

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Répertoire n°175/2024
E-CIV-263/23

Audience publique du 19 janvier 2024

Le Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre

- 1) **PERSONNE1.)** et
- 2) **PERSONNE2.)**,

les deux demeurant officiellement à L-ADRESSE1.), résidant de fait à L-ADRESSE2.),

élisant domicile en l'étude de Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

parties demandereses,

parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Catia OLIVEIRA, en remplacement de Maître Filipe VALENTE, avocats à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

PERSONNE3.), demeurant officiellement à L-ADRESSE3.), résidant de fait à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse,

partie demanderesse par reconvention, comparant par Maître Visal-Benoît DUVAL, avocat, en remplacement de Maître Nadia CHOUHAD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits :

Par exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPPELLA du 11 août 2023 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) à comparaître devant le Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, à l'audience publique du lundi 11 septembre 2023 pour y voir statuer conformément au dispositif dudit exploit qui restera annexé au présent jugement.

L'affaire fut fixée et utilement retenue à l'audience publique du 15 décembre 2023, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement

qui suit :

Par exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPPELLA du 11 août 2023, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir dire que la partie citée occupe sans droit ni titre l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), partant pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Les requérants demandent à voir condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.350.- euros à partir du 1^{er} avril 2021, date d'occupation des lieux, sinon à compter de la demande en justice, sinon à compter de toute autre date à arbitrer par le tribunal. Ils demandent à ce que cette somme soit assortie des intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon à compter de la notification du jugement à intervenir, chaque fois jusqu'à solde. Ils demandent en outre à voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir. Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent que suivant acte notarié du 17 décembre 2020, ils ont acquis un appartement sis à L-ADRESSE1.) afin d'y établir leur résidence principale. Ils expliquent que l'appartement nécessitait néanmoins des travaux de rénovation, de sorte que le déménagement ne s'est pas immédiatement fait. Ils font valoir qu'au début du mois de mars 2021, sans préjudice quant à la date exacte, ils ont été contraints de voyager en Chine alors qu'un membre de leur famille proche était atteint d'une maladie grave. Ils affirment avoir demandé à leur cousine, la partie défenderesse, de veiller sur leur appartement durant leur absence qui s'est malheureusement prolongée dans le temps, alors que du fait des limitations liées à la Covid, il leur a été difficile d'obtenir un visa de retour. Ils expliquent être restés en Chine jusqu'au mois de juin 2021.

Les requérants font valoir qu'à leur retour, ils ont eu la mauvaise surprise de découvrir que la partie défenderesse avait emménagé dans leur appartement sis à L-ADRESSE1.) sans avoir reçu l'autorisation de leur part de le faire. Ils affirment avoir été mis devant le fait accompli par cette dernière. Ils expliquent qu'en raison de leurs coutumes et croyances, notamment de la place importante de la famille dans la communauté chinoise, ils ont tout tenté pour régler ce litige de manière amiable, mais que toutes leurs démarches se sont avérées vaines et que les promesses de la partie défenderesse de déguerpir des lieux n'ont jamais été suivies d'effet.

Ils soutiennent avoir mis la partie défenderesse formellement en demeure de quitter les lieux pour le 31 mai 2023 au plus tard, mais qu'elle refuse de partir. Ils estiment ainsi que la partie défenderesse est à considérer comme occupante sans droit ni titre.

Ils concluent à la compétence du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette conformément aux stipulations de l'article 3,3° du nouveau code de procédure civile et de la localisation de l'immeuble. Ils précisent que l'occupation illégitime par la partie défenderesse n'a jamais été précédée d'une convention entre parties. Au vu de la récente jurisprudence en la matière, ils ont introduit la présente demande par voie de citation et non pas par voie de requête.

A l'audience des plaidoiries du 15 décembre 2023, les requérants maintiennent leurs demandes telles que formulées dans la citation. Ils précisent qu'ils habitaient dans un immeuble sis à ADRESSE2.) lorsqu'ils ont acquis l'appartement à ADRESSE1.) dans lequel ils voulaient emménager. Ils affirment avoir été contactés par les parents de la partie défenderesse afin de venir en aide à cette dernière. Ils se seraient dit qu'ils pourraient lui prêter l'appartement ADRESSE2.) et ils expliquent avoir signé un contrat de bail avec la partie défenderesse portant sur cet appartement en date du 1^{er} février 2021. Aux termes de ce contrat, la partie défenderesse prenait en location l'appartement ADRESSE2.) à partir du 1^{er} février 2021 en contrepartie du paiement des charges uniquement. Ils soutiennent que la partie défenderesse a payé les charges mensuelles de 200.- euros pour cet appartement pendant la période de février à juin 2021.

