

27 janvier 2023

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

RG n° 22/12436

Chambre 4-2

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 4-2

ARRÊT AU FOND

DU 27 JANVIER 2023

N° 2023/047

Rôle N° RG 22/12436 - N° Portalis DBVB-V-B7G-BKAWY

E.P.I.C. HABITAT [Localité 3]

C/

[B] [W]

Copie exécutoire délivrée

le : 27 janvier 2023

à :

Me Florence CHEVALIER, avocat au barreau de MARSEILLE

Me Cyril VILLATTE DE PEUFEILHOUX, avocat au barreau de MARSEILLE

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Conseil de Prud'hommes - Formation paritaire de MARSEILLE en date du 08 Septembre 2022 enregistré(e) au répertoire général sous le n° 22/00221.

APPELANTE

E.P.I.C. HABITAT [Localité 3], demeurant [Adresse 1]

représentée par Me Florence CHEVALIER, avocat au barreau de MARSEILLE

INTIME

Monsieur [B] [W], demeurant [Adresse 4]

représenté par Me Cyril VILLATTE DE PEUFEILHOUX, avocat au barreau de MARSEILLE

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 804 et 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 05 Décembre 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Véronique SOULIER, Présidente de chambre suppléante, chargé du rapport, qui a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Florence TREGUIER, Présidente de chambre

Madame Véronique SOULIER, Présidente de chambre suppléante

Madame Ursula BOURDON-PICQUOIN, Conseillère

Greffier lors des débats : Mme Cyrielle GOUNAUD.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 27 Janvier 2023.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 27 Janvier 2023

Signé par Madame Véronique SOULIER, Présidente de chambre suppléante et Mme Cyrielle GOUNAUD, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Habitat [Localité 3] (EPIC HMP) est un établissement public à caractère industriel et commercial rattaché à la ville de [Localité 2] dont l'activité principale est la gestion et l'entretien d'un parc immobilier constitué de logements sociaux et intermédiaires.

Dans le cadre de son activité d'office public de l'habitat, il emploie des salariés sous statut de droit privé dont les conditions d'emploi relèvent des dispositions de la convention collective nationale du personnel des offices publics de l'habitat.

Il a engagé à durée indéterminée à compter du 15 décembre 2015 Monsieur [B] [W] pour occuper le poste de gardien d'immeuble logé, sous statut privé et lui a octroyé par avenant du 21 décembre 2015 le bénéfice gratuit d'un logement de fonction.

Par courrier du 29 novembre 2021, L'EPIC HMP a notifié à Monsieur [W] son licenciement pour faute grave dont il a contesté la légitimité en saisissant le conseil de prud'hommes d'une demande de réintégration et de maintien de ses avantages acquis.

En application de son contrat de travail, Monsieur [W] a bénéficié d'un délai de trois mois pour libérer le logement de fonction qu'il occupait à titre d'accessoire à son contrat de travail, délai qui expirait le 28 février 2022, étant redevable de plein droit à compter de cette date d'une indemnité d'occupation.

Monsieur [W] ayant refusé de quitter les lieux, L'EPIC HMP lui a notifié le 22 mars 2022 une mise en demeure d'avoir à libérer le logement occupé sans titre au plus tard le 30 avril 2022.

Face à la persistance du refus de Monsieur [W] de quitter le logement de fonction et en l'absence de versement régulier d'une indemnité d'occupation de celui-ci, L'EPIC HPM a saisi le 9 juin 2022 la formation de référé du conseil de prud'hommes de Marseille sollicitant l'expulsion de Monsieur [W] du logement occupé et la condamnation de celui-ci au versement d'une indemnité d'occupation et des arriérés dus jusqu'au prononcé de la décision à intervenir laquelle par ordonnance du 08 septembre 2022 :

- s'est déclaré matériellement incompétente au profit du juge des contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire de Marseille,
- a dit qu'à défaut de recours, le greffe du conseil de prud'hommes de Marseille transmettrait le dossier au Tribunal Judiciaire,

Exposé du litige

- a condamné la partie demanderesse aux éventuels dépens de l'instance.

Par déclaration du 15 septembre 2022, L'EPIC Habitat [Localité 3] a relevé appel de cette ordonnance par déclaration adressée au greffe par voie électronique et le 23 septembre 2022 a sollicité la fixation prioritaire de l'affaire en joignant ses conclusions d'appelante.

Par ordonnance du 03 octobre 2022, le président de chambre a autorisé l'EPIC Habitat [Localité 3] à faire assigner Monsieur [W] à l'audience du 5 décembre 2022 ce que l'appelante a fait le 26 octobre 2022 par acte déposé en étude d'huissier, l'intimé ayant entretemps constitué avocat.

Aux termes de ses conclusions n°2 d'appelante notifiées par voie électronique le 17 novembre 2022 auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé détaillé des moyens soutenus, L'EPIC Habitat [Localité 3] a demandé à la cour de:

Infirmier l'ordonnance rendue le 8 septembre 2022 par le conseil de prud'hommes de Marseille et:

- dire que le juge prud'homal est compétent pour statuer sur une demande d'expulsion d'un logement de fonction occupé sans droit ni titre après la rupture définitive du contrat de travail de l'occupant,
- dire que Monsieur [B] ne justifie d'aucun droit à se maintenir dans le logement qui lui avait été attribué du fait de son emploi et au titre de son contrat de travail conclu avec L'EPIC Habitat [Localité 3],
- prononcer l'expulsion de Monsieur [W] du logement sis [Adresse 5],
- condamner Monsieur [B] [W] à verser à l'EPIC Habitat [Localité 3] les arriérés d'indemnité d'occupation s'élevant à ce jour à la somme de 1.696,98 € majorées le cas échéant des indemnités non versées jusqu'à sa sortie définitive du logement,
- dire que les sommes dues porteront intérêts au taux légal à compter de la date de mise en demeure du 22 mars 2022,
- assortir chacune des condamnations d'une astreinte de 50 € par jour de retard à compter du 8ème jour suivant la décision à intervenir,
- condamner Monsieur [B] [W] à verser à L'EPIC Habitat [Localité 3] la somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner Monsieur [W] aux entiers dépens.

