

Jugement d'Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
no 135/2016

Audience publique du vendredi, trois juin deux mille seize

Numéro du rôle : 174.421

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,
Nathalie HAGER, juge,
Séverine LETTNER, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

1) **A.**), et son épouse,

2) **B.**), demeurant ensemble à **ADR1.**),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER d'Esch-sur-ALzette du 21 décembre 2015,

intimés sur appel incident,

comparant par Maître Richard STURM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) **C1.**), demeurant à L-(...),

2) **C2.**), demeurant à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER,

appelants par appel incident,

comparant par Maître Sophie DEVOCELLE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro 174421 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 26 janvier 2016, lors de laquelle elle fut fixée au 26 avril 2016 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Richard STURM, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de ses parties.

Maître Sophie DEVOCELLE, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 3 juin 2016 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 27 mai 2015 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, **A.) et B.)** (ci-après : les époux **A.)-B.)**) ont sollicité la convocation de **C1.)** et d'**C2.)** (ci-après : les consorts **C.)**) à comparaître devant le juge de paix de et à Esch-sur-Alzette pour voir constater qu'ils bénéficient d'un contrat de bail verbal pour la location de l'appartement sis à **ADR1.)**, pour voir entériner le bail verbal et pour voir dire que celui-ci se poursuit de plein droit à l'égard des héritiers du bailleur décédé, **C3.)**.

Les époux **A.)-B.)** ont encore demandé la condamnation des consorts **C.)** à cesser le trouble de jouissance, de leur garantir l'accès des lieux loués et notamment d'ouvrir les portes du salon et de la terrasse, ainsi que toutes autres portes qu'ils ont condamnées endéans un délai de 48 heures à partir du prononcé du jugement à intervenir et ce sous peine d'une astreinte non comminatoire de 500.- euros par jour de retard constaté, et de voir condamner les consorts **C.)** solidairement, sinon in solidum à leur payer le montant de 25.000.- euros, à titre de préjudice occasionné suite au trouble de jouissance, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ils ont enfin demandé une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des consorts **C.)** au paiement des frais et dépens de l'instance, et l'exécution provisoire du jugement, sans caution, sur minute et avant enregistrement.

A l'audience publique du 29 octobre 2015, les consorts **C.)** ont soulevé in limine litis l'irrecevabilité de la requête introductive d'instance pour défaut d'indication de leur qualité d'héritiers de feu **C3.)**.

Les consorts C.) ont demandé à voir considérer les époux A.)-B.) occupants sans droit ni titre à partir du jour du décès de C3.) et ils ont contesté qu'un paiement mensuel d'un montant de 120.- euros ait été réglé par eux entre les mains de feu C3.).

Pour le cas où il serait établi que les époux A.)-B.) se sont effectivement acquittés d'un paiement mensuel de 120.- euros, les consorts C.) ont fait valoir que ce paiement était effectué à titre de contribution aux frais et charges dans le cadre d'un contrat de travail avec mise à disposition gratuite d'un logement et non à titre de loyer.

A titre subsidiaire, pour le cas où le tribunal retiendrait qu'un montant de 120.- euros par mois a été payé par les époux A.)-B.) à titre de loyer, les consorts C.) ont demandé à voir condamner les époux A.)-B.) à leur payer un montant de 840.- euros (7 x 120) pour la période d'avril 2015 à octobre 2015 inclus. Ils ont encore demandé la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs des époux A.)-B.) et leur déguerpissement.

A titre reconventionnel, les consorts C.) ont demandé à voir ordonner le déguerpissement des époux A.)-B.), ainsi que leur condamnation au paiement d'un montant de 1.200.- euros par mois à titre d'indemnité d'occupation pour la période d'avril 2015 à octobre 2015 inclus, soit un montant total de 8.400.- euros.

Ils ont enfin contesté la demande en paiement d'un montant de 25.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance.

Les époux A.)-B.) ont répliqué que l'existence d'un contrat de bail verbal résulterait à suffisance de l'occupation des lieux ensemble avec les paiements mensuels de 120.- euros. Ils ont contesté l'indemnité d'occupation de 1.200.- euros par mois sollicitée par les consorts C.) tant en son principe qu'en son quantum.

