

Audience publique du 24 mai 2019

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 :

A.) et B.), demeurant ensemble à B-(...),

parties demanderesses, comparant par Maître Radu DUTA, avocat à Luxembourg,

e t :

C.), demeurant à L-(...),

partie défenderesse, comparant par Maître Tom LUCIANI, avocat à Dudelange, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, avocat à Esch-sur-Alzette.

F A I T S

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 5 mars 2019 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 22 mars 2019, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 10 mai 2019 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties demanderesses et défenderesse 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 5 mars 2019 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, **A.) et B.)** font convoquer **C.)** à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir déclarer la défenderesse occupante sans droit ni titre de l'appartement sis à (...), pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués endéans les 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir et pour la voir condamner à payer une indemnité d'occupation de 50 € par jour à partir du 1^{er} mars 2019 avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

A.) et B.) sollicitent encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de C.) à leur payer une indemnité de 500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et ils se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande en cours d'instance.

A l'appui de leur demande A.) et B.) exposent qu'au courant de l'année 2011, ils ont gracieusement mis à la disposition à titre précaire de C.) leur appartement sis à (...). Aucun loyer n'avait été convenu entre parties et A.) et B.) ont encore payé les charges locatives dudit appartement.

Toutes les tentatives amiables des parties demanderesses étant restées vaines, ils ont finalement, par courrier du 22 novembre 2018, mis C.) en demeure de quitter les lieux avec effet au 1^{er} mars 2019.

Il est de principe que le juge est amené à qualifier un contrat en se basant sur la volonté réelle et la commune intention des parties, la qualification relevant du pouvoir d'appréciation des juges du fond (cf. Juris-classeur civil, articles 1603 à 1623, fasc. 10, n°103).

Il appartient dès lors au tribunal de donner une qualification aux relations qui lient A.) et B.) et C.).

Le contrat de louage est défini à l'article 1709 du code civil comme étant le contrat par lequel une partie s'engage à faire jouir l'autre partie d'une chose pendant un certain temps moyennant un prix déterminé appelé loyer.

Le bail implique deux éléments essentiels : la chose, dont le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur et le prix que le preneur s'engage à payer (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, n° 3).

Tout louage implique le paiement d'un prix ; le bail à titre gratuit ne se conçoit pas, le prix étant un élément essentiel (cf. Marcel La Haye et Joseph Vankerckhove, Le louage de choses, n° 11).

Il a ainsi été jugé qu'il ne peut y avoir de contrat de bail que si le preneur doit payer un loyer au bailleur (Cour 22 juin 1999, n° 21652 du rôle).

En d'autres termes, le bail est à titre onéreux et implique l'obligation pour le preneur de payer un prix, en contrepartie de la jouissance locative. Cette obligation qui résulte de l'article 1728 2° du code civil est l'une des principales imposées au preneur. Une convention, quelle qu'elle soit, qui accorde la jouissance d'un bien immobilier sans fixation de loyer, ou pour un loyer dérisoire, ne peut constituer un bail au sens des articles 1709 et suivants du code civil (cf. Marcel La Haye et Joseph Vankerckhove, Le louage de choses, n° 78).

Il est ainsi de principe que si l'usage et la jouissance d'une chose sont accordés à titre gratuit ou pour une contre-prestation insignifiante, il n'y a pas de bail (cf. Y. Merchiers, Les baux : le bail en général, Larcier, 2e éd., n° 103).

Il convient ensuite de distinguer entre la convention d'occupation précaire et le contrat de prêt à usage.

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).

La gratuité du commodat permet de le distinguer du louage de choses, où un prix est généralement prévu en contrepartie de la mise à disposition de la chose (cf. op. cit. no 26).

L'occupation gratuite d'un immeuble avec l'accord du bailleur avant la prise d'effet du contrat de bail, peut ainsi être assimilée au contrat de commodat (op. cit. no 55).

Le prêt d'une chose à usage permanent peut être fait à titre précaire, auquel cas, le prêteur peut réclamer la restitution de la chose à tout moment (op. cit. no 166).

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 et Le bail à loyer dans Pas. 31, no 7, p. 292).

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de qualifier la convention entre parties de convention d'occupation précaire.

A l'audience des plaidoiries, C.) admet que la convention entre parties est à qualifier de convention d'occupation précaire, qualification non contestée par C.). Elle tient cependant à préciser qu'un contrat de bail moyennant paiement d'un loyer mensuel de 400 € n'a jamais été signé, au vu de la relation amoureuse qu'elle avait entretenue avec A.).

L'occupation sans droit ni titre, telle qu'invoquée en l'espèce, présuppose la présence d'un occupant sans droit ni titre, c'est-à-dire une personne qui occupe un immeuble sans y avoir droit, ni par le titre de propriété, ni par convention entre parties. En l'espèce, la défenderesse a habité dans cet appartement avec l'accord de A.) et B.).

Or, celui qui reçoit un parent, un ami, un invité lui donnant logement, ne lui accorde pas par le fait même un bail, il ne lui réserve qu'une occupation précaire. La convention d'occupation précaire est un contrat innommé 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, droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, no 47).

En l'espèce, en révoquant leur accord de donner logement à C.), les requérants ont retiré à la défenderesse le droit d'occuper l'appartement, de sorte que celle-ci est à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} mars 2019, soit le terme accordé à C.) pour déguerpir.

Eu égard au fait que C.) était, depuis la lettre recommandée du 22 novembre 2018, consciente qu'elle devait quitter les lieux pour le 1^{er} mars 2019, il n'y a pas lieu de lui accorder un délai de déguerpissement dépassant le délai usuel de 1 mois.

Indemnité d'occupation

L'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire en raison de la privation de jouissance subie. La demande de A.) et de B.), tendant à se voir accorder une indemnité d'occupation à partir du 1^{er} mars 2019 est à déclarer justifiée.

Quant au montant réclamé, C.) fait valoir qu'avec une indemnité journalière réclamée de 50 €, l'indemnité mensuelle s'élèverait à 1.500 €, somme largement surfaite. Il ressort de la vente immobilière du 6 décembre 1994, que les époux A.) et B.) ont acheté la maison sise à (...) pour la somme de 5.000.000 LUF, soit +- 125.0000 €. Au vu des éléments qui précèdent et des pièces versées en cause, il y a lieu de condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité d'occupation journalière de 20 € par jour.

Exécution provisoire

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire étant donné que les conditions d'application de l'article 115 du nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

Indemnité 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).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de A.) et B.) est à déclarer fondée pour le montant de 400 €.

P a r c e s m o t i f s

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

reçoit la demande en la forme ;

qualifie le contrat conclu entre parties de convention d'occupation précaire ;

constate que C.) est occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} mars 2019 ;

condamne C.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le délai de 1 mois à compter de 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,

condamne C.) au paiement d'une indemnité d'occupation journalière de 20 € par jour à partir du 1^{er} mars 2019,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement;

dit fondée la demande de A.) et B.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne C.) à payer à A.) et B.) le montant de 400 € à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne C.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Tom ZAHNER, qui ont signé le présent jugement.