

Audience publique du vingt-et-un novembre deux mille dix-neuf

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

Dans la cause entre

1) A, (...), demeurant à (...),

2) B, (...), demeurant à (...),

parties demandresses,

sub 1) et 2) comparant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

C, (...), demeurant à (...),

partie défenderesse,

comparant par Maître Anne KLENSCH, avocat, en remplacement de Maître Alain GROSS, 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 16 juillet 2019 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 19 août 2019 à 09.00 heures en la salle d'audience JP.1.19.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 21 octobre 2019 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15 lors de laquelle Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, se présentant pour A et B et Maître Anne KLENSCH, avocat, en remplacement de Maître Alain GROSS, 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 acte notarié du 28 décembre 2018, B et A ont acquis un immeuble d'habitation, (...), divisé en plusieurs appartements.

Le jour de l'acte les anciens propriétaires leur ont remis un contrat de bail conclu entre eux en 2015 avec le couple D-E concernant l'appartement du premier étage.

Suivant courrier de résiliation du 4 février 2019 adressé au couple D-E, l'ancien mandataire des requérants (nouveaux propriétaires) a résilié ce bail pour besoin personnel.

Suivant courrier de résiliation du 12 juillet 2019 adressé au couple D-E et à C, l'actuel mandataire de B et de A a résilié le bail pour cause de travaux de modernisation.

Il s'est révélé par la suite que Monsieur D est déjà décédé en 1997 et que sa veuve, Madame E, qui s'était remis en ménage avec C est décédée le 30 septembre 2016. Par la suite C est resté dans l'appartement.

Par requête déposée le 16 juillet 2019, A et B ont régulièrement fait convoquer C devant ce tribunal pour l'entendre déclarer occupant sans droit ni titre d'un appartement sis à (...).

A et B réclament le déguerpissement de C et réclament encore une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile 1.500.- euros ainsi que la condamnation du défendeur à tous les frais et dépens de l'instance.

Au soutien de leurs prétentions, B et A font valoir n'avoir jamais conclu de contrat de bail avec C, de sorte que ce dernier serait à considérer comme occupant sans droit ni titre. Leurs vendeurs ne leur auraient jamais dit que C occuperait les lieux ; au contraire lors de la passation de l'acte de vente ils leur auraient remis une copie du contrat de bail conclu à l'époque avec le couple D-E.

A titre subsidiaire, pour l'hypothèse où le tribunal retiendrait l'existence d'un contrat de bail oral avec C, B et A font plaider qu'ils ont légalement résilié le contrat de bail pour besoin personnel, sinon pour cause de travaux de rénovation et demandent au tribunal de constater cette résiliation.

C conteste être occupant sans droit ni titre des lieux. Il soutient qu'un contrat de bail oral l'aurait lié aux anciens propriétaires des lieux et par conséquent, depuis la vente, le lierait aux requérants. Ce contrat de bail

résulterait des versements de loyers effectués par ses soins depuis 2016 (depuis le décès de Madame D).

C poursuit en contestant les deux lettres de résiliation (du 4 février 2019 et du 12 juillet 2019). La première faisant office de lettre de résiliation pour besoin personnel n'était pas adressé à C mais aux époux D-E. C n'ayant pas été visé par ce courrier, son contenu ne lui serait pas opposable. A titre subsidiaire, le besoin personnel est contesté. Quant à la deuxième lettre de résiliation datée au 12 juillet 2019 faisant état du projet des nouveaux propriétaires de réaliser des travaux de rénovation, C conteste l'utilité de ces travaux étayés que par un seul devis versé au dossier et en tant que tel insuffisant.

En dernier ordre de subsidiarité, C, vu son âge avancé, demande un délai de déguerpissement de 6 mois. Il demande une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Motivation

Il n'existe en l'occurrence pas de contrat de bail écrit entre parties.

C'est à celui qui se prévaut d'un bail à en rapporter la preuve de sorte qu'il appartient à C 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. Les Nouvelles, Le louage de choses, vol. 1, no 173).

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).

En effet, l'occupation peut 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. 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 (cf. Justice de paix Luxembourg, 2 mars 2016, n° 992/16).

Il est constant en cause que C occupe les lieux depuis 2016 et verse les mensualités de loyers à B et à A.

Les requérants soutiennent ne pas connaître C et d'avoir une copie du contrat de bail passé entre les anciens propriétaires et le couple D-E.

Il ne ressort cependant d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que l'occupation des lieux par C peut seulement s'expliquer par l'existence d'un contrat de bail conclu avec les anciens propriétaires.

La partie requérante ne verse aucun élément prouvant le commencement d'exécution du contrat de bail, l'occupation des lieux et le paiement mensuel d'une somme d'argent à B et à A ou aux anciens propriétaires étant insuffisants pour constituer ledit commencement de l'exécution du bail. C ne verse aucune attestation testimoniale et les faits allégués ne sont pas davantage offerts en preuve. La partie défenderesse ne défère pas davantage le serment à la partie adverse.

Il ressort de l'ensemble des considérations précédentes que C n'a pas rapporté la preuve de l'existence d'un contrat de bail oral entre parties de sorte qu'il est à considérer comme occupant sans droit ni titre de l'appartement litigieux.

C étant occupant sans droit ni titre, il n'y a plus lieu d'analyser le bien-fondé des autres moyens invoqués.

Au vu de l'âge avancé de C et afin de lui permettre de se reloger, il y a lieu de lui allouer un délai de déguerpissement de deux mois.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. 2 juillet 2015, n° 60/15, n°3508 du registre).

Les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées.

Par ces motifs :

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

déclare la demande **recevable** ;

constate que C est à considérer comme occupant sans droit ni titre de l'appartement sis à (...);

en conséquence, **dit** la demande en condamnation au déguerpissement **fondée** ;

condamne C à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de deux (2) mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** A et 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,

dit non fondée la demande de A et de B en obtention d'une indemnité de procédure et **en déboute** ;

dit non fondée la demande de C en obtention d'une indemnité de procédure et **en déboute** ;

condamne C à tous les 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.