A r r ê t c i v i l

Audience publique du vingt-sept juin deux mille douze

Numéro 36008 du rôle

Composition :

Marc KERSCHEN, président,
Camille HOFFMANN, premier conseiller,
Mireille HARTMANN, conseiller,
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

A.), conseiller de gestion de patrimoine, demeurant à L-(…),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 14/08/2009,

comparant par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

La société anonyme **SOC.1.).**, établie et ayant son siège sociale à L-(…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro B …,

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Pierre ELVINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Par assignation du 29 avril 2008, la SOC.1.) a fait assigner A.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de s'y entendre condamner à lui rembourser le montant de 10.106.- euros, montant que la société a payé à titre de loyers pour la période du 18 au 30 avril 2008 au propriétaire de la maison mise à disposition de l'assigné dans le cadre de son contrat de travail et encore occupée par ce dernier après la résiliation de son contrat.

Elle a encore réclamé l'allocation d'une indemnité de procédure.

Par conclusions ultérieures la demanderesse a augmenté sa demande à la somme de 16.788.- euros couvrant la période du 18 décembre 2007 au 31 juillet 2008. Elle a également réclamé la somme de 3.500.- euros pour frais de peinture payés au propriétaire des lieux après le départ de l'assigné, 378,22.- euros au titre de frais d'assurance, 530,76.- euros au titre de frais de mazout et 176,34.- euros au titre d'une facture Gaz-eau-Therme.

Par jugement du 27 mai 2009 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande relative aux frais de peinture et des frais d'assurance antérieurs au 18 décembre 2007. Pour le surplus le tribunal a dit la demande partiellement fondée et a condamné A.) à payer à la société SOC.1.) la somme de 17.164,72.- euros avec les intérêts légaux sur la somme de 5.606.- euros à partir du 30 janvier 2008, sur la somme de 4.500.- euros à partir du 29 avril 2008 et sur la somme de 7.058,72.- euros à partir du 11 novembre 2008, chaque fois jusqu'à solde.

Il a débouté la société SOC.1.) pour le surplus de sa demande.

Le tribunal s'est encore déclaré incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle formulée par A.) à l'encontre de la SOC.1.) du chef de frais de déménagement, paiement d'heures supplémentaires, prélèvement indu d'une somme à titre de dépassement des frais de représentation, frais d'eau et d'électricité, cadeaux Saint Nicolas ainsi que chèques de Noël.

Finalement, il a condamné A.) au paiement d'une indemnité de procédure de 700.- euros.

De ce jugement, lui signifié le 8 juillet 2009, A.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 14 août 2009.

Par réformation du jugement entrepris, l'appelant demande à la Cour de dire que le tribunal d'arrondissement a été incompétent pour connaître de la demande de la SOC.1.) au motif que seul le tribunal de travail, sinon le tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer a été compétent pour connaître de la demande de l'intimée et de dire par conséquent la demande irrecevable, sinon non fondée.

Subsidiairement, il conteste la demande tant dans son principe que dans son quantum. Il soulève l'exception d'inexécution quant à la demande en paiement des loyers en faisant état de moisissures et formule à cet effet pour autant que de besoin une offre de preuve testimoniale.

L'appelant demande encore à la Cour de dire sa demande reconventionnelle telle que formulée en première instance recevable et fondée et de condamner l'intimée à lui payer le montant de 42.655,15 .- avec les intérêts légaux tels que de droit jusqu'à solde.

Finalement, il conclut à l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

L'intimée relève appel incident et, par réformation du jugement entrepris, demande le remboursement de 530,67.- euros réclamé à titre frais de mazout qu'elle a avancé. Pour le surplus elle demande la confirmation du jugement entrepris.

Les faits :

