

Audience publique du 11 mai 2012

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

1) **AAAA**, et son épouse

2) **BBBB**,

demandeurs, comparant par Maître Johanne FALLECKER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

CCCC,

défenderesse, comparant par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 18 octobre 2011 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 17 novembre 2011, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement au 27 janvier 2012 pour plaidoiries.

Après une nouvelle remise sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 27 avril 2012, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Par requête déposée le 18 octobre 2011 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAA et son épouse BBBB font convoquer CCCC à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à leur payer le montant de 16.500 € à titre

d'arriérés de loyer et d'avances sur charges impayées avec les intérêts légaux à partir du 29 septembre 2011, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Ils demandent au tribunal de déclarer résilié le bail existant entre parties, sinon, à titre subsidiaire de constater qu'elle occupe les lieux sans droit ni titre, et de la condamner en tout état de cause à déguerpir des lieux dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Ils demandent acte qu'ils se réservent le droit de réclamer une indemnité pour l'occupation de l'immeuble à partir du 15 octobre 2011, concluent à l'exécution provisoire du jugement à intervenir *en tout état de cause concernant la condamnation au paiement*, requièrent l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 € et se réservent le droit d'augmenter leur demande en cours d'instance.

Les prétentions des parties

A l'appui de leur demande les époux AAAA-BBBB font valoir qu'ils sont propriétaires d'une maison bifamiliale sise à **** et que compte tenu des relations familiales existant entre les parties, seul un contrat de bail verbal fut conclu le 16 mai 2007 donnant en location à leur fille une partie de l'immeuble moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000 €. Ils soutiennent que CCCC a plus ou moins respecté ses engagements jusqu'au début de l'année 2010, mais que les relations entre parties se sont considérablement dégradées depuis lors. A partir de février 2010 la locataire n'aurait plus payé que le montant de 900 € et depuis juillet 2010 elle aurait cessé tout paiement de loyer et ce malgré de nombreux rappels verbaux. A titre subsidiaire et dans l'hypothèse où le tribunal ne retiendrait pas l'existence d'un contrat de bail, CCCC serait à considérer depuis le 15 octobre 2011 comme occupante sans droit ni titre puisqu'elle occuperait les lieux sans l'autorisation des requérants, ces derniers l'ayant sommée par courrier recommandé du 29 septembre 2011 de quitter les lieux au plus tard le 15 octobre 2011. Ils se réservent le droit de réclamer une indemnité d'occupation à partir de cette date.

A l'audience des plaidoiries les époux AAAA-BBBB augmentent à titre principal leur demande au montant de 22.500 € à titre d'arriérés de loyer. A titre subsidiaire, ils réclament une indemnité d'occupation de 6.500 € en concluant que CCCC occupe les lieux en vertu d'une convention d'occupation précaire qui vaudrait jusqu'à révocation du droit alloué par le propriétaire, révocation qui aurait eu lieu en l'espèce par courrier du 29 septembre 2011.

Ils soutiennent qu'ils ont acheté suivant acte notarié du 23 mars 2005 un terrain avec maison en voie de construction sis à **** au prix de 200.000 € à leur fille et à leur gendre, qu'ils ont souscrit une ouverture de crédit de 220.000 € utilisable à concurrence de 200.000 € auprès de la Banque Générale du Luxembourg suivant acte notarié du 23 mars 2005, qu'une hypothèque a été inscrite sur l'immeuble précité et qu'ils ont conclu un contrat de prêt auprès de la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat le 4 juin

2007 d'un montant de 50.900 €. Leur fille aurait occupé les lieux depuis début 2006 avant de s'y être déclarée le 16 mai 2007.

CCCC conteste la compétence du tribunal saisi au motif qu'il ne s'agit pas d'une affaire de bail à loyer. Elle soutient qu'il n'a jamais été convenu entre parties qu'un loyer serait dû par elle et elle n'en aurait d'ailleurs jamais payé.

