

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1799/24
du 28.5.2024

Dossier n° L-CIV-706/23

**Audience publique extraordinaire
du vingt-huit mai
deux mille vingt-quatre**

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.) et son époux

PERSONNE2.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE1.) ;

parties demandereses au principal,
parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Valentin FÜRST, avocat, demeurant à Luxembourg ;

e t

PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Antoine STOLTZ, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

Faits

Par exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN du 23 novembre 2023, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.), à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, à l'audience publique du jeudi, 14 décembre 2023 à 15 heures, salle JP 1.19.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 7 mai 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

Les parties demanderesses au principal et défenderesses sur reconvention, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.), comparurent par Maître Valentin FÜRST, avocat, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE3.), comparut par Maître Antoine STOLTZ, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN du 23 novembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour :

- **principalement** voir dire que le contrat de prêt à usage du 18 février 2020 a cessé de produire ses effets au jour de la signature de l'acte de vente notarié, soit le 13 mai 2020, partant dire que PERSONNE3.) est occupante sans droit ni titre depuis le 2 mai 2019, sinon à partir du 13 mai 2020, d'un appartement sis à L-ADRESSE2.), la voir condamner au déguerpissement et la voir condamner à leur payer une indemnité d'occupation sans droit ni titre d'un montant de 480.708.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 2 mai 2019, sinon à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde, sinon à leur payer une indemnité d'occupation sans droit ni titre d'un montant de 373.884.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 13 mai 2020, sinon à partir du jour de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde ;

- **subsidiatement** dire que le contrat de prêt à usage du 18 février 2020 est nul pour cause de dol, partant dire que PERSONNE3.) est occupante sans droit ni titre depuis le 2 mai 2019, sinon à partir du 13 mai 2020, d'un appartement sis à L-ADRESSE2.), la voir condamner au déguerpissement et la voir condamner à leur payer une indemnité d'occupation sans droit ni titre d'un montant de 480.708.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 2 mai 2019, sinon à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde, sinon à leur payer une indemnité d'occupation sans droit ni titre d'un montant de 373.884.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 13 mai 2020, sinon à partir du jour de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde ;

- **plus subsidiatement**, dire que la clause 2 du prêt à usage du 18 février 2020 est nulle « *alors qu'il s'agit de conditions purement potestatives* », partant annuler le contrat de prêt à usage, partant dire que PERSONNE3.) est occupante sans droit ni titre depuis le 2 mai 2019, sinon à partir du 13 mai 2020, d'un appartement sis à L-ADRESSE2.), la voir condamner au déguerpissement et la voir condamner à leur payer une indemnité d'occupation sans droit ni titre d'un montant de 480.708.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 2 mai 2019, sinon à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde, sinon à leur payer une indemnité d'occupation sans droit ni titre d'un montant de 373.884.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 13 mai 2020, sinon à partir du jour de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde ;

- **encore plus subsidiatement**, dire que la partie défenderesse « *n'a pas exécuté les obligations qui pèsent dans son chef en application du prédit contrat de prêt à usage du 18 février 2020* » et par conséquent « *dire que le prédit contrat de prêt à usage du 18 février 2020 est résolu de plein droit depuis le 18 février 2020* », partant dire que PERSONNE3.) est occupante sans droit ni titre depuis le 2 mai 2019, sinon à partir du 13 mai 2020, d'un appartement sis à L-ADRESSE2.), la voir condamner au déguerpissement et la voir condamner à leur payer une indemnité d'occupation sans droit ni titre d'un montant de 480.708.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 2 mai 2019, sinon à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde, sinon à leur payer une indemnité d'occupation sans droit ni titre d'un montant de 373.884.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 13 mai 2020, sinon à partir du jour de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde.

En tout état de cause, les requérants sollicitent la condamnation de la partie défenderesse à leur payer une indemnité d'un montant de 10.000.- euros au titre du préjudice moral subi.

Finalement, ils réclament une indemnité de procédure de 2.500.- euros, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance et l'exécution provisoire jugement à intervenir.

