

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3349/23
L-BAIL-432/23
L-CIV-646/23

Audience publique du 20 décembre 2023

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

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.), **veuve** **PERSONNE2.),** demeurant à
L-ADRESSE1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE3.),** et son épouse

2) **PERSONNE4.),** les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties défenderesses

comparant par Maître Britanie BERTRAND, avocate, en remplacement de Maître Deidre DU BOIS, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 30 juin 2023 et enrôlée sous le numéro L-BAIL-432/23 du rôle.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 21 août 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Deidre DU BOIS se présenta pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 25 octobre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Benoît ENTRINGER et Maître Nicolas FRANÇOIS, en remplacement de Maître Deidre DU BOIS, furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut ensuite refixée au 22 novembre 2023 pour la continuation des débats.

Par exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL du 3 novembre 2023, PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), fit donner citation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître le jeudi, 16 novembre 2023 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

A l'appel de la cause à la prédite audience publique, Maître Deidre DU BOIS se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 22 novembre 2023, ensemble avec le rôle L-BAIL-432/23.

Lors de l'audience du 22 novembre 2023, les deux rôles furent fixés à l'audience du 28 novembre 2023. Lors de cette audience, Maître Benoît ENTRINGER et Maître Britanie BERTRAND, en remplacement de Maître Deidre DU BOIS, 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:

Par requête déposée au greffe le 30 juin 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir dire que les défendeurs sont occupants sans droit ni titre, de s'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés dans la quinzaine du jugement à intervenir, et de s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, à lui payer une indemnité d'occupation de 2.000 euros par mois à partir du 1^{er} janvier 2023, soit une somme de 12.000 euros, et une somme de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro L-Bail-432/23 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 3 novembre 2023, PERSONNE1.) a fait citer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de voir dire que les défendeurs sont occupants sans droit ni titre, de s'entendre condamner à déguerpir des loués occupés dans la quinzaine du jugement à intervenir, et de s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, à lui payer une indemnité d'occupation de 2.000 euros par mois à partir du 1^{er} janvier 2023, soit une somme de 22.000 euros.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro L-CIV-646/23 du rôle.

Dans un souci d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des deux rôles pour y statuer par un seul et même jugement.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) renonce à sa demande à titre de dommages et intérêts telle que formulée dans la requête du 30 juin 2023.

Il échet de lui en donner acte.

PERSONNE1.) expose que suite au décès de son époux, elle est devenue l'unique propriétaire de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.).

Depuis la crise sanitaire liée au Covid-19, son fils unique, PERSONNE3.), et son épouse PERSONNE4.), qui travailleraient tous les deux en Allemagne, se seraient installés de manière plus ou moins permanente dans ladite maison.

Dans un premier temps, elle aurait toléré cette cohabitation, sans qu'une convention, de bail ou d'une quelconque autre nature, n'aurait jamais existé entre parties.

Néanmoins, la situation se serait détériorée totalement depuis la fin de l'année 2022, à savoir que PERSONNE3.) ne la laisserait plus pénétrer dans sa propre maison au prétexte qu'elle habiterait de fait chez son concubin. Son fils aurait ainsi fixé un verrou au portail, de sorte qu'elle ne pourrait même plus accéder à son propre domicile, acceptant tout juste qu'elle vienne récupérer son courrier, et le 2 janvier 2023, il l'aurait même agressée physiquement en l'ayant bousculée et jetée au sol. Lors de cette agression, elle aurait subi des lésions au genou droit et devrait depuis lors porter une attelle.

Cette situation serait évidemment inacceptable.

Comme il ne serait pas contestable que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) seraient occupants sans droit ni titre de sa maison, il y aurait lieu d'ordonner leur déguerpissement.

Il y aurait encore lieu de condamner les défendeurs à lui payer une indemnité d'occupation de 2.000 euros par mois à partir du 1^{er} janvier 2023, PERSONNE1.) soutenant que cette somme serait largement justifiée eu égard à la localisation de la maison au pied du ADRESSE2.) et du fait qu'il s'agirait d'une très grande maison.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soulèvent, à titre principal, l'incompétence matérielle du tribunal saisi pour connaître de la demande sur base de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile, en faisant valoir que les parties seraient liées par un contrat de prêt à usage à titre gratuit à durée indéterminée, qui pourrait certes être résilié moyennant respect d'un préavis raisonnable, mais qu'en l'espèce, ce contrat n'aurait jamais été résilié avant l'introduction de la demande en justice.

Ils soulèvent également l'incompétence *ratione valoris* du tribunal saisi, au motif que la demande excèderait le seuil de compétence de 15.000 euros prévu par l'article 2 du nouveau code de procédure civile, tout en ajoutant que selon eux, la demande serait d'ailleurs indéterminable et relèverait partant de la compétence du tribunal d'arrondissement.

Les défendeurs se rapportent ensuite à la sagesse du tribunal quant à la recevabilité de la demande introduite par voie de requête.

A titre subsidiaire et quant au fond, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent à voir débouter PERSONNE1.) de tous les chefs de sa demande, en faisant valoir qu'ils ne seraient pas occupants sans droit ni titre de la maison de la requérante.