Elle soutient qu'il faut tout d'abord qualifier les relations entre parties et elle attire l'attention sur le fait que les virements faits en faveur de ses parents ne mentionnent pas « loyer », mais « aide » ou « acompte ». Elle fait valoir qu'il avait été convenu d'un commun accord que *les montants des remboursements (...) varieraient en fonction de l'évolution des taux d'intérêts* et de ses capacités financières du moment. Ses parents n'auraient d'ailleurs jamais protesté contre le paiement irrégulier de sommes variant d'un mois à l'autre.

La convention la liant à ses parents serait à qualifier de prêt à usage ou commodat, la cause des virements reposant sur l'affection de sorte qu'il serait inconcevable de la considérer comme occupante sans droit ni titre. Elle tire encore argument de ce qu'elle a effectué les virements même avant de venir habiter à l'adresse précitée pour établir que les paiements n'ont rien à voir avec le prétendu bail.

A titre subsidiaire et dans l'hypothèse où le tribunal retient l'existence d'un contrat de bail liant les parties, elle demande au tribunal de constater que les requérants ne rapportent pas la moindre faute dans son chef justifiant la résiliation du contrat de bail et sa condamnation au déguerpissement. Elle est d'avis que les requérants doivent rapporter la preuve d'un besoin personnel dans leur chef, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. A titre plus subsidiaire encore, elle demande un délai de déguerpissement d'au moins six mois pour la raison qu'elle occupe les lieux avec son concubin et quatre enfants à charge.

CCCC conteste encore l'indemnité de procédure réclamée par les époux AAAA-BBBB et requiert à son tour une indemnité de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, demande qui est contestée par les requérants.

Compétence du tribunal saisi

CCCC soutient que la relation la liant à ses parents serait purement civile pour conclure à l'incompétence du tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer. Comme le montant réclamé par les requérants est supérieur à 10.000 €, le tribunal de paix siégeant en matière civile serait pareillement incompétent pour connaître de la requête.

Elle se base à cet effet sur les articles 20 et 33 du nouveau code de procédure civile.

Aux termes de l'article 20 précité en matière civile et commerciale, le tribunal d'arrondissement est juge de droit commun et connaît de toutes les affaires pour lesquelles compétence n'est pas attribuée expressément à une autre juridiction, en raison de la nature ou du montant de la demande et aux termes de l'article 33 précité les litiges concernant des droits personnels ou obligations relatifs à un immeuble, tels que action en matière de bail et réparations locatives, (...), la juridiction compétente est celle du lieu de situation de l'immeuble.

Or, pour l'appréciation de la compétence du tribunal saisi, il n'est pas tenu compte des exceptions et moyens de défense. Il s'agit là d'une appréciation de la règle que le juge de l'action est le juge de l'exception (cf. Jean-Claude WIWINIUS, Pas. 28, p. 478).

Le juge de paix est partant compétent pour statuer sur l'interprétation ou l'existence d'un contrat ou d'un titre qui sert de base à la demande.

En l'espèce, les époux AAAA-BBBB demandent au tribunal de résilier le contrat de bail existant entre parties et de condamner CCCC à leur payer les arriérés de loyers sinon à titre subsidiaire, de constater que CCCC est occupante sans droit ni titre et de la condamner à leur payer une indemnité d'occupation. En tout état de cause ils concluent à voir prononcer son déguerpissement des lieux qu'elle occupe, qu'elle les occupe en fonction d'un contrat de bail ou en fonction d'une convention d'occupation précaire.

En vertu de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les 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 de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Il s'ensuit que le tribunal saisi est compétent pour connaître de la demande des époux AAAA-BBBB, la qualification d'une éventuelle convention antérieure ayant justifié l'occupation étant sans pertinence en l'espèce.

CCCC soulève encore « l'irrecevabilité de la requête (...) qui ne relève pas de la compétence de la Justice de Paix d'Esch » sans pour autant préciser plus amplement ce moyen de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'y attarder.

