18/11/1993

Jugement no 194/93 - Occupation sans droit ni titre -
(IIIe section)

Audience publique du jeudi, 18 novembre mil neuf cent quatre-vingt-treize

Numéro 49 988 du rôle

Composition:

Romain LUDOVICY, vice-président,
Mireille HARTMANN, premier juge,
Monique HENTGEN, juge,
Valérie HOFFMANN, substitut du Procureur d'Etat,
Claudine ELCHEROTH, greffier assumé.

E N T R E :

le sieur W) , boucher, demeurant à C...)

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du vingt-et-un mai 1993,

comparant par Maître Raoul WAGENER, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

l'Administration communale) , représentée par son collège échevinal en fonctions, établie à la maison communale, L- C...)

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Jean MEDERNACH, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

C...)

L'affaire inscrite sous le numéro 49 988 du rôle fut utilement retenue à l'audience publique du 19 octobre 1993, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit:

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

Maître Jean MEDERNACH, avocat, comparant pour la partie intimée, fut entendu en ses conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré. A l'audience du jeudi, 18 novembre 1993 le tribunal prononça la rupture du délibéré et, après avoir entendu Madame Valérie HOFFMANN, substitut du Procureur d'Etat, en ses conclusions, il reprit l'affaire en délibéré et prononça séance tenante le

JUGEMENT QUI SUIT:

Par exploit d'huissier du 21 mai 1993 W) a régulièrement relevé appel du jugement no 1461 rendu contradictoirement par le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre en date du 16 avril 1993.

Le susdit jugement a déclaré recevable et fondée la demande en déguerpissement introduite par l'Administration communale) , dit que le contrat de bail conclu entre parties le 13 novembre 1987 quant à un emplacement sur la (...) pour l'installation d'une friterie a pris fin le 1er décembre 1990, constaté que W) est actuellement occupant sans droit ni titre, condamné W) à déguerpir des lieux occupés pour le 5 mai 1993 au plus tard sous peine d'une astreinte de 5.000.- francs par jour de retard, autorisé l'Administration communale) à l'en faire expulser, condamné W) à payer à l'Administration communale) une indemnité de procédure de 10.000.- francs et enfin condamné W) à tous les frais et dépens de l'instance.

L'appelant conclut à ce que, par réformation du jugement entrepris et pour les motifs exposés ci-dessous, la requête introductive d'instance déposée le 18 août 1992 soit déclarée irrecevable sinon non fondée, à ce que l'Administration communale) soit déboutée de sa demande avec charge des dépens et, en ordre subsidiaire, à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois à partir de la signification du jugement à intervenir.

Il demande en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 50.000.- francs sur base de l'article 131-1 du code de procédure civile.

L'intimée conclut à la confirmation du premier jugement.

Quant aux faits ayant donné lieu au litige le tribunal renvoie aux développements exhaustifs du premier jugement.

L'appelant soutient en premier lieu qu'en vertu de la règle du parallélisme des formes le contrat de bail conclu par l'Administration communale) , représentée par son collège des bourgmestre et échevins, avec l'approbation du conseil communal, n'aurait pu être dénoncé valablement qu'avec l'approbation du conseil communal.

Cet argument ne saurait valoir, alors que la résiliation d'un bail - de même que sa conclusion - constitue un acte d'administration et qu'en vertu de l'article 57 de la loi communale du 13 décembre 1988 (qui est identique sur ce point à l'article 48 de l'ancienne loi modifiée du 24 février 1843 sur l'organisation communale et des districts) le collège des bourgmestre et échevins est chargé de l'administration des propriétés de la commune, de sorte que le collège échevinal pouvait valablement résilier le bail sans l'approbation du conseil communal, le fait que ce dernier avait approuvé le contrat lors de sa conclusion (ou plutôt après son entrée en vigueur) étant irrelevant à cet égard.

Par ailleurs l'autorisation d'ester en justice délivrée le 18 septembre 1992 par le conseil communal au collège échevinal vaut ratification de la résiliation du bail.

L'appelant conteste avoir reçu la lettre de congé du 13 juillet 1990 invoquée par l'intimée.

Cette dernière est en défaut d'établir que ladite lettre, envoyée non pas à l'adresse de l'appelant, mais à celle d'une employée de W) ait effectivement atteint son destinataire et partant que le congé qu'elle contenait ait été porté à la connaissance du locataire.

Ladite lettre ne saurait dès lors valoir comme congé.

L'intimée affirme avoir donné oralement congé à l'appelant lors d'une entrevue que le collège échevinal a eue avec W) le 9 juillet 1990.

L'appelant soutient que lors de la susdite entrevue aucune expédition d'une délibération préalable du collège échevinal contenant la décision de résilier le bail ne lui aurait été délivrée, de sorte qu'il faudrait en conclure qu'une telle décision n'existait pas ou n'avait pas force exécutoire.

Il résulte cependant du compte rendu de la réunion du collège échevinal du 9 juillet 1990 aux termes duquel "Le collège échevinal informe Monsieur W) qu'il n'est plus d'accord de prolonger la durée du contrat de bail conclu le 13 novembre 1987, de sorte que le bail en question prendra fin le 30 novembre prochain", compte rendu signé par les trois membres du collège échevinal, que la décision de résilier le bail avait bien été prise au préalable par le collège échevinal.

D'autre part aucun texte n'exige que, pour qu'une décision prise par le collège échevinal ait force exécutoire, une expédition de la délibération afférente soit délivrée à l'intéressé, de sorte que la communication verbale de la décision à l'appelant était suffisante pour opérer valablement résiliation du bail.

Le moyen n'est partant pas fondé.

L'appelant soutient encore que l'intimée ne lui aurait pas fait connaître d'une manière non équivoque son intention de mettre fin au contrat de bail, mais qu'on aurait au contraire mis l'appelant dans la confusion, alors qu'en lui indiquant qu'à cause de travaux à entreprendre il devrait libérer la place publique et qu'il lui serait indiqué un autre emplacement on aurait laissé croire à W) qu'il ne s'agirait probablement que d'un déplacement provisoire et l'appelant de conclure que l'entrevue litigieuse, lors de laquelle le collège échevinal aurait essayé d'obtenir son accord amiable pour libérer la place en lui offrant l'octroi d'un autre emplacement, n'aurait en fait été qu'un simple contact entre parties n'ayant emporté aucune décision.

Il résulte du procès-verbal de comparution personnelle des parties versé au dossier que W) a déclaré devant le premier juge qu'au cours de la réunion du 9 juillet 1990 "il me fut notifié par le collège échevinal que je devrais quitter mon actuel emplacement sur la (...) à (...) Aucune date précise ne me fut communiquée pour mon départ de cet emplacement. A la même occasion le collège échevinal me promit un nouvel emplacement en cas de départ de la (...) . (...) Au cours de la réunion du 9 juillet 1990 le collège échevinal s'était déclaré d'accord avec mon maintien sur l'emplacement de la (...) jusqu'à ce qu'on ait pu mettre un nouvel emplacement à ma disposition."

Force est de constater, comme l'a fait le premier juge, qu'il résulte de l'aveu même de l'appelant qu'il a été clairement informé par le collège échevinal qu'il devrait quitter son emplacement sur la (...) et qu'au vu de la lettre du collège échevinal du 26 juin 1990 ayant attiré l'attention de W) sur le fait que son contrat de bail viendrait à expiration le 1er décembre 1990 et lui ayant proposé l'entrevue du 9 juillet 1990 afin de discuter des modalités d'une éventuelle reconduction du contrat, l'invitation claire et nette lui adressée lors de ladite entrevue à déguerpir de l'emplacement loué - nonobstant l'octroi d'un long délai de déguerpissement et la promesse ou la suggestion d'un nouvel emplacement - constituait une manifestation non équivoque de la volonté du conseil échevinal de mettre fin aux rapports locatifs quant à l'emplacement faisant l'objet du contrat et d'éviter la reconduction du bail.

Il s'ensuit que malgré ses contestations actuelles W) n'a pu se méprendre sur l'intention du conseil échevinal de dénoncer le contrat et qu'il avait bien compris que la commune n'était pas d'accord avec une reconduction du bail pour une nouvelle période de trois ans, alors qu'il n'en fut pas question lors de la réunion litigieuse, de sorte qu'il est établi en cause que congé lui a été donné le 9 juillet 1990.

L'appelant fait encore plaider qu'en vertu de l'article 1134 du code civil le contrat de bail ne serait pas valablement résilié par le congé verbal du 9 juillet 1990, alors qu'il est stipulé à l'article 2 du contrat que la résiliation du bail doit être signifiée par lettre recommandée.

S'il est vrai qu'en vertu de l'article 1134 précité la convention fait la loi entre parties et qu'en conséquence le congé doit en principe être donné dans la forme stipulée au contrat de bail, l'une des parties ne saurait cependant se prévaloir abusivement de la lettre du contrat, s'il est établi, comme en l'espèce, que le fait juridique du congé est certain et constant, alors que le fait que la manifestation de volonté est parvenue à la connaissance de l'intéressé et que ce dernier n'a pu se méprendre sur l'existence, dans le chef de l'autre partie, de la volonté de donner congé importe bien plus que le mode de manifestation de volonté, et que dès lors le congé donné dans une forme équipollente à celle prévue dans le contrat de bail est admissible comme étant licite et valable (cf. H. De Page, Traité élémentaire de droit civil belge, éd. 1951, T.IV, Les principaux contrats usuels, première partie, No 571, p. 567).