Par jugement du 12 novembre 2015, le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, après avoir reçu en la forme les demandes principales des époux A.)-B.) et la demande reconventionnelle des consorts C.), a qualifié la relation ayant liée les époux A.)-B.) et feu C3.) de prêt à usage à durée indéterminée, a constaté la résiliation du contrat de prêt à usage et a dit que le délai de préavis expirera le 1^{er} février 2016. Il a dit qu'à partir du 1^{er} février 2016, les époux A.)-B.) seront à considérer comme occupants sans droit ni titre, partant il les a condamné à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard le 1^{er} février 2016, et a, au besoin, autorisé les consorts C.) à les faire expulser dans la forme légale et à leur frais, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a dit non fondée la demande des consorts C.) en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période d'avril 2015 à octobre 2015 inclus, a dit fondée la demande des consorts C.) en paiement d'un montant de 840.- euros à titre de contribution aux frais et charges, et a partant condamné solidairement les époux A.)-B.) à leur payer le montant de 840.- euros de ce chef.

Il a encore dit non fondées la demande des époux **A.)-B.)** en allocation d'une indemnité de 25.000.- euros à titre de préjudice subi pour trouble de jouissance, et la demande des époux **A.)-B.)** tendant à voir condamner les consorts **C.)** à cesser les troubles de jouissance et de leur garantir l'accès des lieux loués endéans un délai de 48 heures du prononcé du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte non comminatoire de 500.- euros par jour de retard constaté.

Enfin, il a dit qu'il n'y avait pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire, a dit non fondée la demande des époux **A.)-B.)** en obtention d'une indemnité de procédure, a fait masse des frais et dépens de l'instance et les a imposés pour moitié aux époux **A.)-B.)** et pour moitié aux consorts **C.)**.

Par exploit d'huissier de justice du 21 décembre 2015, les époux **A.)-B.)** ont régulièrement relevé appel de ce jugement.

Les époux **A.)-B.)** demandent, par réformation du jugement entrepris à voir débouter les consorts **C.)** de l'ensemble de leurs demandes et à être déchargés de toutes les condamnations prononcées à leur encontre.

Ils demandent à voir constater qu'ils bénéficient d'un contrat de bail verbal pour la location de l'appartement sis à **ADR1.)**, à voir entériner ce bail verbal et à voir dire qu'il se poursuit de plein droit à l'égard des héritiers du bailleur décédé.

Ils demandent encore à voir condamner les consorts **C.)** à cesser le trouble de jouissance et à leur garantir l'accès au lieux loués et notamment d'ouvrir les portes du salon, de la terrasse et de la buanderie et de toutes autres portes que les consorts **C.)** ont condamnées endéans un délai de 48 heures du prononcé du jugement à intervenir et ce sous peine d'une astreinte non comminatoire de 500.- euros par jour de retard constaté, à voir condamner les consorts **C.)** solidairement, sinon in solidum à leur payer le montant de 25.000.- euros à titre de préjudice subi suite au trouble de jouissance avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. A titre subsidiaire, les époux **A.)-B.)** formulent une offre de preuve par l'audition de témoins.

Enfin, les époux **A.)-B.)** demandent une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour chacune des deux instances sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des consorts **C.)** au paiement des frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de leur mandataire et à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

Les consorts **C.)** relèvent appel incident en ce que le juge de première instance n'a pas retenu que les époux **A.)-B.)** sont occupants sans droit ni titre, alors qu'il n'existerait aucun contrat de bail verbal entre les époux **A.)-B.)** et feu **C3.)**. Ils demandent à voir qualifier les époux **A.)-B.)** d'occupants sans droit ni titre et à les entendre condamner à leur payer le montant de 1.200.- euros par mois à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 16 mai 2001 au 1^{er} avril 2016, soit un montant total de 214.200.- euros.

A titre subsidiaire ils demandent à voir qualifier la relation ayant existé entre les époux **A.)-B.)** et feu **C3.)** de contrat de mise à disposition d'un logement de fonction ayant pris fin avec le décès de **C3.)**, et à voir condamner les époux **A.)-B.)** à leur payer un montant de 15.600.- euros (13 x 1.200) à titre d'indemnité d'occupation pour la période d'avril 2015 à avril 2016.

A titre plus subsidiaire, ils demandent à voir confirmer le jugement entrepris.

A l'audience publique du 26 avril 2016, les consorts **C.)** ont demandé la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné les époux **A.)-B.)** à leur payer un montant de 840.- euros à titre de frais et charges pour les mois d'avril 2015 à octobre 2015 inclus, et ils ont augmenté leur demande en paiement des frais et charges pour les mois de novembre 2015 à avril 2016 inclus, soit un montant de 720.- euros (6 x 120). Ils ont partant demandé la condamnation des époux **A.)-B.)** au paiement d'un montant total de 1.560.- euros (840 + 720) à titre de frais et charges pour la période d'avril 2015 à avril 2016 inclus.

Ils concluent encore au rejet de l'offre de preuve formulée par les époux **A.)-B.)**.

Enfin, ils demandent une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Moyens et prétentions des parties :

A l'appui de leur appel, les époux **A.)-B.)** font valoir que ce serait à tort que le juge de première instance a retenu qu'il n'existait pas de contrat de bail verbal entre feu **C3.)** et les époux **A.)-B.)**.

Ils expliquent que depuis le 16 mai 2001 ils résident dans l'appartement et s'acquittent à ce titre d'un loyer mensuel de 120.- euros, dont le montant est justifié par la relation privilégiée qu'ils entretenaient avec feu **C3.)**.

Les époux **A.)-B.)** soutiennent que du fait du paiement du loyer et de l'occupation de l'appartement, il y aurait commencement d'exécution du contrat de bail verbal conformément à l'article 1715 du code civil et il y aurait lieu de l'entériner. Ils versent à l'appui de leur prétention un relevé signé de la main de feu **C3.)** attestant le paiement mensuel d'un montant de 120.- euros à titre de loyer. Afin d'établir l'occupation des lieux et leur participation aux frais, ils versent un certificat de résidence et un certificat de composition de ménage, ainsi que les factures communales payées par eux.

Ils font encore plaider qu'en application de l'article 1742 du code civil, le bail ne serait pas résilié de plein droit par le décès de **C3.)**, mais se poursuivrait à l'égard de ses héritiers, les consorts **C.)**, de sorte qu'ils ne sauraient être qualifiés d'occupants sans droit ni titre.

Les consorts C.) contestent l'existence de tout bail, même verbal, et soutiennent que les époux A.)-B.) auraient profité de la situation de faiblesse de feu C3.) pour occuper un logement gratuitement.

Ils exposent que les époux A.)-B.) resteraient en défaut de rapporter la preuve du paiement d'un quelconque loyer au motif que le relevé versé ne comporte aucune mention des parties et ne précise pas à quel titre les prétendus paiements ont été effectués. En tout état de cause, ils demandent le rejet de cette pièce, alors que la signature de feu C3.) serait contestée.

A titre subsidiaire, les consorts C.) soutiennent que l'appartement litigieux aurait été mis à disposition des époux A.)-B.) à titre de logement de fonction, pour rendre service et assister feu C3.), qui était très faible et avait besoin d'une assistance continue. Suite à son décès, le contrat aurait été résilié de plein droit.

A défaut de contrat de bail valablement conclu, les époux A.)-B.) seraient occupants sans droit ni titre principalement depuis le mois de mai 2001, sinon depuis le décès de C3.), et ils seraient à ce titre, redevables d'une indemnité d'occupation d'un montant de 1.200.- euros par mois.

Les époux A.)-B.) contestent l'indemnité d'occupation réclamée tant dans son principe que dans son quantum.

Les époux A.)-B.) font encore grief au juge de première instance d'avoir rejeté leur demande en obtention de dommages et intérêts pour trouble de jouissance.

Ils exposent que conformément à l'article 1719, 3° du code civil, le bailleur serait tenu d'assurer la jouissance paisible des lieux loués à son locataire.

En l'espèce, ils reprochent aux consorts C.) d'avoir, suite au décès de C3.), coupé le chauffage, les lignes téléphonique et internet de l'appartement, de leur avoir interdit d'utiliser la grande poubelle de la maison pourtant facturée par l'administration communale de (...) aux époux A.)-B.), et de s'être introduits dans leur domicile. Ils reprochent encore aux consorts C.) d'avoir arraché la porte intérieure, obligeant les époux A.)-B.) à acheter une nouvelle porte d'entrée et une nouvelle serrure, et d'avoir condamné certaines pièces de la maison, leur rendant impossible l'accès à leurs affaires personnelles.

Les époux A.)-B.) expliquent avoir porté plainte du chef de trouble de jouissance contre les consorts C.) en date du 11 avril 2015.

A titre subsidiaire, ils formulent une offre de preuve par témoins libellée comme suit :

« A.) et B.) versaient un loyer de 120.- euros à feu C3.) en contrepartie de la jouissance des lieux,

que depuis le décès de feu Monsieur C3.), les parties requérantes sont dans l'impossibilité de jouir paisiblement des lieux loués par le fait de C1.) et d'C2.),

que deux jours après le décès de feu Monsieur C3.), soit le 23 mars 2015, sans préjudice quant à la date exacte, ses héritiers ont coupé le chauffage, les lignes téléphonique et internet de l'appartement occupé par les parties requérantes,

que C1.) et C2.) ont interdit à A.) et B.) d'utiliser la grande poubelle de la maison pourtant facturée et payée par les parties appelantes à l'administration communale de (...),

que C1.) et C2.) se sont introduits au domicile de A.) et B.) et ont arraché la porte d'entrée intérieure,

que C1.) et C2.) ont condamné certaines pièces de l'appartement (celle du salon et celle qui donne accès vers la terrasse),

que A.) et B.) ne pouvaient donc plus accéder à leurs affaires personnelles, qui étaient stockées sur la terrasse,

qu'à nouveau le 3 mai 2015, sans préjudice quant à la date exacte, une grande partie des affaires personnelles de A.) et B.) ont été déplacées ».

Les consorts C.) contestent tout trouble de jouissance dans leur chef.

Motifs de la décision :

Il est constant que depuis le 16 mai 2001, les époux A.)-B.) occupent un appartement sis à ADRI.) ayant appartenu à feu C3.) et qu'aucun contrat de bail écrit n'a été conclu entre parties.

C3.) est décédé en date du 21 mars 2015.

Par courrier du 23 mars 2015, les consorts C.) ont invité les époux A.)-B.) à quitter les lieux au plus tard pour le 1^{er} avril 2015.

Les époux A.)-B.) demandent à voir constater qu'ils bénéficient d'un contrat de bail verbal, à voir entériner le bail verbal et à voir dire que celui-ci se poursuit de plein droit à l'égard des héritiers de feu C3.).

Les consorts C.) contestent l'existence de tout bail et ils demandent à voir déclarer les époux A.)-B.) occupants sans droit ni titre depuis le 16 mai 2001 jusqu'au jour du déguerpissement effectif, sinon à partir du jour du décès de C3.) jusqu'au jour du déguerpissement effectif.

Les parties sont en désaccord quant à la qualification à donner aux relations ayant existées entre feu **C3.)** et les époux **A.)-B.)**.

Il appartient dès lors au juge de donner une qualification à cette relation.

La qualification des relations ayant existées entre feu **C3.)** et les époux **A.)-B.)** relève du pouvoir d'appréciation des juges du fond (Jurisclasseur civil, articles 1603 à 1623, fasc. 10, n°103).

Par définition, le louage de chose est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer. Le bail se caractérise donc comme le contrat par lequel une personne, le bailleur, va conférer la jouissance temporaire sur une chose à une autre personne, le preneur, en contrepartie d'un prix, appelé généralement loyer (Encyclopédie Dalloz, Verbo Bail, n°1).