Ils contestent la version des faits adverse, en soutenant que les relations entre parties seraient compliquées, que PERSONNE3.) serait le fils unique de la requérante, et qu'après le décès de son père, en début de l'année 2020, sans préjudice de la date exacte, sa mère l'aurait sollicité pour s'occuper des terres, ce qu'il aurait dûment fait, à savoir qu'il aurait été le gérant de la société familiale SOCIETE1.) SARL - fonction dont il aurait d'ailleurs été révoqué de façon concomitante avec l'introduction de la demande en justice -, et en échange de ce travail, les défendeurs se seraient vu accorder la résidence gratuite dans la maison familiale, ce qui serait dûment établi par les attestations testimoniales versées en cause et ce qu'ils offrent de prouver par voie de serment décisoire à déférer à la requérante.

Les défendeurs précisent qu'il s'agit d'une maison unifamiliale dans laquelle PERSONNE3.) aurait vécu depuis sa naissance.

Ils affirment en outre que la requérante serait partie d'elle-même de la maison pour s'installer avec son compagnon, et ils contestent fermement l'avoir empêchée de réintégrer la maison de même que la prétendue agression physique.

Les parties seraient partant liées par un contrat de prêt à usage à titre gratuit à durée indéterminée qui ne pourrait être résilié que moyennant respect d'un délai de préavis raisonnable, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce, étant donné que la requérante solliciterait un délai de déguerpissement de quinze jours seulement, et qu'avant la réception de la requête du 30 juin 2023, ils n'auraient jamais été informés de la volonté de la requérante de mettre fin à cette convention.

Par voie de conséquence, ils ne seraient pas occupants sans droit ni titre car la relation contractuelle entre parties ne serait pas expirée, de sorte que la demande en déguerpissement ne serait pas fondée.

A titre subsidiaire, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sollicitent l'octroi d'un délai de déguerpissement de six mois au minimum, ce qui correspondrait au délai raisonnable à respecter en cas de résiliation d'un contrat de prêt à usage à titre gratuit à durée indéterminée.

De même, aucune indemnité d'occupation ne serait partant due, respectivement elle ne serait due que pour l'avenir le cas échéant.

Les défendeurs s'opposent encore au paiement d'une telle indemnité d'occupation, en faisant valoir, d'une part, que la requérante ne serait pas privée de la jouissance des lieux puisqu'ils ne l'empêcheraient pas de vivre dans la maison, et, d'autre part, qu'il n'y aurait pas d'appauvrissement dans le chef de la requérante puisqu'elle serait logée gratuitement par son compagnon, de sorte que les conditions requises pour l'enrichissement sans cause ne seraient pas remplies.

Ils insistent enfin pour dire que tous les effets ne devraient courir qu'à partir de la citation du 3 novembre 2023 dans la mesure où la requête du 30 juin 2023 serait irrecevable.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) conclut au rejet du moyen d'incompétence matérielle et *ratione valoris* soulevé par les défendeurs, au motif que les parties n'auraient jamais été liées par un contrat de prêt à usage, dont la preuve écrite incomberait aux défendeurs et laisserait d'être rapportée, mais qu'il y aurait eu une simple tolérance, un arrangement entre parties qui serait venu à terme au plus tard avec la demande en justice. Même à admettre qu'un contrat de prêt à usage à titre gratuit à durée indéterminée eût existé entre parties, quod non, celui-ci aurait au plus tard été résilié par l'introduction de la requête du 30 juin 2023 et par la citation du 3 novembre 2023.

Les défendeurs plaideraient d'ailleurs eux-mêmes que le prétendu contrat de prêt à usage à titre gratuit à durée indéterminée a été résilié par la demande en justice.

Les défendeurs seraient partant occupants sans droit ni titre, et le juge de paix serait dès lors compétent pour connaître de la demande sur base de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile, indépendamment de la valeur du litige.

Au fond, PERSONNE1.) conteste l'existence d'un contrat de prêt à usage à titre gratuit à durée indéterminée, en faisant valoir que les conditions requises pour un tel contrat ne seraient pas remplies en l'espèce, étant donné qu'il n'y aurait jamais eu dépossession volontaire dans son chef, mais une dépossession involontaire par la force, et qu'elle n'aurait jamais concédé aux défendeurs la jouissance totale de la maison, et les défendeurs ne rapporteraient pas la preuve écrite de la conclusion d'un tel contrat entre parties.

Elle conclut au rejet de l'offre de preuve par serment décisive, en faisant valoir (i) que ce serment ne serait pas décisive car il porterait sur des faits qui même à les supposer établis, n'auraient pas de véritable incidence sur l'issue du litige, (ii) que la société SOCIETE1.) SARL n'aurait été constituée qu'en décembre 2020 et non pas au début de l'année 2020, qu'il n'existerait pas de fiche de salaire sur laquelle serait marqué ce prétendu arrangement, et que PERSONNE3.) n'aurait plus de poste dans cette société, et que quand bien même, cela ne lui donnerait aucun droit à occuper la maison appartenant à sa mère, et (iii) qu'en tout état de cause, la requête du 30 juin 2023 vaudrait résiliation de tout éventuel arrangement antérieur.