PERSONNE3.) conclut à l'incompétence du tribunal saisi et partant à l'irrecevabilité de la demande. Au fond, elle s'oppose à toutes les demandes et sollicite à titre reconventionnel la condamnation d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 10.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice moral subi. Elle réclame en outre la somme de 3.510.- euros en réparation du préjudice matériel qui serait constitué par les frais d'avocat exposés sur base des articles 6-1, sinon 1382 et 1383 du Code civil et une indemnité de procédure de 1.250.- euros.

I) Moyens et demandes des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent avoir signé en date du 2 mai 2019 un compromis de vente avec la partie défenderesse portant sur l'acquisition d'un appartement sis à L-ADRESSE2.). Par contrat de prêt à usage du 18 février 2020, les parties auraient convenu d'un droit d'habitation pour PERSONNE3.) (et son infirmière) après la vente de l'appartement « *jusqu'à son déménagement dans une maison de retraite / de soins ou, à défaut, jusqu'à son décès* ».

Compte tenu de l'état de santé de PERSONNE3.), atteinte de la maladie de Parkinson, son fils aurait mené toutes les négociations. Celui-ci leur aurait affirmé à plusieurs reprises que les démarches seraient en cours afin de trouver une structure adaptée aux besoins de la partie défenderesse.

L'acte notarié de vente authentique aurait été signé par devant le notaire Maître PERSONNE4.) en date du 2 mai 2019.

Les requérants expliquent qu'ils se seraient régulièrement renseignés auprès du fils de PERSONNE3.), PERSONNE5.), de l'état des recherches et que ce dernier leur aurait toujours répondu que celles-ci seraient en cours.

Ils rembourseraient depuis cinq ans le prêt contracté pour l'achat de l'appartement (avec une augmentation importante du taux d'intérêt) sans pouvoir bénéficier de leur bien.

Par courrier recommandé du 17 août 2023, le mandataire des parties requérantes aurait mis la partie défenderesse en demeure d'établir les recherches entreprises en vue du relogement de PERSONNE3.). Le mandataire de la partie défenderesse aurait répondu en contestant toute obligation pour PERSONNE3.) de rechercher un nouveau logement et aurait soutenu que sa mandante bénéficierait d'un droit d'habitation qui perdurerait tant qu'elle serait capable d'occuper personnellement les lieux ou jusqu'à son décès.

Le mandataire des requérants précise qu'au moment de l'envoi du courrier de mise en demeure du 17 août 2023, il n'aurait pas été en possession de l'acte notarié,

ces mandants lui ayant uniquement remis le contrat de prêt à usage en pensant que celui-ci serait toujours en cours d'exécution.

Or, dans la mesure où l'acte authentique de vente ne mentionne ni le contrat de prêt à usage ni un quelconque droit d'habitation, les parties auraient à l'évidence décidé de mettre un terme au contrat de prêt à usage. Ceci résulterait également de l'acte notarié lui-même, qui sous le point « *Propriété – Jouissance* » indiquerait que :

« La partie acquéreuse aura la propriété de l'immeuble faisant l'objet de la présente vente par l'effet des présentes.

Elle en aura la jouissance pleine et effective à partir de ce même jour ».

Les requérants concluent que PERSONNE3.) serait partant à qualifier d'occupante sans droit ni titre des lieux depuis le 13 mai 2020 et serait à condamner au déguerpissement.

Les requérants affirment en outre que le fils de PERSONNE3.) occuperait également les lieux sans y avoir été autorisé.

Etant donné qu'ils auraient été privés de la jouissance de leur bien depuis le 13 mai 2020, les requérants réclament une indemnisation pour leur préjudice depuis le jour du compromis de vente du 2 mai 2019 au motif que le compromis de vente « *constitue un acte de vente parfait* », sinon à partir du 13 mai 2020.

Le montant de cette indemnité d'occupation sans droit ni titre devrait être évalué sur base de la valeur locative du bien. En application de l'article 3 (1) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la valeur locative annuelle d'un logement ne saurait dépasser les 5 % du capital investi.

Comme en l'espèce le capital investi serait de 2.136.520.- euros, la valeur locative annuelle s'élèverait à 106.826.- euros, soit à 8.902.- euros par mois.

Les requérants réclament dès lors la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer la somme de 480.708.- euros (54 x 8.902) au cas où le tribunal retiendrait qu'ils seraient privés de la jouissance de leur bien depuis le compromis de vente (54 mois), sinon la somme de 373.884.- euros dans l'hypothèse d'une privation de la jouissance de l'appartement depuis l'acte authentique de vente (42 mois).

A supposer que le tribunal viendrait à la conclusion que le contrat de prêt à usage n'aurait pas cessé de produire ses effets après la signature de l'acte notarié et qu'il serait partant toujours en cours d'exécution, les requérants demandent à titre subsidiaire de prononcer la nullité du contrat de prêt à usage pour vice de consentement et plus précisément pour dol, sinon en raison de conditions purement potestatives.

Les requérants soutiennent que PERSONNE3.) se serait engagée à rechercher un autre logement et qu'elle aurait été autorisée à continuer à occuper les lieux, soit jusqu'à ce déménagement, soit jusqu'à mort. Ils renvoient à l'attestation testimoniale du sieur PERSONNE6.) qui confirmerait les propos du fils de PERSONNE3.) selon lesquels le déménagement de cette dernière serait une question de semaines. Cependant, malgré demande expresse, la partie défenderesse n'établirait pas d'avoir entrepris des recherches pour se reloger. Les requérants en concluent que « *cela laisse penser que la situation actuelle était préméditée par la Défenderesse et son fils* » et que « *les recherches de logements, ainsi que la promesse de déménagement faite par la Défenderesse étaient des informations purement fallacieuses et mensongères, exprimées dans le seul but de tromper les Demandeurs* ». Sans ces mensonges, ils n'auraient jamais accepté de signer le contrat de prêt à usage.

Dès lors, leur consentement aurait été vicié *ab initio* et le contrat de prêt serait par conséquent à annuler et PERSONNE3.) serait dès lors occupante sans droit ni titre et serait à condamner au déguerpissement et au paiement d'une indemnité d'occupation dans les mêmes proportions que précédemment indiquées.

Plus subsidiairement, ils demandent à voir déclarer que les conditions résolutoires prévues au contrat de prêt seraient purement potestatives et donc à déclarer nulles et entraîneraient par voie de conséquent la nullité, sinon la résolution judiciaire du contrat de prêt. La partie défenderesse occuperait dès lors l'appartement sans droit ni titre et serait partant à condamner au déguerpissement et au paiement d'une indemnité d'occupation sans droit ni titre.

Encore plus subsidiairement, les requérants sollicitent la résolution judiciaire du contrat de bail en reprochant à la partie défenderesse de ne pas avoir exécuté le prêté contrat de bonne foi conformément à l'article 1134 du Code civil ainsi qu'une inexécution fautive en omettant de prouver ses recherches de logement. Sur base de l'article 1146 du Code civil, ils réclament réparation de leur préjudice et, suite à la résolution du contrat de prêt, la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement.

En tout état de cause, ils réclament la condamnation de la partie défenderesse à leur payer la somme de 10.000.- euros au titre de l'indemnisation de leur préjudice moral « *consistant notamment au stress et à la déception qu'auront provoqué les mensonges de la partie adverse dans le chef des Demandeurs pendant près de quatre (4) années de suite* », une indemnité de procédure de 2.500.- euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE3.) soulève tout d'abord l'incompétence matérielle du tribunal saisi sur base de l'article 3 § 3 du Nouveau Code de procédure civile. Le tribunal serait uniquement compétent pour les litiges opposant des bailleurs et des locataires et en matière d'occupation sans droit ni titre.

Or, en l'espèce, elle ne serait pas occupante sans droit ni titre mais occuperait les lieux en vertu du contrat de prêt à usage conclu le 18 février 2020. Le moyen des requérants selon lequel celui-ci aurait pris fin après la signature de l'acte authentique le 13 mai 2020 serait absurde, étant donné que le contrat de prêt viserait expressément l'occupation des lieux après la vente.

Le tribunal serait en outre incompétent pour connaître des demandes subsidiaires en annulation, sinon en résolution du contrat de prêt. Même si le tribunal était amené à prendre la « *casquette de juge de paix siégeant en matière civile* », le tribunal serait incompétent *ratione valoris*.

La requête serait finalement irrecevable pour ne pas avoir été introduite sous forme de requête mais sous forme de citation, étant donné qu'en l'espèce, le contrat de prêt serait « *à traiter* » comme un contrat de bail.

Au fond, elle demande de voir débouter les parties requérantes de toutes leurs demandes.

A titre reconventionnel, elle sollicite la condamnation d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 10.000.- euros au titre de la réparation de son préjudice moral. En introduisant une demande de manière téméraire devant un tribunal incompétent et de mauvaise foi, elle aurait subi un préjudice moral important. Étant donné son âge et son état de santé, les demandes de la voir quitter les lieux endéans huit jours et à la voir condamner au paiement d'une somme d'argent très importante, lui auraient causé un préjudice conséquent.

Elle réclame en outre la somme de 3.510.- euros en réparation de son préjudice matériel qui correspondrait aux frais d'avocat engagés pour sa défense sur base des articles 6-1, sinon 1382 et 1383 du Code civil et une indemnité de procédure de 1.250.- euros.

Quant aux faits, le mandataire de PERSONNE3.) expose qu'au regard de son grand âge (84 ans) et de son état de santé (maladie de Parkinson), elle aurait besoin de soins au quotidien et aurait dès lors engagé une infirmière personnelle. Comme les soins seraient très coûteux, la décision aurait été prise de vendre l'appartement qu'elle occupe depuis 50 ans, tout en se réservant un droit d'habitation, soit jusqu'à un déménagement dans une structure d'accueil adaptée, soit jusqu'à son décès.

Les acquéreurs auraient accepté ce projet de vente et les parties auraient par conséquent signé le compromis de vente comportant un droit d'habitation. Le notaire PERSONNE4.) en charge de l'acte authentique de vente aurait préparé un projet d'acte comportant également un droit d'habitation à son profit. Cependant, la banque des acquéreurs aurait refusé la réserve du droit d'habitation. Comme les acquéreurs auraient insisté pour acheter l'appartement, les parties auraient convenu d'un contrat de prêt à usage lui permettant d'occuper gratuitement les lieux jusqu'à un éventuel déménagement ou jusqu'à son décès.

Pendant les trois années qui ont suivi l'acte authentique, les acquéreurs n'auraient formulé aucune demande ou réclamation. Ce ne serait que suite à l'augmentation des taux d'intérêts que les parties requérantes lui auraient adressé une mise en demeure et lui auraient demandé d'établir des recherches de logement. Au moment de ce courrier de mise en demeure, le mandataire des parties requérantes se serait fondé sur le contrat de prêt en cours d'exécution, ce n'est que depuis le dépôt de la présente procédure que les acquéreurs concluraient à la caducité du contrat de prêt à la suite de la signature de l'acte authentique.

Elle réfute toute mauvaise foi dans son chef. Au contraire, les acquéreurs seraient de mauvaise foi en contestant son droit d'occuper gratuitement les lieux jusqu'à ce qu'elle décide de déménager ou jusqu'à son décès. Elle ne se serait jamais engagée à quitter les lieux dans les semaines suivant la signature de l'acte authentique. Au contraire, il aurait été convenu entre les parties qu'elle pourrait continuer à occuper les lieux avec son infirmière tant son état de santé le lui permettrait, sinon jusqu'à sa mort.

Elle conteste les déclarations de Monsieur PERSONNE6.) qu'elle soutient ne pas connaître tout comme son fils. Cette personne n'aurait jamais assisté à une visite de son appartement et ses affirmations seraient contredites par les attestations testimoniales qu'elle verse. Elle dément en outre que son fils habiterait avec elle dans son appartement et renvoie à ce titre au certificat de résidence de son fils.

L'attestation testimoniale du requérant PERSONNE2.) serait à rejeter.

A titre subsidiaire, PERSONNE3.) offre de prouver par l'audition de Monsieur PERSONNE5.), Madame PERSONNE7.), Maître PERSONNE4.) et Madame PERSONNE8.) les faits suivants :

« L'étude du notaire PERSONNE4.) était en charge de la confection de l'acte notarié de vente conformément au compromis de vente signé entre parties le 02.05.2019.

Il était dès le début convenu que Madame PERSONNE3.) puisse continuer à habiter l'appartement vendu après la vente tant que cela serait compatible avec son état de santé.

Etant donné que la banque des époux GROUPE1.) refusait de leur accorder le prêt sollicité en cas de passation d'un acte de vente notarié de l'appartement sous réserve du droit d'usage et d'habitation, il a été convenu entre parties de dresser un acte de vente notarié « classique » portant sur toute la pleine propriété, soit sans clause de réserve de droit d'usage et d'habitation, et de conclure parallèlement sous seing privé un prêt à usage à titre gratuit au profit de Madame PERSONNE3.) de l'appartement vendu ».

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) répliquent en concluant tout d'abord à la régularité du mode de saisine du tribunal par voie de citation. En aucun cas, le contrat de prêt ne saurait être assimilé à un contrat de bail, ce dernier se définissant par l'obligation de payer un loyer, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

Par ailleurs, comme le tribunal serait amené à toiser en matière civile et en matière d'occupation sans droit ni titre, le taux de compétence de 15.000.- euros ne serait pas applicable en l'espèce.

Au fond, leur mandataire explique que ses mandants seraient de bonne foi et auraient au moment de la mise en demeure cru que le contrat de prêt serait toujours en cours d'exécution. Ce n'est qu'après l'examen de l'acte authentique qu'ils auraient compris que le contrat de prêt avait pris fin. L'absence d'action pendant trois ans ne serait cependant pas à qualifier de tolérance ou de renonciation à leur droit de jouir des lieux.

A titre subsidiaire, ils offrent de prouver les déclarations de Monsieur PERSONNE6.) par son audition par le tribunal.

Au fond, ils contestent que le contrat de prêt précise qu'il sortirait ses effets après la vente et que les projets d'actes notariés versés en cause seraient dépourvus de toute valeur légale et finalement qu'un acte authentique primerait un acte sous seing privé.

Ils s'opposent finalement à toutes les demandes reconventionnelles.

D'après le mandataire de PERSONNE3.), le compris de vente serait claire et établirait l'intention des parties à la voir autoriser à occuper les lieux tant qu'elle le souhaiterait. L'offre de preuve ne serait dès lors pas pertinente.

II) Appréciation

1) Quant à la recevabilité de la demande

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont saisi le tribunal siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre.

PERSONNE3.) conclut tout d'abord à l'incompétence du tribunal saisi sur base de l'article 3 § 3 du Nouveau Code de procédure civile au motif qu'elle ne serait pas occupante sans droit ni titre mais, au contraire, bénéficierait d'un contrat de prêt à usage.

Avant de pouvoir conclure sur la compétence matérielle du tribunal saisi, il y a lieu de qualifier les relations entre les parties

L'occupation sans droit ni titre, telle qu'invoquée en l'espèce, présuppose la présence d'une occupante 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.

Il y a par conséquent lieu d'examiner si le contrat de prêt à usage conclu entre les parties est, au jour des plaidoiries, toujours en cours d'exécution.

Il est constant en cause que les parties ont signé le 2 mai 2019 un compromis de vente comprenant un droit d'usage et d'habitation viager moyennant un prix de vente de 1.751.520.- euros (tout en précisant que la valeur en pleine propriété de l'appartement est estimée à 2.136.000.- euros).

En date du 18 février 2020, les parties ont signé un contrat de prêt à usage accordant à PERSONNE3.) le droit d'occuper gratuitement les lieux vendus. Ce contrat précise que « *Le présent prêt à usage prendra fin soit au moment du déménagement de l'emprunteuse des lieux prêtés, soit, à défaut, à son décès* ».

L'acte authentique de vente a été signé par devant le notaire Maître PERSONNE4.) en date du 13 mai 2020. Cet acte ne comporte aucune mention ni d'un droit d'habitation au profit de PERSONNE3.) ni du contrat de prêt à usage précédemment conclu. Au contraire, cet acte prévoit expressément au paragraphe intitulé « *Propriété – Jouissance* » que :

« La partie acquéreuse aura la propriété de l'immeuble faisant l'objet de la présente vente par l'effet des présentes.

Elle en aura la jouissance pleine et effective à partir de ce même jour ».

Afin d'établir que l'intention des parties était bien de lui conférer un droit d'habitation, PERSONNE3.) verse un projet d'acte de vente de Maître PERSONNE4.). Il résulte de ce projet que le bien est cédé « *sous réserve du droit d'usage et d'habitation viager que le VENDEUR se réserve expressément sur le tout* » et que le prix de vente de l'appartement s'élèverait à 1.751.520.- euros (montant équivalent au montant prévu au compromis de vente) avec la précision suivante : « *Mention est faite que le prix ci-dessus tient compte d'une valeur en pleine propriété estimée à DEUX MILLIONS CENT TRENTE-SIX MILLE EUROS (2.136.000 EUR)* ».

Il est partant établi que l'intention initiale des parties était de conférer un droit d'habitation à PERSONNE3.).

Or, tel que rappelé ci-dessus, l'acte authentique de vente finalement signé entre les parties ne fait aucune mention d'un quelconque droit d'habitation. En outre, le prix de vente de l'appartement cédé en pleine propriété a été fixé à 2.136.000.- euros et non plus au prix initialement prévu au compromis de vente et au projet d'acte notarié avec réserve d'un droit d'habitation de 1.751.520.- euros. Ceci démontre bien que les parties ont renoncé à voir accorder un droit d'habitation à PERSONNE3.) après la signature de l'acte authentique. Il serait en effet tout à fait absurde de prévoir un prix de vente correspondant à la valeur en pleine propriété de l'appartement et de conférer en plus un droit d'habitation à titre gratuit.

L'acte authentique faisant, conformément à l'article 1319 du Code civil, foi des conventions qu'il renferme jusqu'inscription de faux, l'offre de preuve par témoins présentée par PERSONNE3.) laisse d'être pertinente et il n'y a partant pas lieu d'y faire droit.

Le contrat de prêt à usage du 18 février 2020 a dès lors cessé de sortir ses effets à partir de la signature de l'acte authentique de vente du 13 mai 2020.

PERSONNE3.) est par conséquent à qualifier d'occupante sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE3.).

Les relations entre les parties ayant été qualifiées, il convient à présent d'examiner si PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont valablement introduit leur demande par voie de citation.

L'article 1^{er} de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que :

« (...) »

(2) Sous réserve des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s'applique exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat ».

Le paragraphe 2 de l'article 1^{er} précité limite donc l'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 à « *la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques* ».

Etant donné qu'en l'espèce, les parties n'avaient pas conclu de bail, écrit ou verbal, la loi modifiée du 21 septembre 2006 ne s'applique pas à leur situation.

L'article 19 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation énonce que « *le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles (...)* ».

L'article 20 poursuit que « *la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3^o du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause* ».

Il résulte de la lecture combinée de ces articles que le juge de paix « *compétent pour connaître des contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles* » conformément à l'article 3, 3^o du Nouveau Code de procédure civile est saisi « *par simple requête sur papier libre* ».

Il n'en est cependant pas de même des « *demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit* » visées par le même article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile. En effet, pour ces demandes, le législateur n'a pas prévu de disposition dérogatoire prévoyant la saisine par voie de requête.

Or, à défaut d'une telle disposition dérogatoire, 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.

Il s'ensuit que la demande a valablement été introduite par voie de citation et est partant recevable en la forme.

2) Quant au fond

Il est constant en cause que nonobstant la signature de l'acte authentique de vente du 13 mai 2020 ayant mis fin au contrat de prêt à usage, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont laissé PERSONNE3.) occuper les lieux jusqu'à l'introduction de la présente procédure par citation du 23 novembre 2023.

Le tribunal rappelle que lorsqu'un propriétaire autorise temporairement une personne à loger dans un immeuble lui appartenant, la convention existant entre ces parties est à qualifier d'occupation précaire. A défaut de précision, l'occupation gratuite doit être considérée comme consentie à durée indéterminée, jusqu'à la révocation du droit par le propriétaire. La précarité étant l'essence même de cette convention, sa résiliation par le propriétaire peut intervenir à tout moment (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 241).

Il n'est pas contesté que PERSONNE3.) occupe depuis le 13 mai 2020 l'appartement acquis par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), sans que ces derniers ne lui aient jamais révoqué leur accord jusqu'à la présente procédure, y compris dans le courrier de mise en demeure du 17 août 2023. Ce courrier énonce même la proposition que PERSONNE3.) continue à occuper les lieux à condition qu'elle paie un loyer. A aucun moment, une demande formelle de libération des lieux n'a été formulée.

PERSONNE3.) ne disposant que d'un droit issu d'une occupation précaire et ce droit ayant été révoqué par les parties requérantes par citation du 23 novembre 2023, elle est devenue occupante sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.), depuis cette date.

