepris à rejeter.

Comme déjà ci-dessus pour le principe que « nul ne plaide par procureur », la qualité à agir, c.à.d. le pouvoir en vertu duquel une personne exerce l'action en justice, n'est pas non plus une condition particulière de recevabilité de l'action, lorsque celle-ci est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit.

En effet, le fait de se prétendre titulaire d'un droit confère nécessairement le pouvoir de saisir la justice afin d'en obtenir la sanction (cf. Cour, 23 octobre 1990, Pas.28, p.70).

Les consorts PERSONNES 2.) - 4.) prétendent être titulaires du droit d'agir contre SOCIETE1.) et contre PERSONNE1.) en invoquant leur qualité de propriétaires indivis de l'appartement actuellement occupé par PERSONNE1.).

Le moyen d'irrecevabilité lié au défaut de qualité à agir ne saurait dès lors, par confirmation du jugement entrepris, être retenu.

Suivant certificat émis par le Receveur du Bureau des Successions Luxembourg en date du 28 juin 2022, il est certifié que feu(e) PERSONNE6.), dite PERSONNE7.) est décédée « *ab intestat* » le 1^{er} janvier 2022, que la déclaration de succession de feu(e) PERSONNE6.), dite PERSONNE7.) concernant a été déposée le 20 juin 2022 et qu'en l'absence d'une disposition de dernière volonté, la succession est échue pour 1/3 à chacun des conjoints PERSONNES 2.) - 4.) .

Comme il résulte de la déclaration de succession de feu(e) PERSONNE6.), dite PERSONNE7.) décédée le 1^{er} janvier 2022 que sa succession qui comprenait entre autres la nue-propiété de l'appartement sis à L-ADRESSE5.), soit l'appartement litigieux (qu'elle avait reçu en donation de feu(e) PERSONNE5.)), est échue à son conjoint survivant PERSONNE2.) et à ses filles PERSONNE3.) et PERSONNE4.), soit les conjoints PERSONNES 2.) - 4.) , le tribunal décide par confirmation du jugement entrepris, que les conjoints PERSONNES 2.) - 4.) sont bien les propriétaires de l'appartement en question.

Le juge de paix ayant motivé sa décision par rapport aux pièces versées en cause, dont notamment la déclaration de succession de feu(e) PERSONNE6.), dite PERSONNE7.), le moyen de nullité invoqué par PERSONNE1.) et tiré du prétendu manque d'impartialité du premier juge est à rejeter pour être dénué de toute pertinence.

3. Quant à la compétence du juge de paix pour connaître de la requête introduite par PERSONNE1.)

Il résulte du contrat de travail à durée indéterminée conclu entre PERSONNE1.) et SOCIETE1.) en date du 30 avril 2020 et ayant pris effet au 1^{er} mai 2020 et de l'avenant audit contrat de travail daté du 1^{er} juillet 2021 qu'un appartement sis à L-PERSONNE2.) est mis à disposition du salarié comme avantage en nature accordé.

Selon l'article 12, paragraphe (4), alinéa 2 de la loi de 2006 « *Lorsqu'un logement a été mis, même à titre gratuit, à la disposition d'une personne uniquement en raison d'un contrat de travail intervenu entre parties, le déguerpissement de l'occupant peut être ordonné par le juge de paix si l'employeur prouve que le contrat de travail a pris fin. Au cas où l'occupant reste en possession du logement après la cessation du contrat de travail, il est tenu de payer une indemnité d'occupation du logement à fixer conformément aux dispositions de l'article 3* ».

La loi de 2006 prévoit donc expressément dans son article 12 (4) que, si un logement a été mis à disposition d'une personne uniquement en raison d'un contrat de travail entre les parties – que ce soit contre paiement d'un loyer ou même gratuitement – le déguerpissement peut être ordonné par le juge de paix, si l'employeur prouve que le contrat de travail a cessé.

Le tribunal compétent est donc le juge de paix, car il est compétent pour toutes les contestations entre bailleur et locataire concernant les baux d'immeubles, et il est donc également compétent lorsque le bail est relatif à un logement de service (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois éd. 2020, n° 410).

La compétence exceptionnelle attribuée au tribunal du travail se limite à la connaissance des contestations qui trouvent directement leur source dans le contrat de travail.

En l'occurrence, la créance ne prend pas sa source directement dans le contrat de travail, mais dans le contrat de bail signé entre SOCIETE1.) et feue PERSONNE5.) (en ce sens TAD, 27 mai 2009, n° 115040 du rôle).

Il s'ensuit que le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la requête introduite par PERSONNE1.).