Qualification de la relation existant entre les parties en cause

Le bail est un contrat consensuel. L'accord doit porter sur deux éléments essentiels : la chose et le prix. A défaut de prix, loyer ou fermage, le louage ne se conçoit point : on peut en ce cas se trouver en présence d'un prêt à usage, d'une occupation précaire, d'un contrat innomé, mais jamais d'un bail. Si le prix ne doit pas être déterminé, il doit cependant être déterminable (cf. Les Nouvelles : Le louage des choses n° 825)

Au vu des contestations de CCCC quant au contrat de bail existant entre parties, il appartient aux époux AAAA-BBBB d'en rapporter la preuve.

Pour ce faire, les époux AAAA-BBBB versent une attestation testimoniale rédigée par leur fils et ils offrent en preuve par l'audition de témoins les faits suivants :

*« Madame CCCC occupe avec sa famille un étage de l'immeuble sis à ****, depuis le début de l'année 2006.*

En contrepartie du droit d'occuper l'appartement il a été convenu entre parties entre Madame CCCC et les propriétaires de l'immeuble, Monsieur AAAA-BBBB et Madame BBBB, le paiement d'un loyer à hauteur de 1.000 € par mois, sinon une contribution de Madame CCCC au remboursement du prêt relatif à l'immeuble à hauteur de 1.000 € par mois qui devait rester acquise aux propriétaires de l'immeuble.

Ce contrat de bail oral sinon cet arrangement a été conclu pour une durée indéterminée. »

CCCC demande à voir déclarer l'attestation testimoniale rédigée par son frère, ainsi que l'offre de preuve formulée par les requérants irrecevables au motif qu'ils tendent à prouver un contrat et non pas un simple fait. Subsidiairement, elles ne seraient pas pertinentes, son frère n'ayant pas été personnellement présent lors des faits qu'il entend prouver.

Les requérants se basent sur l'article 1715 du code civil aux termes duquel « *Si le bail sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne pourra être reçue par témoins, quelque modique en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.* » pour voir déclarer recevables l'attestation testimoniale et leur offre de preuve en faisant valoir que les montants virés par CCCC sont à considérer comme loyers et constituent par conséquent un commencement de preuve par écrit du contrat de bail.

Il découle en effet de l'article précité que l'existence d'un bail verbal contesté qui n'a encore reçu aucune exécution ne peut être établie, sauf aveu, ni par témoins, ni par présomptions. Seul le serment peut être déféré à la partie qui nie l'existence du contrat de bail. Si le bail a par contre reçu un début d'exécution, la preuve du contrat de bail peut être administrée par toutes voies de droit.

Or, le commencement d'exécution auquel l'article 1715 du code civil subordonne la recevabilité de la preuve d'un bail fait sans écrit comporte à la fois l'occupation du locataire et le versement de sommes d'argent (cf. Les Nouvelles, Le louage des choses, vol. 1, no 171 et suivants, p.114 et 117, cf. Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, jugement no 191/2009 du 10 juillet 2009, rôle no 121505).

En ce qui concerne l'occupation des lieux, il convient de retenir que la simple occupation ne s'identifie pas nécessairement avec l'existence d'un bail, ni même avec un commencement d'exécution du louage, même si elle s'est poursuivie pendant une longue durée. L'occupation peut ainsi avoir d'autres sources que le bail, recouvrant une situation de copropriétaire, de précariste ou de salarié ; elle peut s'expliquer aussi par une simple tolérance du propriétaire ou même, plus simplement, par l'abus d'un occupant sans titre ni droit ; parfois aussi par la concession d'une occupation gratuite, exclusive de tout bail. Il résulte de ces considérations que l'occupation n'est pas décisive, pouvant être équivoque (Les Nouvelles : Le louage de choses no 183).