Les requérants expliquent avoir donné la clé de leur nouvel appartement ADRESSE1.) à la partie défenderesse avant leur départ en Chine afin qu'elle puisse vérifier de temps en temps que tout était en ordre. Ils font valoir que lorsqu'ils sont revenus au mois de juin 2021, la partie défenderesse s'était installée dans l'appartement ADRESSE1.).

Ils affirment être conscients du fait qu'ils auraient dû agir de suite, or, comme il s'agissait d'un membre de leur famille proche, qui de plus ne cessait de leur promettre de partir, la situation aurait été difficile. Ils expliquent qu'en date du 23 mars 2023, la partie défenderesse a signé une déclaration en vertu de laquelle elle s'était engagée à quitter les lieux pour le 31 mai 2023 au plus tard.

PERSONNE3.) soulève la nullité, sinon l'irrecevabilité de la demande en soutenant qu'elle aurait dû être introduite par voie de requête alors que les parties seraient liées par un contrat de bail oral pour l'appartement ADRESSE1.). Elle conteste ainsi formellement être occupante sans droit ni titre. Elle soutient que dès le mois de janvier 2021, elle a payé les charges pour l'appartement ADRESSE1.) et elle affirme avoir occupé cet appartement avant le départ en Chine des requérants. Elle affirme également avoir payé un loyer mensuel de 1.000.- euros à partir du mois de janvier 2021. Le contrat de bail écrit portant sur l'appartement ADRESSE2.) aurait été purement fictif. A l'appui de ses dires, elle verse une multitude de traductions de messages échangés sur la plateforme chinoise WeChat, des captures d'écran de virements bancaires et Digicash et une attestation testimoniale.

Elle affirme encore que dans un premier temps les requérants lui ont permis d'établir son adresse à l'appartement ADRESSE1.) et que par la suite ils le lui ont refusé. Elle est formelle pour dire qu'il y a eu remise des clés en vue d'une occupation de l'appartement et non pas seulement pour s'en occuper pendant l'absence des requérants.

Elle soutient que beaucoup de paiements se sont faits en espèces à la demande des requérants et elle affirme rapporter la preuve du paiement ininterrompu des loyers. Elle est d'avis que son occupation n'est pas équivoque et qu'il y a eu contrat de bail oral entre parties.

A titre subsidiaire, si le tribunal devait déclarer la citation recevable, PERSONNE3.) demande à voir dire les demandes dirigées à son encontre non fondées. A titre plus subsidiaire, elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement afin de pouvoir se reloger. Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et demande à ce que les requérants soient condamnés aux frais et dépens de l'instance. Elle se réserve le droit de réclamer le remboursement des frais et honoraires d'avocat et elle précise qu'elle ne dispose actuellement pas encore de note d'honoraires.

A titre reconventionnel, PERSONNE3.) demande à voir condamner les requérants à remettre en conformité la chaudière qui ne fonctionnerait pas depuis le mois de mars 2023.

Les requérants concluent au rejet de la demande en nullité et ils soutiennent que le moyen soulevé par la partie défenderesse constitue tout au plus un problème de recevabilité. Or, étant donné que les parties ne sont en l'occurrence liées par aucun contrat de bail oral, la demande aurait été valablement introduite par voie de citation.

Ils contestent formellement tous les moyens développés par la partie défenderesse quant à l'existence d'un contrat de bail oral. Ils font valoir qu'aux termes de l'article 1715 du code civil, si le bail sans écrit n'a pas encore reçu d'exécution et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins ou présomptions.

Ils contestent qu'il y ait eu commencement d'exécution. Ils soutiennent que la présence de PERSONNE3.) dans les lieux est équivoque alors qu'elle s'y est installée elle-même sans leur accord pendant qu'ils séjournaient en Chine. Le fait qu'ils aient tardé à agir en justice ne signifierait pas qu'ils lui auraient conféré un quelconque droit d'occuper leur appartement.

Ils font valoir que la simple occupation des lieux n'est pas suffisante pour prouver l'existence d'un contrat de bail oral.

Les requérants concluent au rejet de toutes les attestations et de tous les échanges de messages en chinois alors que les traductions ont été effectuées sur base d'une déclaration de PERSONNE3.) et ne sauraient ainsi être impartiales.

A titre subsidiaire, si le tribunal devait prendre en charge toutes ces traductions, les requérants sont d'avis qu'elles ne contredisent en tout état de cause pas leur version des faits. Ils donnent à considérer qu'il résulte des éléments du dossier qu'en janvier 2021, les parties étaient en discussions pour la location de l'appartement ADRESSE2.) et qu'un contrat de bail avait été rédigé. Ils contestent formellement qu'il y ait eu remise des clés pour l'appartement ADRESSE1.) en vue d'une location de cet appartement par PERSONNE3.). Si PERSONNE3.) a certes de façon occasionnelle participé aux charges, cela ne signifierait cependant pas qu'un bail oral a été conclu entre parties. Ils font valoir que ce n'est qu'à partir du mois d'avril 2023 que PERSONNE3.) a commencé à payer un loyer mensuel, soit après l'intervention des mandataires en vue du déguerpissement de PERSONNE3.).

Motifs de la décision

- Quant à la compétence du tribunal saisi

La compétence *ratione materiae* du tribunal saisi n'a pas été remise en cause par PERSONNE3.).

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 des lieux occupés sans droit qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Même si les parties sont en désaccord quant à la qualification de l'occupation de l'appartement ADRESSE1.) par PERSONNE3.), toujours est-il qu'indépendamment de cette qualification, la demande en déguerpissement et en paiement d'une indemnité d'occupation relève de la compétence d'attribution du juge de paix.

- Quant à la recevabilité de la demande au regard de la forme de l'acte introductif d'instance

PERSONNE3.) soulève la nullité de la citation, respectivement l'irrecevabilité des demandes des requérants en soutenant que du fait qu'elle est liée aux requérants par un contrat de bail oral, les requérants auraient dû introduire leur demande par voie de requête conformément aux dispositions de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Il convient de rappeler que conformément à l'article 101 du nouveau code de procédure civile, la citation est le mode de droit commun du juge de paix. La procédure de saisine du juge de paix par voie de requête est dérogatoire au droit commun et doit être spécifiquement prévue par la loi.

Une telle dérogation est notamment prévue par l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation qui prévoit que la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3,3° précité du nouveau code de procédure civile sera formée par requête.

Or, conformément aux dispositions de l'article 1^{er} (2) et (3), alinéa 2 de cette loi, l'article 20 précité ne s'applique, en ce qui concerne les demandes en paiement d'une indemnité d'occupation et en expulsion d'un occupant sans droit ni titre, qu'à celles qui sont la suite (i) soit d'un bail portant sur un logement à usage d'habitation à des personnes physiques, (ii) soit d'un bail portant sur un immeuble affecté à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou à l'exercice d'une profession libérale, (iii) soit d'un bail portant sur des structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, (iv) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, (v) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.

La jurisprudence récente retient que les « *demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit* » qui ne sont pas la suite d'un contrat de bail, doivent être introduites par voie de citation (cf TAL, 3^{ème}, 17 janvier 2023, n°TAL-2022-05449 du rôle).

En l'occurrence, PERSONNE3.) considère que son occupation de l'appartement sis à L-ADRESSE1.) découle d'un contrat de bail oral conclu entre parties tandis que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que PERSONNE3.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre de cet appartement.

Il y a dès lors dans un premier temps lieu de qualifier la relation juridique existant entre parties.

Il est constant en cause qu'il n'existe pas de contrat de bail écrit signé entre parties portant sur l'appartement sis à L-ADRESSE1.).

C'est à celui qui se prévaut d'un bail à en rapporter la preuve, de sorte qu'il appartient à PERSONNE3.) de rapporter la preuve de l'existence du contrat de bail oral.

En vertu de l'article 1715 du code civil, 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.

Il en découle 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.

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.

L'exécution, de nature à établir l'existence du bail, ne peut cependant pas plus que le bail lui-même, être établie par témoignages ou présomptions; elle reste soumise à l'article 1341 du code civil ; le commencement d'exécution doit être prouvé par écrit, ou par un des modes subsidiaires classiques, aveu ou serment (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *Le louage de choses, Les Nouvelles, Les baux en général*, t. I, éd 2000, n°173).

L'exécution à laquelle 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 ou tout au moins de certaines prestations, le bail étant un contrat à titre onéreux. Le commencement d'exécution suppose, de la part de celui qui s'en prévaut, non seulement l'exercice de droits, mais également l'accomplissement de l'obligation découlant du prétendu bail (cf. *Les Nouvelles op. cit.*, n°176, p. 117).