4. Quant à la recevabilité de la requête introduite par PERSONNE1.)

Aux termes de l'article 483 du nouveau code de procédure civile « *L'intervention sera formée par requête qui contiendra les moyens et conclusions, dont il sera donné copie ainsi que des pièces justificatives* ».

Or, la jurisprudence constante admet que « *la demande en intervention, même non recevable comme telle, peut néanmoins être prise en considération par le tribunal comme demande principale, si elle présente les conditions de recevabilité de celle-ci.* » (Lux. 4 octobre 1947, Pas. 14, p.384)

A cet égard, le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus en vertu desquels, le juge de paix siégeant en matière de bail, était compétent pour connaître de la demande de PERSONNE1.) formulée par voie de requête.

L'argumentaire de SOCIETE1.) relatif au parallélisme des formes et à la mise en intervention forcée de parties d'ores et déjà en cause et relatif au moyen d'irrecevabilité qui en découlerait est dès lors, par confirmation du jugement entrepris, à rejeter.

Il en va de même du fait que PERSONNE1.) a visé dans sa requête en intervention forcée le litige introduit par voie de citation introduite par les consorts PERSONNES 2.) - 4.) en date du 19 juillet 2023, dont ils se sont finalement désistés, étant donné que le tribunal saisi est compétent pour siéger tant en matière de bail à loyer qu'en matière d'occupation sans droit ni titre.

Il en découle que c'est à juste titre que le premier juge a retenu que la demande de PERSONNE1.) dirigée contre les consorts PERSONNES 2.) - 4.) et SOCIETE1.) est recevable en la forme.

5. Quant au déguerpissement

Il est rappelé que le contrat de travail conclu entre SOCIETE1.) et PERSONNE1.) a pris fin le 22 mars 2023 et ii) que le bail conclu (conclu en date du 25 juin 2020) entre SOCIETE1.) et feue PERSONNE5.) a pris fin le 17 novembre 2022, avec effet au 1^{er} juillet 2023.

La fin du bail principal a pour conséquence que le sous-locataire devient un occupant sans droit ni titre à l'égard du bailleur primitif qui peut dès lors l'actionner en déguerpissement. La résiliation du bail principal entraîne celle des sous-baux et la

sous-location cesse d'exister du fait de la cessation du bail principal, sans congé préalable, la disparition du contrat de bail principal entraînant dans le chef du locataire principal la perte du droit de jouissance qu'il a continué au sous-locataire et le sous-locataire devenant un occupant sans droit ni titre si le bail principal expire ou est résilié (Lex Thielen, Le contrat de bail, édit. Promoculture, 2013, n° 76).

Le susdit raisonnement s'applique au cas d'espèce, PERSONNE1.) ayant eu la jouissance de l'appartement – logement de service – en vertu d'un avantage en nature lui concédé par son employeur SOCIETE1.). En effet, la mise à disposition gratuite d'un logement à un salarié est à qualifier de bail *sui generis*, qui est un contrat de location dans le cadre duquel le bailleur doit garantir la jouissance à l'occupant (Marianne HARLES, Le bail à loyer, Pas. 31, n° 29).

Il est dès lors sans aucune incidence si la résiliation du bail du 25 juin 2020 a ou non été formellement notifiée à PERSONNE1.), de même qu'il est sans aucun effet sur la résiliation du contrat de sous-bail si cette résiliation n'a pas été notifiée au sous-locataire tel qu'il est prétendu par PERSONNE1.).

Le moyen de PERSONNE1.) en vertu duquel la résiliation du contrat de bail par SOCIETE1.) en date du 17 novembre 2022, à savoir à un moment où PERSONNE1.), était en maladie, contreviendrait à l'article L. 121-6 (3) du code du travail est dès lors à écarter d'emblée alors qu'en vertu de l'effet relatif des conventions, le sort du contrat de bail principal ne dépend en rien du contrat de travail liant PERSONNE1.) à son employeur.

Le moyen subsidiaire de PERSONNE1.), consistant à voir dire qu'en vertu de l'article 12 de la loi de 2006, le contrat de bail venant à cesser pour n'importe quelle cause serait prorogé laisse également à être fondé étant donné qu'il n'existait aucun lien contractuel entre PERSONNE1.) et feu PERSONNE5.).

Pour le surplus le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus selon lesquels la disparition du contrat de bail principal entraîne dans le chef du locataire principal la perte du droit de jouissance qu'il a continué au sous-locataire, et ce indépendamment des dispositions protectrices de la loi de 2006, faute de lien contractuel entre le sous-locataire et le bailleur principal.