A.) est entré au service de la banque française B.1.) en date du 21 septembre 1992. Sur base d'un contrat d'expatriation du 13 août 1999 il a été transféré à Luxembourg. En vertu du contrat conclu entre parties, la SOC.1.) a eu l'obligation de mettre à la disposition de l'appelant un logement, ce qu'elle a fait à partir de 2004 moyennant location de sa part d'un immeuble à Béreldange. Le 12 septembre 2007 A.) a démissionné avec effet au 18 décembre 2007. Le 8 novembre 2007 la SOC.1.) a informé l'appelant qu'elle allait résilier le contrat de bail suite à sa démission et a demandé à être informée de la date à laquelle le logement sera libéré tout en signalant à l'appelant qu'à défaut de réponse de sa part pour le 20 novembre 2007 elle dénoncerait le bail en précisant « qu'une dérogation de trois mois peut vous être accordée au–delà du terme de votre contrat ». Elle lui a également demandé de lui faire parvenir son accord écrit de prise en charge de tous les frais relatifs au logement à compter du 19 décembre 2007. Le 17 novembre 2007 l'appelant a informé la SOC.1.) du fait qu'il ne pouvait libérer le logement dans de brefs délais, qu'il communiquerait la date de libération des lieux dès qu'elle sera certaine tout en ajoutant que « dans ces conditions et tant que le préavis ne sera pas donné je serais disposé à rembourser les loyers … ». Le 29 novembre 2007, la SOC.1.) a résilié le contrat de bail signé le 23 juillet 2004 avec effet au 31 août 2008, date de sa prochaine échéance. Le même jour elle a informé de ce fait A.) tout en lui précisant qu'elle l'autoriserait à occuper le logement jusqu'au 31 août 2008 sous certaines conditions dont notamment de lui rembourser le loyer et de prendre à sa charge tous les frais afférents au logement.

Par courriers des 29 novembre et 20 décembre 2007 la SOC.1.) a demandé à l'appelant de rembourser les montants dus et de reprendre la garantie bancaire. Une mise en demeure lui a été adressée le 8 janvier 2008.

A.) est parti des lieux le 14 juillet 2008.

Quant à la procédure :

L'appelant reproche aux juges de première instance de n'avoir pas retenu son moyen d'incompétence rationae materiae.

Il fait valoir principalement que le litige relèverait de la compétence exclusive du tribunal du travail au motif que le logement litigieux lui a été accordé par la partie intimée en raison de la relation de travail le liant à la SOC.1.).

L'intimée conclut à la compétence du tribunal d'arrondissement en faisant valoir que le litige n'est pas en relation avec le contrat de travail. A.) se serait engagé après sa démission par lettre du 17 novembre 2007 à lui rembourser les montants qu'elle a déboursé pour son compte à titre de loyers au propriétaire de la maison qu'il a continuée à occuper après la fin de la relation de travail entre parties.

C'est à bon droit que le tribunal de première instance a retenu que la créance ne prend pas sa source directement dans le contrat de travail mais, qu'au contraire, elle trouve sa source dans la fin des relations de travail entre parties.

La compétence exceptionnelle attribuée au tribunal du travail se limitant à la connaissance des contestations qui trouvent directement leur source dans le contrat de travail, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a rejeté ce moyen de l'appelant.

Subsidiairement, A.) conclut à la compétence exclusive du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour connaître de la demande en paiement, soutenant qu'après la fin de la relation de travail entre parties une relation de sous-location ou d'occupation sans droit ni titre aurait existée entre parties. Il reproche également aux juges de première instance de s'être déclarés compétents pour connaître des demandes additionnelles de l'intimée relatives aux frais de peinture, d'assurance et de mazout.

L'article 3 point 3 du nouveau code de procédure civile attribue compétence exclusive au juge de paix pour connaître des contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Il est un fait qu'après la fin des relations de travail entre parties, A.) a continué à occuper l'immeuble avec l'accord de son ancien employeur moyennant l'accomplissement de certaines conditions dont le remboursement des loyers que la SOC.1.) a dû continuer à payer à la propriétaire de l'immeuble ci-avant mis à sa disposition dans le cadre de son contrat de travail. Sa présence dans les lieux ne peut dès lors être qualifié d'occupation sans droit ni titre au sens des dispositions de l'article 3 point 3 du nouveau code de procédure civile. La continuation de la mise à disposition du logement afin d'accorder à son ex-salarié de longue date la possibilité de se reloger dans de bonnes conditions avec sa famille, dont 3 enfants, contre le remboursement des frais qu'elle a dû exposer pour le logement n'a été accordé que pour résoudre des difficultés temporaires. Cette mise à disposition ne saurait dès lors pas non plus être qualifiée de contrat de sous-location. Il s'ensuit que les juges de première instance sont à confirmer en ce qu'ils se sont déclarés compétents pour connaître de la demande en remboursement du loyer payé par la SOC.1.) pour le logement occupé par A.).

Concernant les demandes additionnelles critiquées, la Cour relève d'abord que le tribunal de première instance s'est déclaré incompétent pour connaître du remboursement des frais de peinture réclamés par le bailleur.

A.) est, dès lors, dépourvu de tout intérêt pour interjeter appel à cet égard. L'appel doit partant être déclaré irrecevable quant à ce point.

L'appel de A.) est encore à déclaré irrecevable pour défaut d'intérêt dans le chef de l'appelant en ce qui concerne la demande en remboursement de la facture gaz-eau-therme formulée par la SOC.1.), la demande y relative ayant été déclarée non fondée.

Par adoption de ses motifs, le tribunal de première instance est également à confirmer en ce qu'il s'est déclaré compétent pour connaître des demandes en paiement de frais d'assurance et de mazout.

Ainsi, même si l'intimée a éventuellement été tenue contractuellement au paiement des frais d'assurance jusqu'à la fin de la relation de travail entre parties, tel n'a plus été le cas après le 18 décembre 2007 et les frais de mazout concernent la période de janvier à juillet 2008, partant également une période postérieure à la fin du contrat de travail.

L'appelant reproche, en outre, aux juges de première instance de s'être déclarés incompétents pour connaître de la demande reconventionnelle au motif que le juge de l'action est aussi le juge de l'exception.

Or, le remboursement des frais de déménagement à la fin du contrat de travail réclamés par A.) sur base de son contrat de travail, tout comme ses demandes en paiement d'heures supplémentaires, en remboursement d'un prélèvement du chef de dépassement des frais de représentation, les cadeaux pour la Saint Nicolas et les chèques pour Noël prennent directement source dans le contrat de travail et relèvent en conséquence, comme l'ont retenus à juste titre les juges de première instance, du tribunal de travail en vertu de la compétence exclusive lui attribuée.

Les frais d'eau et d'électricité sont réclamés pour une période pendant laquelle les parties étaient encore liées par le contrat de travail. Le contrat de travail prévoyant la mise à disposition d'un logement de service à l'appelant, le fait de savoir qui des deux parties devra supporter ces frais relève de l'interprétation des stipulations du contrat de travail et échappe de ce fait également à la compétence du tribunal d'arrondissement.

Par adoption de leurs motifs les juges de première instance sont donc à confirmer en ce qu'ils se sont déclarés incompétents pour connaître de ces demandes reconventionnelles formulées par A.) à l'encontre de la SOC.1.).

Quant au fond :

Tout en ne contestant pas s'être engagé contractuellement par courrier du 17 novembre 2007 A.) conteste le montant lui réclamé à titre de remboursement des frais de loyers en reprochant à l'intimée de ne pas avoir respecté son engagement contractuel en dénonçant le contrat de bail au propriétaire et en prélevant sans autorisation une somme de 5.000.- euros sur son compte auprès de la SOC.1.).

Le prélèvement allégué est relatif aux frais de représentation auxquels A.) prétend avoir eu droit suivant son contrat de travail. Il ne saurait dès lors être invoqué comme exception d'inexécution contrat relatif à la continuation de l'occupation de la maison par l'appelant liant les parties à la fin des relations de travail entre eux. Comme par ailleurs le contrat de bail a été conclu pour une durée initiale de 3 ans expirant le 31 août 2007 avec reconduction tacite d'année en année en l'absence d'une lettre de dénonciation, il ne peut pas être reproché à la SOC.1.) d'avoir résilié le bail avant terme. La résiliation du contrat de bail pour sa prochaine échéance, soit pour le 31 août 2008, sous peine de le voir reconduire pour une année ne saurait pas non plus constituer la banque en faute, cette dernière ayant, au contraire, pris note de l'impossibilité de quitter les lieux occupés dans de brefs délais invoquée par son ancien salarié suite à sa lettre l'informant qu'elle allait résilier le contrat de bail tout en l'informant de son accord à le laisser encore dans les lieux trois mois après l'expiration de son contrat de travail, soit jusqu'au 18 mars 2008.

L'appelant invoque, en outre, l'exception d'inexécution en raison de moisissures, respectivement d'infiltrations d'eau et d'humidité ayant affecté l'immeuble et notamment les murs de la salle à manger, du salon et de la chambre des enfants, vices dont il aurait informé à plusieurs reprises la SOC.1.) et à laquelle il aurait appartenu, en sa qualité de locataire, de mettre le bailleur en demeure d'y remédier.

A l'appui de ses dires l'appelant se réfère à un certificat médical et à des attestations testimoniales et formule pour autant que de besoin une offre de preuve testimoniale.

La Cour se doit cependant de constater que l'appelant ne verse en instance d'appel pas de certificat médical et seulement une attestation, à savoir celle de B.) qui ne donne pas de description concrète de l'aspect et de l'ampleur des moisissures constatées, ni ne donne une indication précise quant aux dates de ses constatations.

Aucune mise en demeure aux fins de remédier à des moisissures n'est versée en cause. L'appelant se réfère seulement d'une manière vague à des moisissures dans sa lettre de résiliation et dans un courriel du même jour tout en affirmant avoir dû traiter ce problème directement avec le propriétaire de la maison sans donner d'indication quant à la période d'apparition des moisissures ou de leur ampleur.

L'offre de preuve manque par ailleurs de précision concernant les circonstances exactes de temps et de lieu des prétendues interventions de l'appelant auprès de la SOC.1.) en relation avec des infiltrations d'eau, respectivement quant à l'ampleur concrète de ces dernières.

Elle est donc à rejeter faute de précision.

Par ailleurs, l'appelant a par la suite demandé lui-même à pouvoir rester encore dans les lieux après la fin de son contrat de travail et il y est effectivement resté jusqu'au mois de juillet 2008 sans formuler de réserves quant à l'état de la maison et sans réclamer une moins-value en raison de la présence de moisissures.

C'est dès lors à bon droit que les juges de première instance ont rejeté l'exception d'inexécution soulevée par l'appelant.

Comme l'appelant a démissionné avec effet au 18 décembre 2007, c'est cependant à juste titre que celui-ci fait valoir qu'il y a lieu de comptabiliser 13 jours du 19 décembre 2007 au 31 décembre 2007 au lieu des 14 jours réclamés par la SOC.1.) et de prendre en compte que l'appelant a quitté les lieux le 15 juillet 2008 (cf conclusions du 20 mai 2011).

Le montant auquel la SOC.1.) peut dès lors prétendre s'élève à (2.250 :31 x 13 =) 943,55.- euros pour le mois de décembre 2007, à (6 x 2.250 =) 13.500.- euros pour les mois de janvier à juin 2008 et à (2.250 :31 x 15 =) 1.088,70.- euros pour la période du 1er au 15 juillet 2008, soit au montant total de 15.532,25.- euros.

Les frais d'assurances pour la période postérieure au 18 décembre 2007 jusqu'au jour de son déménagement doivent également rester à charge de A.), la SOC.1.) les ayant déboursés pour son compte. Au vu de la durée de son occupation des lieux après la fin de son contrat de travail, soit 210 jours, ce dernier est donc à condamner à payer à la SOC.1.) le montant de (648,39 :365 =) 1,78 x 210 = 373,80.- euros.

L'intimée réclame cependant encore par réformation du jugement entrepris le montant de 530,67.- euros correspondant à 7/12 de la somme de 909,72.- euros qu'elle affirme avoir déboursée pour une livraison de mazout faite fin août 2007 pour les besoins de chauffage de A.). L'appelant conteste cette demande en soutenant avoir payé directement les frais de mazout en août 2007, en février 2008 et en mai 2008.

La seule pièce versée en cause par la SOC.1.), à savoir un virement sur lequel figure comme donneur d'ordre A.), ne saurait établir que l'intimée a réellement payé le montant de 909,72.- euros, pour le compte de l'appelant également et partant le montant de 530,67.- euros.

Le tribunal de première instance est donc à confirmer en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande de la SOC.1.).

Par réformation du jugement entrepris la demande de la SOC.1.) n'est dès lors à déclarer fondée qu'à concurrence du montant de 15.532,25 + 373,80 = 15.906,05.- euros.

Par adoption de leurs motifs, les juges de première instance sont à confirmer en ce qu'ils ont alloué à l'intimée une indemnité de procédure de 700.- euros pour la première instance.

Il suit des considérations qui précèdent que l'appel principal est à déclarer partiellement fondé et que l'appel incident est à rejeter.

Même si le montant de la condamnation de A.) est légèrement diminué, il reste que ce dernier reste condamné au paiement de plus de 15.900.- euros. Ce dernier est donc à condamner à la totalité des frais et dépens de l'instance d'appel et sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer non fondée.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

dit l'appel principal partiellement fondé,

dit l'appel incident non fondé,

partant, par réformation,

condamne A.) à payer à la SOC.1.) le montant de 15.906,05.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 5.443,55.- euros à partir du 30 janvier 2008, sur le montant de 4.500.- euros à partir du 29 avril 2008 et sur le montant de 5.962,50.- euros à partir du 11 novembre 2008, chaque fois jusqu'à solde,

confirme le jugement du 27 mai 2009 pour le surplus,

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

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

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Marc KERSCHEN, président, présence d'Antoinette PASCUCCI, greffier.