En ce qui concerne le soi-disant loyer, il ressort des pièces versées en cause que CCCC a viré le montant de 800 € de janvier à septembre 2006, à l'exception du mois de juin où elle n'a viré que le montant de 600 €, avec la mention « *Acompte Prêt mois (...) CCCC (Aide)* ». Jusqu'au mois de juillet 2010 elle a continué, sauf de rares exceptions, à payer un montant variant entre 900 € et 1.500 € à ses parents avec la mention « *aide Lamadelaine* », respectivement « *aide prêt Lamadelaine* » ou « *prêt Lamadelaine* ».

S'il est vrai que le prix ne consiste pas nécessairement en une somme d'argent, qu'il peut revêtir la forme de prestations en nature, et qu'il ne doit pas être déterminé, pourvu qu'il soit simplement déterminable, il constitue cependant un élément essentiel du bail qui ne se conçoit pas sans lui (cf. Les Nouvelles, le louage de choses, t.1. no 78 bis),

En l'espèce, les virements effectués à des intervalles irréguliers et dont les montants varient entre 600 € et 1.500 € ne permettent pas de retenir qu'il y a eu fixation d'un loyer déterminable et par conséquent un commencement d'exécution du contrat de bail invoqué par les époux AAAA-BBBB. Les montants virés s'expliquent plutôt, et ce conformément aux conclusions de CCCC, par des aides ponctuelles qu'elle a apportées à ses parents pour les aider à rembourser leur prêt. Il ressort par ailleurs du décompte versé en cause par les requérants que CCCC a commencé à virer de l'argent à ses parents à partir du mois de janvier 2006, alors que le certificat de résidence établit qu'elle s'est déclarée à l'adresse 6, rue Jean Thill seulement le 16 mai 2007.

Il découle des développements qui précèdent que l'occupation de CCCC n'est pas à qualifier de non équivoque tout comme les virements effectués par CCCC ne sont pas à considérer à l'exclusion de tout doute comme étant des loyers.

A défaut de commencement de preuve par écrit, il convient, conformément aux conclusions de CCCC, de déclarer irrecevables aussi bien l'attestation testimoniale versée en cause que l'offre de preuve par témoins formulée par les époux AAAA-BBBB.

Il s'ensuit que les requérants n'ont pas rapporté la preuve de l'existence d'un contrat de bail conclu entre parties, de sorte que leur demande à voir condamner CCCC à leur payer des arriérés de loyer n'est pas fondée.

Le contrat de prêt est défini comme un contrat par lequel une personne, le prêteur, remet à une autre, l'emprunteur, une chose que celui-ci s'engage à restituer, après s'en être servi pendant un certain temps. Le prêt est essentiellement un contrat à titre gratuit (cf. Enc. Dalloz civil, V° Prêt, no 1 et suivants).

Or, la notion de prêt n'épuise pas totalement la question des occupations conférées à titre gracieux et il y a lieu de qualifier le contrat entre parties de convention d'occupation précaire, lorsque l'occupation est conférée à titre de service d'ami (cf. La convention d'occupation précaire et son application jurisprudentielle, J.-P. Pizzio : no 3, dans JCP. I. 1980, doctrine no 2975).

La convention d'occupation précaire est un contrat inomé (...) qui se caractérise par la fragilité des droits de l'occupant (...) dont l'installation n'est que provisoire, la fin des relations contractuelles étant soumise, soit à la volonté du propriétaire, soit à l'arrivée d'un événement précis, soit à la conjonction de ces deux éléments (cf. Les Nouvelles : Le louage de choses no 47).

En l'espèce, la condition de précarité, qui constitue cependant un élément essentiel de la convention d'occupation précaire n'est pas établie, de sorte qu'il y a lieu de retenir que CCCC a occupé les lieux en vertu d'un contrat de prêt à usage, conformément aux conclusions de cette dernière.

Toutefois quand la chose prêtée est d'un usage permanent, sans qu'aucun terme naturel soit prévisible, comme le prêt d'un appartement pour le logement d'une famille, le contrat ne saurait être perpétuel (cf. JCL, Art. 1888 à 1891 no 27).