Le contrat de sous-location, n'ayant pas été résilié par le locataire principal, ne cesse pas au sens de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, mais en raison de la résiliation du bail principal, il est devenu sans objet en ce sens qu'il ne peut plus recevoir exécution. Le sous-locataire devient de ce fait occupant sans droit ni titre à l'égard du bailleur principal (cf. Cass. 13 novembre 2014, n° 3387 ; Y. MERCHIEERS, n° 479 ; M. LAHAYE et J. VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le bail à loyer, Les baux en général, n° 276 et s.).

Eu égard à la date à laquelle le bail a pris fin, c'est à partir du 1^{er} juillet 2023 que PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis lors de l'appartement sis à L-ADRESSE5.). Par voie de conséquence et par confirmation du jugement entrepris, les consorts PERSONNES 2.) - 4.) sont fondés à solliciter le déguerpissement de PERSONNE1.) des lieux occupés.

PERSONNE1.) est donc condamné à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la signification du présent jugement. Il n'y a pas lieu de lui accorder un délai de déguerpissement plus long que les 2 mois, PERSONNE1.) ayant, grâce à la procédure d'appel, bénéficié entretemps d'un délai supplémentaire de presque une année entière.

Au vu du fait que PERSONNE1.) occupe les lieux sans droit ni titre après la fin du contrat de travail et après la fin du bail, ses demandes tendant à voir condamner SOCIETE1.) à payer les indemnités d'occupation pour son compte et à le tenir quitte et indemne de toute condamnation dont il pourrait faire l'objet dans le cadre du présent litige sont à dès à présent et par confirmation du jugement entrepris à rejeter.

6. Quant à l'indemnité d'occupation

En matière d'occupation sans droit ni titre, le propriétaire peut en effet d'une part réclamer l'expulsion de l'occupant et d'autre part lui réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause, l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri du fait qu'il a été privé de la libre disposition des lieux (La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles VI, Le louage des choses I, nos 362).

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406 ; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf. Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t. 1, no 405 et suivants).

Force est de constater qu'aux termes du contrat de bail du 25 juin 2020, le prix du loyer pour l'appartement avait été fixé à 2.500.- euros, auquel se sont ajoutées des avances sur charges mensuelles de 365 euros.

Les arguments des consorts PERSONNES 2.) - 4.) selon lesquels que PERSONNE1.) occuperait dorénavant, sans droit ni titre, l'appartement depuis plus d'un an, et que PERSONNE4.), souhaiterait y vivre ne sont sans aucune incidence sur la fixation de l'indemnité d'occupation.

Le tribunal décide partant, par confirmation du jugement entrepris, de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 2.500.- euros par mois.

Les consorts PERSONNES 2.) - 4.) augmentent leur demande en indemnités d'occupation échues depuis le jugement entrepris.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis*

le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement ».

L'augmentation de la demande en indemnités d'occupation échues depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable et la demande en indemnités d'occupation est à dire fondée pour la somme **totale** de $15 \times 2.500 = 37.500$.- euros.

7. Quant à la restitution de la garantie locative

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 65, p. 319).

Elle n'est sujette à restitution qu'après l'expiration du bail. Le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié l'exécution de toutes ses obligations couvertes par la garantie, c'est-à-dire, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent. Il est d'abord tenu de restituer le bien et de réparer les éventuels dégâts locatifs, ou d'en payer le coût. Seules ses ultimes obligations peuvent faire compensation avec la garantie, à due concurrence, dans le cadre de son obligation de restitution des lieux loués. Il n'a pas le droit d'imputer les loyers sur la garantie. N'étant remboursable qu'après entière exécution du contrat, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la garantie n'a plus de raison d'être.

Le tribunal tient à rappeler que la société SOCIETE1.) doit répondre envers les propriétaires des lieux, soit en l'occurrence les consorts PERSONNES 2.) - 4.) du défaut de restitution des lieux suite au maintien dans les lieux de l'occupant, son ancien salarié.

A l'heure actuelle, tant les consorts PERSONNES 2.) - 4.) que le tribunal de céans ignore l'état dans lequel se trouve l'appartement toujours occupé par PERSONNE1.), de sorte qu'il n'est pas à exclure que d'éventuels dégâts locatifs ont été causés à l'appartement.

Dans ces conditions, le tribunal décide de faire droit à l'appel incident des consorts PERSONNES 2.) - 4.) et retient, par réformation du jugement entrepris, qu'il n'y a pas lieu à restitution de la garantie locative à hauteur de 7.500.- euros.

Par conséquent, il n'y a pas non plus lieu, par réformation du jugement entrepris, à compensation entre la garantie et les indemnités d'occupation actuellement rédues.

8. Quant à la condamnation solidaire

Aux termes de l'article 1202 du code civil, la solidarité ne se présume point : il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (cf. Henri De Page : Traité de droit civil belge, T.II Les obligations II, p. 291 ss). Il y a une responsabilité *in solidum* en matière contractuelle pesant sur des débiteurs d'obligations contractuelles distinctes, c'est-à-dire découlant de sources différentes (cf. Philippe Malaurie & Laurent Aynès : Cours de droit civil, Tome VI Les obligations, p. 709 et 712).

Etant donné que les faits de PERSONNE1.) (maintient dans les lieux sans droit, ni titre) et SOCIETE1.) (mise à disposition de l'appartement à PERSONNE1.) en tant que logement de service) ont causé un dommage unique aux conjoints PERSONNES 2.) - 4.) (occupation sans droit, ni titre de leur appartement), ils ont chacun l'obligation de réparer ce dommage intégralement.

Il convient partant, par réformation du jugement entrepris, de les condamner *in solidum* au paiement du montant de 37.500.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 16 novembre 2023 sur la somme de 10.000.- euros et avec les intérêts au taux légal sur la somme de 27.500.- euros à compter du 1^{er} octobre 2024, dates des audiences de plaidoiries respectives, chaque fois jusqu'à solde.

9. Quant à la restitution du loyer du mois de juillet 2023

L'action en répétition de l'indu trouve son fondement dans l'article 1235 du code civil qui pose le principe que « *tout paiement suppose une dette : ce qui a été payé sans être dû, est sujet à répétition* ». La répétition de l'indu est réglementée par les articles 1376 à 1381 du code civil.

La doctrine et la jurisprudence distinguent traditionnellement entre l'indu objectif et l'indu subjectif.

L'indu objectif correspond à l'hypothèse où la dette n'existe pas, dans sa totalité ou en partie, ou à celle où la dette n'existe plus (c'est le cas envisagé par l'article 1235 du code civil). Dans le cas de l'indu subjectif, la dette existe, mais pas entre celui qui a payé (le solvens) et celui à qui le solvens a payé (l'accipiens) ; le rapport d'obligation existe, mais à la charge d'un autre ou au profit d'un autre créancier ((c'est l'hypothèse visée par l'article 1376 du code civil) (cf. Y. Strickler, J.-Cl. civil, articles 1376 à 1381, Fasc. unique, mise à jour 03,2010, nos 12 et ss. ; F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, Dalloz, 6^{ième} éd., 1996, n° 963).

La jurisprudence récente relative aux articles 1235 et 1376 du code civil n'exige plus la preuve d'une erreur ou d'un autre vice du consentement dans le chef du solvens ; **il suffit alors, pour accorder la répétition de l'indu, de constater eu égard à la situation apparente, l'absence de créance dans le chef de l'accipiens ou plus généralement, l'inexistence de la dette** (v. Jurisclasseur, civil, art.1376 à 1381, n°40; C. cass. Ass. Plén. 2.4.1993, D. 1993, p. 373, concl. M. Jéol).

L'erreur n'est pas une condition de la répétition, mais a un rôle probatoire dans la démonstration du caractère indu du paiement.

Il y a encore lieu de relever que depuis un arrêt de la Cour de cassation française du 17 février 2010 (BC I, n° 41, JCP 2010. 685, obs. Dagorne-Labbe), « *l'absence de faute de celui qui a payé ne constitue pas une condition de mise en œuvre de l'action en répétition de l'indu, sauf à déduire, le cas échéant, de la somme répétée les dommages-intérêts destinés à réparer le préjudice résultant pour l'accipiens de la faute commise par le solvens* ».

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus desquels il résulte que SOCIETE1.) a été condamné *in solidum* avec PERSONNE1.) au paiement des indemnités d'occupation, dont fait notamment partie le mois de juillet 2023.

Par conséquent, et eu égard à la situation d'espèce, il n'y a pas absence de créance dans le chef de l'accipiens, sinon inexistence de la dette.

Le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, qu'il n'y a pas lieu à restitution du loyer de mois de juillet 2023.

10. Quant aux frais et honoraires d'avocat

SOCIETE1.) demande encore à voir condamner les consorts PERSONNES 2.) - 4.) et/ou PERSONNE1.) au paiement de la somme 10.000.- euros au total à titre de remboursement des honoraires d'avocat exposés tant pour la première instance que pour la présente instance d'appel.

Le tribunal relève d'emblée que la demande de SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés pour la première instance n'a pas été formulée devant le juge de paix.

Cependant il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où ni les consorts PERSONNES 2.) - 4.) , ni PERSONNE1.) n'ont soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

La jurisprudence luxembourgeoise admet qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires d'avocat au titre de réparation de son préjudice à condition d'établir que les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice sont réunis (cf. Cass. 9 février 2012, n°5/12, numéroNUMERO2.) du registre ; Cour 22 décembre 2015, arrêt no 597/15 ; G.Ravarani, La responsabilité civile, 3e éd., no° 1144).

La question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat est à apprécier *in concreto* dans le cadre de chaque affaire (cf. Cour 22 décembre 2015, précité).

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (v. Cour 21 janvier 2014, Not. 21340/02/CD).

S'agissant des abus en matière d'action de justice, il est de règle que le demandeur qui échoue dans son action et le défendeur qui est condamné ne sont pas considérés ipso facto comme ayant commis un abus. L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute pouvant donner lieu à des dommages et intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins, une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Dans ce contexte, il convient aussi de rappeler que ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits – ou du moins ce que l'on considère comme tels – soient reconnus légitimes (Cour d'appel, 21 mars 2002, n° 25297 du rôle).

En l'occurrence, aucune faute revêtant ces caractéristiques n'est à relever ni dans le chef des consorts PERSONNES 2.) - 4.) , ni dans le chef de PERSONNE1.).

SOCIETE1.) est partant à débouter de sa demande en remboursement des frais et honoraires exposés pour la première instance et pour l'instance d'appel.

11. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue des appels principaux, tant PERSONNE1.) que SOCIETE1.) sont à débouter de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure pour l'appel.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a débouté aussi bien PERSONNE1.) que SOCIETE1.) de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Par réformation du jugement entrepris, et en application de ce qui précède, le tribunal décide de condamner PERSONNE1.) et SOCIETE1.) *in solidum* au paiement aux consorts PERSONNES 2.) - 4.) d'une indemnité de procédure à hauteur de 500.- euros pour la première instance.

L'équité commande de ne pas laisser à la charge des consorts PERSONNES 2.) - 4.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'ils a dû exposer afin de faire valoir leurs droits en instance d'appel.

Eu égard aux éléments d'appréciation à la disposition du tribunal, celui-ci évalue à 750.- euros l'indemnité de procédure devant leur revenir à la partie requérante sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) et SOCIETE1.) *in solidum* à payer aux consorts le montant de 750.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) et SOCIETE1.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance d'appel.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en matière d'appel de bail à loyer, la demande en distraction des frais et dépens formulée par l'étude LOYENS & LOEFF LUXEMBOURG SARL, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Véronique HOFFELD est à rejeter.

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 les appels principal et incident en la forme,

ordonne la jonction des n° de rôle TAL-2024-02016 et TAL-2024-02122,

dit l'appel principal interjeté par PERSONNE1.) non fondé,

dit l'appel principal relevé par la société anonyme SOCIETE1.) SA non fondé,

dit l'appel incident interjeté par PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 18 janvier 2024,

dit qu'il n'y a pas lieu à restitution de la garantie locative à hauteur de 7.500.- euros,

dit qu'il n'y a pas lieu à compensation entre les indemnités d'occupation rédues et la garantie locative,

donne acte à PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de l'augmentation de leur demande en indemnités d'occupation pour les mois échues depuis le jugement entrepris,

dit la demande recevable et fondée,

dit la demande de PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en indemnités d'occupation fondée pour la somme **totale** de 37.500.- euros,

condamne PERSONNE1.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA *in solidum* à payer à PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) le montant total de 37.500.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 16 novembre 2023 sur la somme de 10.000.- euros et avec les intérêts au taux légal sur la somme de 27.500.- euros à compter du 1^{er} octobre 2024, chaque fois jusqu'à solde,

condamne PERSONNE1.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA *in solidum* à payer PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance,

condamne PERSONNE1.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA *in solidum* aux frais et dépens de la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit que le délai de déguerpissement de **2 (deux) mois** court à partir de la signification du présent jugement,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en remboursement des frais et honoraires exposés pour la première instance recevable mais non fondée,

partant en déboute,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en remboursement des frais et honoraires exposés pour l'instance d'appel non fondée,

partant en déboute,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA *in solidum* à payer à PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) le montant de 750.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA *in solidum* aux frais et dépens de l'instance d'appel,

rejette la demande en distraction de l'étude LOYENS & LOEFF LUXEMBOURG SARL, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Véronique HOFFELD.