C'est à celui qui se prévaut d'un bail à en rapporter la preuve, partant la charge de la preuve incombe aux époux **A.)-B.)**.

Le bail peut être verbal et il en est ainsi si aucun écrit ne le constate ou si l'acte écrit n'est pas rédigé dans les formes prescrites par la loi. La preuve de l'existence du bail verbal est prévue à l'article 1715 du code civil, qui dispose que si le bail sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, la preuve de son existence, sauf aveu, ne peut être rapportée ni par témoin ni par présomption, seul le serment peut en ce cas être déféré à celui qui le nie. Si le bail a reçu un début d'exécution, la preuve du bail peut être administrée au contraire par toute voie de droit (Les Nouvelles, Le louage de choses, Les baux en général n°171).

Il existe essentiellement deux éléments qui permettent de dire qu'il y a eu exécution du bail : la quittance de loyer, qui peut être analysée comme un aveu extrajudiciaire du bail, et l'occupation des lieux.

Pour que l'occupation des lieux puisse être considérée comme un élément de preuve de l'exécution du bail, elle doit clairement faire apparaître la volonté des parties de conclure un bail, et qu'elle ne puisse s'expliquer autrement.

L'occupation peut en effet s'expliquer également par l'existence d'une convention d'occupation précaire entre parties, respectivement par l'existence d'un prêt.

En effet, dès que l'usage et la jouissance ne sont pas conférés à titre gratuit il y a bail. Par contre si la partie qui invoque un contrat de bail reste en défaut d'apporter la preuve du prix convenu alors l'octroi de l'usage et la jouissance n'est pas contesté il y aura commodat -prêt à usage- (Yvette MERCHERS : Le bail en général, n° 18, Larcier).

Afin de prouver le paiement d'un loyer, les époux **A.)-B.)** s'appuient sur un relevé signé de la main de feu **C3.)**.

Les consorts C.) contestent que ce relevé vaut preuve de paiement d'un loyer et en demandent le rejet, au motif que la signature de feu C3.) y figurant est contestée.

En ce qui concerne la contestation de la signature de feu C3.) par les consorts C.), il convient de constater que ces derniers n'ont pas entamé la procédure de faux incident civile prévue à l'article 310 du nouveau code de procédure civile ou ont déposé une plainte au pénal pour falsification de la signature de feu C3.).

Cependant l'article 1324 du code civil, en ordonnant la vérification en justice des écritures qui sont contestées, n'enlève pas aux juges la faculté de faire eux-mêmes cette vérification ; les juges ont un pouvoir discrétionnaire pour apprécier si l'écriture ou la signature contestées émanent ou non de celui auquel elles sont attribuées (Cour 25 mai 1932, 12, 557).

En l'espèce, à défaut de disposer de documents de comparaison, le tribunal n'est pas en mesure d'apprécier la question de l'authenticité de la signature produite sur le relevé litigieux, et aucune mesure d'instruction, telle une expertise graphologique n'a été demandée par les consorts C.). En tout état de cause, aucune mesure d'instruction ne saurait pouvoir suppléer aux carences des consorts C.) dans l'administration de la preuve.

Partant il ne résulte pas des éléments de la cause que la signature figurant sur le relevé litigieux a été falsifiée, de sorte que les contestations des consorts C.) à cet égard sont à rejeter.

Le tribunal retient dès lors qu'il résulte du prédit relevé, que feu C3.) a perçu pour la période d'octobre 2009 à juillet 2010 un montant de 100.- euros par mois et pour la période d'août 2010 à mars 2015 un montant de 120.- euros par mois.

Or, les informations figurant sur le relevé en question ne permettent pas d'identifier l'auteur des paiements, ni la cause de ceux-ci.

Il résulte encore d'un courrier du 13 août 2010 que feu C3.) a invité les époux A.)-B.) à augmenter leur contribution mensuelle aux charges de l'immeuble à un montant mensuel de 120.- euros dans les termes suivants :

« Madame, Monsieur, compte-tenu de l'augmentation des charges eau – canal – gaz – électricité – personnel etc... je ne peux plus supporter tout seul ces augmentations. Je suis obligé de corriger votre note de frais à 120.- euros par mois à partir de ce mois. »

Le tribunal déduit de l'ensemble de ces éléments, que les époux A.)-B.) s'acquittaient d'une simple participation aux frais et charges au profit de feu C3.), tel que cela ressort du courrier précité de ce dernier. Aucun élément de la cause ne permet d'établir que les paiements ont été faits à titre de loyer.

Les époux **A.)-B.)** formulent une offre de preuve, dont le premier paragraphe tend à établir le paiement d'un loyer et est formulé comme suit :

« A.) et B.) versaient un loyer de 120.- euros à feu C3.) en contrepartie de la jouissance des lieux ».

Le tribunal retient que les témoins dont les époux **A.)-B.)** demandent l'audition sont les agents de police ayant acté la plainte déposée par les époux **A.)-B.)** contre les consorts **C.)** pour trouble de jouissance et qu'ils ne pourront dès lors seulement rapporter les dires des époux **A.)-B.)**. Partant, la mesure d'instruction sollicitée est non pertinente et il n'y a pas lieu d'y faire droit.

Il ne résulte d'aucun autre élément soumis à l'appréciation du tribunal que les paiements effectués par les époux **A.)-B.)** et repris dans le relevé versé en cause ont été faits à titre de loyer.

Les époux **A.)-B.)** restant en défaut de rapporter la preuve du paiement d'un loyer, c'est à bon droit que le juge de première instance a retenu que l'occupation de l'appartement litigieux ne résultait pas d'un contrat de bail verbal.

A l'instar du juge de première instance, le tribunal retient encore que l'affirmation des consorts **C.)** suivant laquelle les époux **A.)-B.)** occupent les lieux en vertu d'un contrat de louage de service, alors que feu **C3.)** était faible et nécessitait une assistance permanente, reste à l'état de pure allégation à défaut d'élément établissant un tel contrat.

A défaut de résulter d'un contrat de bail, l'occupation d'un immeuble peut encore se procéder soit d'un contrat de prêt à usage soit d'une convention d'occupation précaire.

La convention d'occupation précaire est un contrat innomé 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 (Les Nouvelles, Le louage de choses, Les baux en général, n° 47).

A l'instar du juge de première instance, le tribunal retient que la condition de précarité, qui constitue un élément essentiel de la convention d'occupation précaire n'est pas établie en l'espèce.

Aux termes de l'article 1875 du code civil, le prêt à usage est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge pour le preneur de la rendre après s'en être servie. Le prêt à usage est un contrat à titre gratuit, qui se caractérise par la réunion de trois éléments : la remise d'une chose, la restitution de cette chose et cela à titre gratuit (Encyclopédie Dalloz, Verbo Prêt, n°22).

Le prêt à usage suppose donc la remise d'une chose à l'emprunteur pour qu'il s'en serve. Le contrat étant conclu dans l'intérêt de l'emprunteur, il s'agit d'une remise pour usage (op. cité n°29).

Le prêt est par nature temporaire, la chose prêtée doit donc être retournée au prêteur lorsque l'usage pour lequel elle a été prêtée a pris fin (op. cité n°32).

En l'espèce, il n'est pas contesté que les époux **A.)-B.)** se sont vus accorder l'usage de l'appartement sis à **ADR1.)**, et que par courrier du 23 mars 2015, les consorts **C.)** les ont invité à quitter les lieux, partant ils ont sollicité la remise des lieux occupés.

Il résulte de l'article 1876 du code civil que le prêt à usage est un contrat « essentiellement gratuit ».

A défaut pour les époux **A.)-B.)** d'avoir rapporté la preuve du paiement d'un loyer en contrepartie de l'occupation de l'appartement, le tribunal tient pour établi que celui-ci leur a été mis à disposition à titre gratuit.

C'est partant à bon droit que le juge de première instance a retenu que les époux **A.)-B.)** et feu **C3.)** étaient liés par un contrat de prêt à usage.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a qualifié la relation ayant existé entre les époux **A.)-B.)** et feu **C3.)** de contrat de prêt à usage à durée indéterminée.

En ce qui concerne la durée du contrat de prêt à usage, l'article 1888 du code civil prévoit que le prêteur ne peut retirer la chose prêtée qu'après le terme convenu, ou, à défaut de convention, qu'après qu'elle a servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée.

L'article 1879 du code civil dispose qu'en cas de décès de l'emprunteur, l'obligation de restitution est transmise passivement aux héritiers.

Toutefois 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 (Jurisclasseur, Art. 1888 à 1891, n° 27).

Dans une telle hypothèse, il y a lieu d'admettre que le prêteur peut résilier le contrat de prêt à usage à tout moment moyennant un délai de préavis raisonnable (Les Nouvelles, Le louage de choses, Les baux en général, n° 28).

Aux termes d'un courrier du 23 mars 2015 les consorts **C.)** ont demandé au époux **A.)-B.)** de quitter les lieux dans les termes suivants : « *Madame, Monsieur, suite au décès de Monsieur C3.), nous vous prions de bien vouloir quitter les pièces que vous occupez dans la maison sise à ADR1.) pour le 1^{er} avril 2015 au plus tard* ».

A l'instar du juge de première instance, le tribunal retient que ce courrier vaut mise en demeure à l'égard des époux **A.)-B.)** de quitter les lieux. Il y a partant eu résiliation du contrat de prêt à usage à durée indéterminée liant les parties, et il y a lieu de condamner les époux **A.)-B.)** à quitter les lieux occupés.

Les époux **A.)-B.)** ont demandé à se voir accorder un « délai de déguerpissement normal ».

Le tribunal retient que c'est à bon droit que le juge de première instance, a retenu qu'un délai de sept jours pour quitter les lieux était largement insuffisant au vue de la durée d'occupation de quatorze années, tel que cela résulte du certificat de composition de ménage et du certificat de résidence versés en cause.

Au vu de ces éléments, le tribunal considère qu'il y a lieu d'accorder aux époux **A.)-B.)** un délai de trois mois pour quitter les lieux.

Il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré résilié le contrat de prêt à usage et ordonné aux époux **A.)-B.)** de quitter les lieux, sauf à dire que les époux **A.)-B.)** devront quitter les lieux occupés au plus tard dans un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement.

A l'instar du juge de première instance, le tribunal retient qu'à l'heure actuelle, les époux **A.)-B.)** ne sont pas à considérer comme occupants sans droit ni titre, de sorte que la demande reconventionnelle des consorts **C.)** en allocation d'une indemnité d'occupation est à rejeter.

Les consorts **C.)** demandent encore la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné les époux **A.)-B.)** à leur payer un montant de 840.- euros (7 x 120) à titre de frais et charges pour la période d'avril 2015 à octobre 2015 inclus.

Les époux **A.)-B.)** demandent à être déchargés de toute condamnation prononcée à leur encontre.

Il résulte des éléments de la cause que jusqu'au mois de mars 2015, les époux **A.)-B.)** se sont acquittés du paiement d'un montant de 120.- euros à titre de frais et charges entre les mains de feu **C3.)**. En l'absence de preuve de paiement de cette contribution aux frais et charges pour les mois d'avril 2015 à octobre 2015 inclus, c'est à bon droit que le juge de première instance a déclaré la demande subsidiaire des consorts **C.)** fondée.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné au paiement d'un montant de 840.- euros (7 x 120) pour la période d'avril 2015 à octobre 2015 inclus.

A l'audience des plaidoiries du 26 avril 2016,, les consorts C.) ont augmenté leur demande en paiement d'une contribution aux charges à concurrence des mois de novembre 2015 à avril 2016 inclus, soit un montant de 720.- euros (6 x 20).