Elle soutient encore qu'il existerait bien un enrichissement sans cause dans le chef des défendeurs et un appauvrissement corrélatif dans son chef en raison de l'occupation sans droit ni titre de la maison par les défendeurs.

1. Quant à la compétence *ratione materiae et ratione valoris* du tribunal saisi

Il est constant en cause que PERSONNE1.) est la propriétaire de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.), et que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) y résident actuellement.

A titre liminaire, il y a lieu de relever qu'il résulte de la motivation de la requête du 30 juin 2023 et de la motivation de la citation du 3 novembre 2023, ainsi que des plaidoiries à l'audience, que PERSONNE1.) fonde sa demande, et, par voie de conséquence la compétence du tribunal saisi, exclusivement sur l'occupation sans droit ni titre par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.), et sur l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile, de sorte qu'il échet de constater qu'elle a entendu saisir le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, même si sa requête est adressée au juge de paix siégeant en matière de bail à loyer et si sa citation est donnée devant le juge de paix siégeant en matière civile.

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.

Conformément à cette disposition, à condition pour PERSONNE1.) d'établir que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont occupants sans droit ni titre, le tribunal saisi est compétent *ratione materiae* et *ratione valoris* pour connaître du présent litige.

Aux termes de l'article 1875 du code civil : « *Le prêt à usage ou commodat est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi.* »

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).

En effet, il y a occupation précaire si quelqu'un reçoit un parent, un ami ou un invité en lui donnant logement sans lui accorder un bail. Il faut distinguer l'hébergement, c'est à dire une convention d'occupation précaire, et le bail suivant les quatre critères qui caractérisent l'hébergement, à savoir : 1) la gratuité, 2) la nécessité, 3) la précarité et la préexistence d'un lien de parenté ou d'autorité entre parties (cf. Le bail à loyer, Pas.31, p. 292).

En l'espèce, la version des faits telle que préconisée par PERSONNE1.) n'est étayée par aucune pièce probante versée en cause, tandis que les pièces relatives à la société SOCIETE1.) SARL et les attestations testimoniales versées en cause par les défendeurs corroborent que depuis fin 2020 jusqu'en juin 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) avaient un projet commun sur une longue durée relative à l'exploitation de terres et bâtiments appartenant à la requérante, que PERSONNE3.) était le gérant de cette société dont le siège social est à la même adresse que la maison litigieuse.

Au vu de ces éléments, il échet de constater qu'il n'est pas établi que le logement gratuit de PERSONNE3.) et de son épouse PERSONNE4.) ne l'aurait été qu'à titre de service rendu pour dépanner de façon passagère un membre de la famille.

Il s'ensuit que la condition de précarité qui est de l'essence de la convention d'occupation précaire n'est pas rapportée en l'espèce et qu'il y a partant lieu de retenir l'existence d'un contrat de prêt à usage à titre gratuit entre parties.

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, par application du droit commun des contrats à durée indéterminée, il est admis que le prêteur peut résilier le contrat de prêt à usage à tout moment moyennant un délai de préavis raisonnable (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, Les baux en général, no 28).

Or, il faut que la convention antérieure soit venue à terme, respectivement qu'elle ait été révoquée avant l'introduction de la demande en justice pour que le tribunal siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre soit compétent pour connaître de la demande en déguerpissement.

Il ne résulte d'aucune pièce du dossier, et il n'est même pas soutenu par la requérante, qu'avant l'introduction de la requête du 30 juin 2023, elle ait dénoncé le prêt à usage, de sorte que cette dénonciation n'est intervenue que par l'effet de cette requête, indépendamment de la question de la recevabilité de celle-ci.

Or, aux termes de cette même requête du 30 juin 2023, la requérante a octroyé aux défendeurs un délai de déguerpissement, soit un préavis de résiliation du contrat de prêt à usage, de deux semaines à partir du jugement à intervenir.

Comme il n'y a toutefois pas encore eu de jugement, le délai de préavis n'est pas encore révolu et les parties sont, dès lors, à l'heure actuelle, toujours liées par le contrat de prêt à usage.

Il s'ensuit également qu'au moment de l'introduction de la citation du 3 novembre 2023 et indépendamment de la question de la recevabilité de celle-ci, les parties étaient toujours liées par un contrat de prêt à usage.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que le tribunal de paix saisi, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, est incompétent *ratione materiae* pour connaître du litige.

2. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, PERSONNE1.) ne peut pas prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure ; il paraît, en revanche, inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) l'ensemble des frais non compris

dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

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

ordonne la jonction des affaires introduites par requête du 30 juin 2023 et par citation du 3 novembre 2023, et enrôlées sous les numéros L-Bail-432/23 du rôle et L-CIV-646/23 du rôle ;

donne acte à PERSONNE1.) qu'elle renonce à sa demande à titre de dommages et intérêts telle que formulée dans la requête du 30 juin 2023 ;

se **déclare** incompétent *ratione materiae* pour connaître du litige ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 500 (cinq cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) à l'ensemble des frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière