

Audience publique du vingt-cinq janvier deux mille dix-huit

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre

A.), et son épouse,

B.),

demeurant ensemble à L-(...),

parties demandereses originaires,
parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

C.), sans état connu, demeurant à L-(...),

partie défenderesse originaire,
partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maitre Catherine SCHNEIDERS, avocat, en remplacement de Maître Anne BAULER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 6 octobre 2017 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du lundi, 13 novembre 2017 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 8 janvier 2018 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15 lors de laquelle Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, se présentant pour **A.)** et son épouse **B.)** et Maitre Catherine SCHNEIDERS, avocat, en remplacement de Maître Anne BAULER, avocat à la Cour, se présentant pour **C.)** 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, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Suivant contrat de bail du 8 mai 2003, feu **D.)** a pris en location auprès de **A.)** et de son épouse **B.)** un appartement sis à L-(...).

Suivant courriel du 7 juillet 2017, le fils de feu **D.)**, **C.)** a informé les bailleurs que son père, Monsieur **D.)**, est décédé.

Le loyer dudit appartement, en juillet 2017, se chiffrait à 1.345.- euros.

Depuis juillet 2017, **C.)** occupe l'appartement en question.

Par requête déposée le 6 octobre 2017 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, **A.)** et son épouse **B.)** ont régulièrement fait convoquer **C.)** devant ce tribunal pour l'entendre déclarer occupant sans droit ni titre de l'appartement sis à L-(...).

A.) et son épouse **B.)** réclament le déguerpissement de **C.)** dans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement à intervenir et demandent la condamnation de ce dernier au paiement d'une indemnité d'occupation de 3.995.- euros pour les mois de juillet, août, septembre et octobre 2017. Ils réclament encore une indemnité de procédure de 750.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation du défendeur à tous les frais et dépens de l'instance.

Au soutien de leurs demandes, ils estiment que **C.)** serait actuellement occupant sans droit ni titre alors qu'il se serait engagé à quitter les lieux au plus tard le 30 septembre 2017.

A titre subsidiaire et dans l'hypothèse où un contrat de bail se serait formé entre **A.)** et son épouse **B.)**, d'une part, et **C.)**, d'autre part, ce bail aurait été résilié d'un commun accord au 30 septembre 2017, de sorte que **C.)** serait actuellement occupant sans droit ni titre.

C.) fait plaider qu'un bail oral se serait formé entre parties en juillet 2017. En juillet 2017 il aurait marqué son accord à quitter les lieux pour le 30 septembre 2017 ; dans la mesure où il serait resté dans les lieux au-delà de l'expiration de ce délai (30 septembre 2017), un nouveau bail oral se serait formé entre parties. Ce nouveau bail ne serait pas résiliable conformément aux dispositions de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation.

A titre subsidiaire, il conclut à l'octroi d'un délai de déguerpissement de trois mois.

Enfin il s'oppose au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 2.000.- euros au motif que la procédure prévue par la loi pour une augmentation de loyer n'aurait pas été suivie en l'espèce. Par ailleurs, l'état actuel de l'appartement, la valeur locative, serait inconnue, de sorte que le montant de 2.000.- euros réclamé par rapport au loyer de 1345.- euros ne serait pas justifié.

Motivation

- *Quant à l'occupation sans droit ni titre*

Il y a lieu de qualifier les relations entre parties.

Le bail est exécuté par l'occupation des lieux, mais cette occupation n'est pas à elle décisive : elle s'explique, en certains cas, en dehors de tout bail et ne peut, de manière absolue, constituer la preuve de l'exécution d'un contrat de louage.

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 (TALux, 18 févr. 2014, numéro 156090 du rôle).

Dès lors, pour que l'occupation des lieux soit considérée comme exécution d'un bail, il faut qu'elle ne soit pas équivoque et qu'elle ne puisse s'expliquer autrement.

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. (voir références citées dans TALux, 7 févr. 2017, numéro 181373 du rôle).

Une convention précaire n'est pas exclusive du paiement d'une redevance (voir TALux, 7 févr. 2017, numéro 181373 du rôle et références citées).

En l'espèce, il résulte de la teneur d'un courriel adressé le 7 juillet 2017 par **C.)** à **A.)** et à son épouse **B.)** que : « *Suite à notre conversation de ce jour, je m'engage à quitter les lieux et les vider pour le 31 septembre 2017. Suite au décès de mon père Mr D.), j'ai besoin de ce temps pour finaliser et régler la situation bureaucratique.*

Je peux si vous le désirez vous payer les loyers en avance. ».

En guise de réponse, les requérants écrivent suivant courriel du 8 juillet 2017 qu'ils acceptent l'offre de **C.)** « *de résilier d'un commun accord le bail avec effet au 30 septembre 2017* ».