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

L'argumentation subsidiaire de l'appelant relative à la motivation du congé est à rejeter pour défaut de pertinence, alors qu'un congé n'a jamais besoin d'être motivé et que les motifs allégués sont dès lors totalement irrelevants pour la validité de la résiliation du bail.

L'appelant fait enfin valoir, en ordre plus subsidiaire, que du fait de son maintien dans les lieux et du silence prolongé de la commune le bail aurait été reconduit ou, encore plus subsidiairement, qu'un nouveau bail se serait formé entre parties, alors que contrairement au raisonnement du premier juge on ne saurait retenir que le bailleur n'a pas cessé de manifester sa volonté de ne pas consentir un nouveau bail.

L'article 1738 du code civil dispose que: "Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit." et l'article 1739 ajoute: "Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction."

Il résulte des dispositions précitées que "le congé élimine la reconduction et que s'il n'empêche les parties de conclure un nouveau bail, celui-ci ne résulte plus de la tacite reconduction, mais de leurs accords ultérieurs. Le nouveau bail se forme, en rédité, par le consentement des parties qui peut être tacite; distinct de l'ancien, ce bail est soumis au régime des baux verbaux; il ne s'agit donc plus du bail initial reconduit." (Les Novelles, Droit civil, T.IV, Vol.I, Le louage de choses, nos 337 et 345).

Encore faudrait-il, pour que le nouveau bail allégué en l'espèce par l'appelant soit établi, qu'il résulte d'une manière certaine et non équivoque de l'attitude de l'intimée qu'après le congé donné cette dernière a changé d'avis et qu'elle a tacitement consenti à accorder un nouveau bail à l'appelant.

Or il n'en est rien.

Il résulte en effet des éléments du dossier que par lettre recommandée datée du 26 septembre 1991 et expédiée le 27, signée au nom du bourgmestre par l'échevin K) , la commune a rappelé à W) le congé donné tout en soulignant qu'il avait eu largement le temps pour trouver un autre emplacement et en le priant de libérer les lieux au plus tard pour le 1er novembre 1991, que par lettre recommandée datée du 31 mars 1992 et expédiée le 3 avril, signée par le bourgmestre lui-même, la commune a itérativement rappelé le congé à W) en l'invitant à déguerpir pour le 15 avril 1992, alors que les travaux de réaménagement de la (...) débuteraient sous peu, et qu'en date du 18 août 1992 la requête introductive d'instance a été déposée au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, de sorte qu'il est bien établi en cause, comme l'a à juste titre constaté le premier juge, que la commune n'a pas cessé de manifester son intention de ne pas consentir un nouveau bail, les longues périodes de silence s'étendant entre le congé et les rappels jusqu'à l'introduction de la demande en justice s'expliquant d'ailleurs non pas par la volonté de la commune de consentir un nouveau bail, mais par la promesse d'un long délai de déguerpissement donnée à W) lors de l'entrevue du 9 juillet 1990.

Le dernier moyen soulevé par l'appelant n'est partant pas fondé non plus.

Il découle des développements qui précèdent que c'est à bon droit que le premier juge a constaté que le congé du 9 juillet 1990 a opéré la résiliation du bail avec effet au 1er décembre 1990 et qu'il a dit que depuis cette date l'appelant est à considérer comme occupant sans droit ni titre.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a condamné W) au déguerpissement sous peine d'astreinte, sauf qu'il échet de reporter le délai imparti par le premier juge.

Eu égard aux éléments de la cause il y a lieu d'accorder à l'appelant un nouveau délai de déguerpissement minimum.

Le premier juge a condamné W) à payer à l'Administration communale) la somme de 10.000.- francs à titre d'indemnité de procédure.

Comme la requérante est en défaut de justifier par une quelconque pièce d'avoir exposé la somme qu'elle demande, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de la débouter de sa demande.

L'appelant W) conclut à son tour en instance d'appel à l'allocation d'une indemnité de procédure de 50.000.- francs.

Cette demande est recevable, mais non fondée, alors que non seulement elle n'est justifiée par aucune pièce, mais que le requérant est encore en défaut de préciser en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge la somme réclamée non comprise dans les dépens.

PAR CES MOTIFS:

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel, statuant contradictoirement, le représentant du Ministère Public entendu en ses conclusions,

reçoit l'appel,

le déclare partiellement fondé,

réformant,

déboute l'Administration communale) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

pour le surplus,

confirme le jugement entrepris, sauf à reporter le délai de déguerpissement à 48 heures à partir de la signification du présent jugement,

déclare la demande en allocation d'une indemnité de procédure formée par W) en instance d'appel recevable, mais non fondée,

partant en déboute,

condamne l'appelant W. à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent jugement a été faite le jeudi, 18 novembre 1993 en audience publique au Palais de Justice à Luxembourg, rue du Palais de Justice, par Monsieur le vice-président Romain LUDOVICY, en présence de Madame le substitut Valérie HOFFMANN et du greffier assumé Claudine ELCHEROTH.