L'EPIC Habitat [Localité 3] soutient que la réglementation des baux d'habitation instaurée par la loi du 6 juillet 1989 attribuant compétence au juge des contentieux de la protection pour connaître des actions tendant à l'expulsion des personnes occupant aux fins d'habitation des immeubles bâtis sans droit ni titre exclut de son champ d'application le logement de fonction en ce qu'il constitue un accessoire du contrat de travail de sorte que par application des dispositions des articles L.1411-1 à L.1411-4 du code du travail les difficultés consécutives à la restitution de ce logement lors de la rupture du contrat de travail relèvent de la compétence exclusive du juge prud'homal qui doit statuer sur la demande d'expulsion de Monsieur [W].

Il ajoute que le contrat de travail a été rompu le 29 novembre 2021, que le fait pour Monsieur [W] de saisir le juge prud'homal d'une contestation de son licenciement avec demande de réintégration ne fait pas échec aux demandes de

l'Epic Habitat [Localité 3], s'agissant d'une manoeuvre dilatoire alors qu'au surplus, la réintégration ne s'impose qu'en cas de nullité du licenciement ce que ne demande pas Monsieur [W] qui vise à faire juger son licenciement dépourvu de cause réelle et sérieuse.

Il précise que ses demandes sont urgentes et tendent à faire cesser un trouble manifestement illicite le refus persistant de Monsieur [W] de libérer le logement de fonction rendant impossible l'attribution de celui-ci à un autre gardien d'immeuble ou à une autre famille.

Par conclusions n°4 d'intimé notifiées par voie électronique le 29 novembre 2022 auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé détaillé des moyens soutenus, Monsieur [B] [W] a demandé à la cour de :

Confirmer l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions

En conséquence,

- se déclarer incompétente au profit du juge des contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire de Marseille, seul compétent pour statuer sur l'expulsion de Monsieur [W], occupant sans droit ni titre d'un logement d'habitation suite à la rupture de son contrat de travail,
- renvoyer L'EPIC Habitat [Localité 3] à mieux se pourvoir,

En tout état de cause :

- constater l'absence d'urgence d'un trouble manifestement illicite et l'existence de contestations sérieuses,
- débouter L'EPIC Habitat [Localité 3] de l'intégralité de ses demandes,
- condamner L'EPIC Habitat [Localité 3] aux entiers dépens et à lui payer une somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Monsieur [W] fait valoir que s'agissant d'un contentieux né d'une occupation sans droit ni titre d'un salarié postérieurement à la rupture de son contrat de travail, le conseil de prud'hommes n'est pas compétent pour statuer.

A titre subsidiaire, il soutient qu'il n'y a ni urgence ni trouble manifestement illicite alors qu'il a saisi au fond le conseil de prud'hommes aux fins de voir juger son licenciement sans cause réelle et sérieuse et d'obtenir sa réintégration au sein de L'EPIC Habitat [Localité 3] avec la conservation des avantages acquis, que l'appelante ne justifie pas que le logement qu'il occupe actuellement a été proposé à quelqu'un d'autre et qu'il règle mensuellement une indemnité d'occupation de sorte qu'il n'existe pas de préjudice financier.

Motivation

SUR CE :

Sur l'exception d'incompétence :

L'article L.213-4-3 du code de l'organisation judiciaire dispose que le juge des contentieux de la protection connaît des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis sans droit ni titre.

La réglementation sur les baux commerciaux exclut de son champ d'application le logement de fonction qui constitue un accessoire du contrat de travail.

Par application des articles L.1411-1 à L.1411-4 du code du travail, le conseil de prud'hommes est seul compétent pour régler les différends qui peuvent s'élever à l'occasion de tout contrat de travail et juger les litiges lorsque la conciliation n'a pas abouti.

Le gardien d'immeuble ou concierge qui refuse de quitter son logement de fonction à l'expiration du délai de trois mois contractuellement prévu devient un occupant sans droit ni titre du logement accessoire à son contrat de travail, son expulsion pouvant être ordonnée postérieurement à la rupture du contrat de travail non par la formation de référé du conseil de prud'hommes mais par celle du juge des contentieux de la protection.

En l'espèce, il est constant que le contrat de travail de Monsieur [W] a été rompu le 29 novembre 2021 suite d'un licenciement pour faute grave, que nonobstant la demande de réintégration qu'il a formée au fond dans le cadre de la contestation de la légitimité de ce licenciement dont le caractère n'est nullement automatique dans l'hypothèse d'une requalification de ce licenciement en un licenciement dépourvu de cause réelle et sérieuse, ce dernier occupe sans droit ni titre depuis le 28 février 2022 le logement litigieux de sorte que c'est à juste titre, par des dispositions qui sont confirmées que la formation de référé du conseil de prud'hommes de Marseille s'est déclarée incompétente au profit du juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de Marseille.

Sur les dépens et les frais irrépétibles :

Les dispositions ayant condamné L'EPIC Habitat [Localité 3] aux dépens sont confirmées.

Monsieur [W] est débouté de sa demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

La cour,

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort;

Confirme l'ordonnance entreprise.

Y ajoutant,

Condamne L'EPIC Habitat [Localité 3] aux dépens d'appel.

Déboute Monsieur [W] de sa demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

Le greffier Le président