Aucune preuve de paiement de la contribution aux frais et charges pour les mois de novembre 2015 à avril 2016 inclus ne figurant au dossier, il y a lieu de déclarer l'augmentation de la demande des consorts C.) fondée à concurrence d'un montant de 720.- euros (6 x 120).

Conformément aux dispositions de l'article 220 du code civil, applicable au régime primaire entre époux, ceux-ci sont tenus solidairement de toute dette relative au domicile conjugal.

Il s'ensuit qu'ils continuent à être solidairement tenus du paiement de la contribution aux frais et charges pour les lieux occupés.

Les époux A.)-B.) reprochent encore aux consorts C.) d'avoir troublé leur jouissance paisible en coupant, après le décès de C3.) les lignes téléphonique et internet, en leur interdisant l'accès à certaines pièces des lieux occupés et en causant des dommages à leur porte d'entrée.

Ils formulent une offre de preuve tendant à établir l'existence du trouble de jouissance allégué.

Les consorts C.) contestent tout trouble de jouissance dans leur chef.

Il résulte des développements qui précèdent, que les relations ayant existées entre les époux A.)-B.) et feu C3.) sont à qualifier de contrat de prêt à usage à durée indéterminée.

Les dispositions légales en matière de bail à loyer n'étant pas applicables en l'espèce, la demande des époux A.)-B.) en allocation de dommages et intérêts pour trouble de jouissance d'un montant de 25.000.- euros est à rejeter en ce qu'elle est fondée sur l'article 1719, 3° du code civil.

En matière de prêt à usage d'habitation aucune obligation n'est mise à charge du prêteur. En effet, bien que le code civil traite des « engagements du prêteur », le contrat, étant un contrat unilatéral et n'engendre pas d'obligations à son égard. Cependant, le prêteur a une obligation d'abstention dans la mesure où il est tenu de laisser la chose à la disposition de l'emprunteur pendant la durée du prêt afin que celui-ci puisse s'en servir (V. en particulier C. civ., art. 1888 et 1875 et Encyclopédie Dalloz, Verbo Prêt, n°109).

Les époux A.)-B.) formulent une offre de preuve par l'audition de témoins tendant à établir l'existence du trouble allégué.

Les consorts C.) concluent au rejet de l'offre de preuve formulée.

En l'espèce, le tribunal retient en ce qui concerne les témoins D.) et E.), qu'il s'agit des policiers ayant acté la plainte des époux A.)-B.), de sorte qu'ils ne peuvent que relater la version des faits leur exposée par les époux A.)-B.).

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la mesure d'instruction sollicitée pour défaut de pertinence.

A défaut pour les époux A.)-B.) de rapporter la preuve du trouble allégué, leur demande en allocation de dommages et intérêts pour trouble de jouissance et en cessation de ce trouble est à rejeter pour être non fondée.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point en ce qu'il a débouté les époux A.)-B.) de leur demande en allocation d'un montant de 25.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance et de leur demande en cessation dudit trouble.

Les époux A.)-B.) demandent enfin, par réformation du jugement entrepris, pour la première instance, une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cass. Française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les époux A.)-B.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Pour l'instance d'appel les époux A.)-B.) demandent une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande des époux A.)-B.) est à rejeter et il y a lieu de les condamner solidairement au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel.

Les consorts C.) demandent une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel.

A défaut de rapporter la preuve de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leur demande n'est pas fondée.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

partant confirme le jugement entrepris du 12 novembre 2015, sauf à dire que **A.)** et **B.)** doivent quitter les lieux au plus tard dans un délai de trois mois à partir de la signification du jugement,

dit recevable et fondée l'augmentation de la demande en paiement de **C1.)** et **C2.)** à titre de contribution aux frais et charges pour les mois de novembre 2015 à avril 2016 inclus,

partant condamne solidairement **A.)** et **B.)** à payer à **C1.)** et **C2.)** le montant de 720.- euros,

dit recevable mais non fondée la demande de **A.)** et **B.)** en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

dit recevable mais non fondée la demande de **C1.)** et **C2.)** en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

condamne **A.)** et **B.)** solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.