Par conséquent, la demande en condamnation de PERSONNE3.) à déguerpir est à déclarer fondée.

Au regard de l'âge de PERSONNE3.) et de son état de santé, un délai au déguerpissement de trois mois à compter de la signification du présent jugement lui est accordé.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent en outre la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer une indemnité d'occupation mensuelle de 8.902.- euros correspondant à la valeur locative de l'appartement. PERSONNE3.) qualifie ce montant d'absurde, sans cependant contester l'applicabilité du mode de calcul prévu par l'article 3 (1) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

PERSONNE3.), occupant les lieux sans droit ni titre depuis le 23 novembre 2023, est en principe redevable d'une indemnité d'occupation aux parties requérantes depuis cette date.

L'indemnité d'occupation constitue une indemnisation en raison de la privation de jouissance subie par le propriétaire. Elle est calculée sur base de la valeur locative réelle de l'immeuble et peut être égale au loyer.

Le montant mensuel réclamé à titre d'indemnité d'occupation sans droit ni titre correspond au loyer que les requérants pourraient obtenir de la location de leur appartement, compte tenu des prix du marché immobilier local.

Au regard du prix de vente de l'appartement et de l'application correcte de l'article 3 (1) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 8.902.- euros.

A défaut pour les requérants d'avoir augmenté leur demande au titre de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre pour la période échue entre la citation et le jour des plaidoiries, ils sont à débouter de leur demande.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent en outre la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer la somme de 10.000.- euros en indemnisation de leur préjudice moral « *consistant notamment au stress et à la déception qu'auront provoqué les mensonges de la partie adverse* » dans leur chef depuis près de quatre ans.

A défaut pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'avoir établi à suffisance de droit le préjudice moral dont ils se prévalent, alors qu'ils ont accepté l'occupation des lieux par PERSONNE3.) jusqu'à la présente procédure, il y a lieu de déclarer cette demande non fondée.

PERSONNE3.) est également à débouter de sa demande en indemnisation d'un préjudice moral allégué mais non établi.

Elle réclame en outre la condamnation d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 3.510.- euros sur base des articles 6-1, sinon 1383 et 1383 du Code civil.

Aux termes de l'article 6-1 du Code civil, tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances

dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours (cf. CA, 20 mars 1991, 28, 150 ; CA, 17 mars 1993, n° 14.446 du rôle ; CA, 22 mars 1993, n° 14.971 du rôle).

Au regard de l'issue du litige, aucun acte de malice, de mauvaise foi, ou erreur grossière ne peut être reproché à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.). Cette base légale laisse partant à être fondée.

Aux termes de l'article 1382 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

Suivant l'article 1383 du même code, chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.

A défaut pour PERSONNE3.) d'établir un quelconque dommage dans son chef elle est à débouter de sa demande.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament en outre une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, tandis que PERSONNE3.) réclame de son côté une indemnité de procédure de 1.250.- euros sur la même base légale.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cassation française, 2^{ème} chambre, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

En l'espèce, au regard de l'issue du litige, il y a lieu de déclarer fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) pour le montant de 700.- euros et de rejeter la demande de PERSONNE3.).

Finalement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent de voir assortir le jugement de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

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 ».

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.

PERSONNE3.) ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

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,

d i t recevables les demandes principales d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et les demandes reconventionnelles de PERSONNE3.) ;

d i t que PERSONNE3.) est occupante sans droit ni titre d'un appartement dans un immeuble sis à L-ADRESSE4.) ;

d i t fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tendant au déguerpissement de PERSONNE3.) ;

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE3.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de **3 (trois)** mois à compter de la signification du présent jugement ;

au besoin, **a u t o r i s e** les parties requérants à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais étant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d i t non fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au titre de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre et en **d é b o u t e** ;

d i t non fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au titre d'indemnisation d'un préjudice moral et en **d é b o u t e** ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE3.) au titre d'indemnisation d'un préjudice moral et en **d é b o u t e** ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE3.) au titre d'indemnisation du préjudice matériel et en **d é b o u t e** ;

d i t fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour un montant de 700.- euros ;

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 700.- (sept cents) euros ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure et en **d é b o u t e** ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,
juge de paix

Tom BAUER,
greffier