Pour que l'occupation d'un immeuble soit considérée comme exécution du bail, il faut donc qu'elle ne soit pas équivoque et qu'elle ne puisse s'expliquer autrement que par l'existence d'un contrat de bail entre parties. En effet, la simple occupation est dès lors insuffisante pour prouver l'exécution d'un bail verbal. Il faut que cette occupation soit complétée par d'autres indices (cf. TAL, 18 février 2014, n°156090 du rôle).

En effet, l'occupation peut avoir d'autres sources que le bail, recouvrant une situation de copropriétaire, de précariste ou de salarié. Elle peut aussi s'expliquer par une simple tolérance du propriétaire ou même plus simplement par l'abus d'un occupant sans droit ni titre, parfois aussi par la concession d'une occupation gratuite. La simple occupation ne s'identifie partant 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.

La preuve d'un bail verbal résulte donc notamment de l'occupation des lieux par le preneur et du versement de sommes d'argent au propriétaire en contrepartie de la jouissance des lieux.

En l'occurrence, il n'est pas contesté que PERSONNE3.) occupe l'appartement sis à L-ADRESSE1.).

PERSONNE3.) affirme l'occuper en vertu d'un contrat de bail oral depuis le mois de février 2021 moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000.- euros. A l'appui de ses dires, elle verse une multitude de traductions d'échanges qu'elle affirme avoir eus avec PERSONNE2.) via l'application de messagerie chinoise WeChat. Elle fait valoir qu'il résulte de ces messages que les requérants lui ont permis d'établir son adresse dans l'appartement litigieux dès janvier 2021 et qu'il n'a jamais été simplement question de surveiller cet appartement lors de leur voyage en Chine. Elle en déduit qu'il est établi qu'il y a eu remise des clés en bonne et due forme. Elle soutient encore que ces messages permettent de prouver que PERSONNE2.) a sollicité à de maintes reprises le paiement d'un loyer en espèces. Elle verse par ailleurs plusieurs preuves de paiement de charges et de loyers ainsi qu'une attestation testimoniale.

Le tribunal se doit de noter que si les traductions des échanges de messages WeChat ont certes été établies par une traductrice assermentée, il n'en reste pas moins, tel que l'ont relevé les requérants, que ces traductions ont été faites sur base d'une note explicative rédigée par PERSONNE3.) dans laquelle cette dernière indique à la traductrice qui sont les personnes derrière les avatars utilisés dans les différents échanges de messages. Il y a également lieu de noter que dans cette note explicative, PERSONNE3.) a dès l'ingrès soumis à la traductrice sa version des faits et a fait valoir que le but de la traduction était de prouver une relation de bail avec PERSONNE2.).

Etant donné que ce document émane de la partie défenderesse, qu'il est remis en cause par les requérants, que la traductrice a pu être influencée par les explications données par la partie défenderesse et que le tribunal n'est pas en mesure de vérifier les identités réelles des avatars utilisés, il n'y a pas lieu de prendre en compte ces traductions.

Il n'y a pas non plus lieu de prendre en compte l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE4.) alors qu'outre le fait qu'elle n'est pas suffisamment précise, elle émane de la tante de PERSONNE3.). Elle manque partant de l'impartialité requise et n'offre pas les garanties suffisantes d'objectivité.

En ce qui concerne le prétendu paiement ininterrompu des loyers de 1.000.- euros par mois, le tribunal se doit de noter que PERSONNE3.) ne verse des preuves de paiement qu'à partir du mois d'avril 2023, soit à partir du moment où les requérants ont entamé leurs démarches pour faire déguerpir PERSONNE3.). Une partie de ces virements a par ailleurs été retournée par les requérants à PERSONNE3.).

PERSONNE3.) reste partant en défaut de rapporter la preuve d'avoir payé un loyer mensuel de 1.000.- euros depuis 2021 et le fait d'avoir parfois payé des montants à titre de charges ne permet pas de retenir qu'un contrat de bail oral s'est formé entre parties.

Il résulte au contraire des pièces versées par les requérants que les parties avaient signé en date du 1^{er} février 2021 un contrat de bail en vertu duquel PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à ADRESSE2.) moyennant paiement d'un montant mensuel de 200.- euros à titre de charges uniquement. Les requérants versent la preuve que ces charges mensuelles à hauteur de 200.- euros ont été payées pour les mois de février à mai 2021.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, le tribunal retient qu'il n'est pas établi que les parties étaient liées par un contrat de bail oral pour l'appartement sis à L-ADRESSE1.) et qu'à défaut d'accord des parties requérantes d'occuper leur appartement, PERSONNE3.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre.

Les relations entre parties ayant été qualifiées, il convient à présent d'examiner si les requérants ont valablement introduit leur demande par voie de citation.

Compte tenu des développements qui précèdent et en l'absence d'une disposition légale prévoyant une saisine par voie de requête dans l'hypothèse d'une occupation sans droit ni titre qui n'est pas la suite de l'une des conventions tombant sous le champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, le tribunal retient que la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en expulsion de PERSONNE3.) des lieux occupés sans droit et en paiement d'indemnités d'occupation a été valablement introduite par voie de citation.

Le moyen soulevé par PERSONNE3.) n'est partant pas fondé.

Quant au fond

Tel qu'il a été retenu ci-avant, PERSONNE3.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE1.).

Il convient dès lors de faire droit à la demande des requérants et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) des lieux occupés sans droit, avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement à intervenir.

Au dernier stade des plaidoiries, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir condamner PERSONNE3.) à leur payer une indemnité d'occupation mensuelle de 1.350.- euros à compter du 1^{er} avril 2021 jusqu'au mois de décembre 2023.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Il résulte des pièces versées au dossier que ce n'est que par le courrier du 4 mai 2023 que le mandataire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) a réclamé pour la première fois une indemnité d'occupation de 1.350.- euros à compter du mois de mai 2023.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, l'occupant s'enrichissant par la jouissance des lieux au détriment du propriétaire, corrélativement appauvri.

Elle est souverainement fixée par le juge du fond qui prend en considération notamment la valeur locative réelle de l'immeuble et l'état des lieux à ce moment. La valeur locative peut être égale à l'ancien loyer, les parties restant libres de rapporter la preuve que le préjudice subi est supérieur ou inférieur à ce montant. Si aucune

des parties ne fournit d'éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l'immeuble, le juge fixera l'indemnité d'occupation mensuelle *ex aequo et bono* ou ordonnera une expertise (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°228 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n°189, P. 31, p. 377 ; Trib. d'arr. Lux. 21 décembre 2007, n°111.396 du rôle).

Il résulte de l'acte notarié de vente du 17 décembre 2020 que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis l'appartement litigieux pour le prix de 430.000.- euros.

Aux termes de l'article 3 (4) alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation « *en cas d'aliénation à titre onéreux, le prix d'acquisition indiqué dans l'acte authentique translatif de propriété, et les frais de l'acte, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté* » et l'article 3 (1) de la même loi dispose que « *la location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5% du capital investi dans le logement* ».

En tentant compte de la valeur locative mensuelle de l'appartement, (5% de 430.000 ÷ 12 = 1.792.- euros), le montant réclamé de 1.350.- euros ne semble pas surfait.

Compte tenu de ces considérations, il y a lieu de faire droit à la demande des requérants et de condamner PERSONNE3.) au paiement du montant de (8 x 1.350 =) 10.800.- euros pour la période de mai à décembre 2023 inclus, à augmenter des intérêts légaux à compter du 15 décembre 2023, date de la demande actualisée, jusqu'à solde.

Eu égard aux dispositions de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) tendant à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire effectuer des réparations de la chaudière, le tribunal note qu'au regard du fait que les parties ne sont pas liées par un contrat de bail, cette demande est à déclarer non fondée.

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, PERSONNE3.) est à débouter de sa demande. Il serait par contre inéquitable de laisser à la charge des requérants l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer leur demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros.

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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Les requérants 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.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

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,

rejette le moyen d'irrecevabilité soulevé par PERSONNE3.),

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de l'augmentation de la demande en paiement à titre d'indemnité d'occupation,

dit que PERSONNE3.) est occupante sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE1.),

condamne PERSONNE3.) à **déguerpir** des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 1 (un) mois à partir de la signification du présent jugement**,

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

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à 1.350.- euros à partir du mois de mai 2023,

dit la demande en paiement à titre d'indemnité d'occupation mensuelle fondée à hauteur de 10.800.- euros,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **10.800.- euros (dix mille huit cents euros)** avec les intérêts légaux à partir du 15 décembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.),

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **450.- euros (quatre cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.