Cette acceptation est réitérée suivant courriel du mandataire de **A.)** et de son épouse **B.)** du 24 août 2017.

Si **A.)** et son épouse **B.)** emploient effectivement dans leurs écrits le terme de bail, il est à noter qu'ils se réfèrent toujours au bail conclu par feu **D.)** («*le bail* »).

Or, le bail entre **A.)** et son épouse **B.)** et **D.)** a été résolu de plein droit suite au décès du locataire **D.)** en application de l'article 13 de la loi sur le bail à usage d'habitation.

Cet article dispose qu'en cas de décès du locataire, le contrat de bail continue à durée indéterminée au profit des descendants qui vivaient avec lui en communauté domestique depuis au moins six mois à la date du décès et qui avaient déclaré leur domicile à la commune dans le logement pendant cette période.

Dans la mesure où il n'est pas prouvé ni même allégué que **C.)** vivait en communauté domestique avec feu son père, le contrat de bail entre **A.)** et son épouse **B.)** et **D.)** a pris fin lors du décès de ce dernier.

Les époux **A.)-B.)** ont, par la suite, convenu avec **C.)** que ce dernier pouvait occuper les lieux jusqu'au 30 septembre 2017.

Dans la mesure où le droit d'occupation a été limité à un peu moins que trois mois, le droit ainsi consenti a un caractère précaire, les parties se trouvant dans une situation intermédiaire, temps d'attente devant permettre à **C.)** d'organiser la nouvelle situation résultant du décès de son père.

Le fait pour **A.)** et son épouse **B.)** de laisser **C.)** dans les lieux jusqu'au 30 septembre 2017 s'explique par leur volonté de lui accorder un temps de répit suite au décès de son père afin qu'il puisse « *régler la situation administrative et bureaucratique* » (voir les termes du courriel de **A.)** et de son épouse **B.)** du 8 juillet 2017).

Il convient encore d'ajouter qu'une convention d'occupation précaire n'est pas exclusive du paiement d'une redevance et que la référence aux redevances libellées «*loyers*» n'implique pas à elle seule l'existence d'un louage.

Le tribunal déduit des éléments relevés ci-dessus qu'il a été dans l'intention des parties de régler leurs relations temporairement et qu'aucun nouveau bail ne s'est formé entre parties.

Au vu des circonstances de l'affaire, l'arrangement intervenu entre parties est, dès lors, à qualifier de convention d'occupation précaire et il ne résulte d'aucun élément du dossier que ladite convention ait eu pour but d'éluider des dispositions législatives en matière de protection du locataire.

Dans la mesure où les lieux étaient occupés en vertu d'une convention d'occupation précaire, dont le terme était clairement fixé au 30 septembre 2017, **C.)** est à qualifier d'occupant sans droit ni titre à partir du 1^{er} octobre 2017.

La demande de **A.)** et de son épouse **B.)** tendant au déguerpissement de **C.)** est partant fondée.

- *Quant à l'indemnité d'occupation mensuelle de 2.000.- euros*

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause ; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux au détriment du propriétaire corrélativement appauvri du fait qu'il a été privé de la libre disposition de son bien.

L'indemnité d'occupation est généralement fixée par le juge à hauteur du loyer réglé avant la résiliation du bail, à moins que le propriétaire n'établisse que la compensation qui lui est due s'élève à un montant supérieur (voir TALux, 09 févr. 2016, numéro du rôle 164 371).

Comme cette preuve n'est pas rapportée en l'espèce, il y a lieu de s'en tenir au montant du loyer mensuel dont feu **D.)** était redevable et dont le défendeur était redevable jusqu'au mois de septembre 2017 suivant les courriels échangés entre parties, à savoir 1.345.- euros.

La demande en paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 2.000.- euros laisse partant d'être fondée.

Au vu des éléments ayant conduit au présent litige, il paraît inéquitable de laisser une partie des frais non compris dans les dépens à charge des demandeurs. Il y a dès lors lieu de déclarer la demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant fixé ex æquo et bono à 200.- euros.

Les parties requérantes sollicitent finalement l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

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 pourra être ordonnée avec ou sans caution»*.

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

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d é c l a r e la demande en paiement d'une indemnité d'occupation **non fondée et en déboute** ;

c o n d a m n e C.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **quarante jours** à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **a u t o r i s e A.)** et son épouse **B.)** à faire expulser **C.)** dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d i t f o n d é e à concurrence de 200.- euros la demande de **A.)** et de son épouse **B.)** basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

c o n d a m n e C.) à payer à **A.)** et à son épouse **B.)** le montant de 200.- euros (deux cent euros) à titre d'indemnité de procédure ;

r e j e t t e la demande en exécution provisoire ;

c o n d a m n e C.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Françoise HILGER, Juge de Paix, assistée du greffier Patrick KELLER, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.