Dans une telle hypothèse, il y a lieu d'admettre que le prêteur peut résilier le contrat de prêt à usage à tout moment moyennant un délai de préavis raisonnable (op. cit. no 28).

En l'espèce il y a lieu de constater que la convention entre parties a valablement pris fin par la lettre recommandée avec accusé de réception du 29 septembre 2011 par laquelle le mandataire des époux AAAA-BBBB a mis CCCC en demeure de leur payer le montant 7.000 € à titre d'arriérés de loyer pour la période allant du mois de mars 2011 au 29 septembre 2011 et de quitter les lieux pour le 15 octobre 2011 au plus tard.

Eu égard au fait que l'occupation a duré plusieurs années et que CCCC occupe les lieux avec quatre enfants à charge, il y a lieu de la déclarer occupante sans droit ni titre à partir du 1^{er} décembre 2011, le délai de 15

jours prévu dans la lettre de résiliation n'ayant pas constitué un délai de préavis suffisamment long.

Au vu de la situation personnelle de CCCC il convient de lui accorder par ailleurs un délai de déguerpissement de trois mois à partir de la notification du présent jugement.

Indemnité d'occupation

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le propriétaire du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause ; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

Elle ne saurait se confondre avec le loyer dont le calcul est déterminé en fonction du capital investi, conformément aux articles 3 et suivants de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Or, le loyer constitue un des divers éléments d'appréciation du montant de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre.

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).

Il ressort des pièces versées en cause que suivant contrat de bail conclu le 20 juillet 2011, les époux AAAA-BBBB ont donné en location à un dénommé Rogerio ALMEIDA FERRAZ un studio complètement meublé dans l'immeuble faisant l'objet du litige, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800 € augmenté d'avances sur charges mensuelles de 150 €.

Etant donné qu'il n'est pas contesté que CCCC occupe avec son concubin et quatre enfants à charge deux étages d'une surface de 320 m² de l'immeuble sis à 6, rue Jean Thill, le tribunal fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par CCCC *ex aequo et bono* au montant de 1.000 € et il y a lieu d'allouer ce montant aux époux AAAA-BBBB à partir du 1^{er} décembre 2011.

La demande des époux AAAA-BBBB est partant à déclarer fondée pour le montant de 5.000 €, augmenté des intérêts légaux à partir du 1^{er} décembre 2011, à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de décembre 2011 à avril 2012 inclus.

Exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en

justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Le requérant ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Les indemnités de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

En l'absence d'une justification de la condition d'iniquité par les époux AAAA-BBBB d'une part et par Sandrine BORDGES DE AGUIAR d'autre part, leurs demandes respectives basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile sont à déclarer non fondées.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

se déclare **compétent** pour connaître de la demande ;

la reçoit en la forme ;

donne acte à AAAA et à son épouse BBBB de l'augmentation de leur demande en paiement ;

qualifie les relations entre parties de prêt à usage ;

dit **non fondée** la demande d'AAAA et de son épouse BBBB en paiement d'arriérés de loyer ;

déclare CCCC occupante sans droit ni titre de l'immeuble sis à **** du 1^{er} décembre 2011 ;

fixe l'indemnité mensuelle d'occupation réduite au montant de 1.000 € ;

dit **fondée** la demande d'AAAA et de son épouse BBBB pour le montant de 5.000 € à titre d'indemnités d'occupation pour la période allant du mois de décembre 2011 au mois d'avril 2012 inclus ;

partant,

condamne CCCC à payer à AAAA et à son épouse BBBB la somme de 5.000 € (**cinq mille euros**) avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} décembre 2011, jusqu'à solde.

condamne CCCC à quitter les lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard trois mois après la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** les requérants à faire expulser la défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer l'exécution provisoire du présent jugement ;

dit non fondée la demande d'AAAA et de son épouse BBBB en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit non fondée la demande de CCCC en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne CCCC aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES