

Jugement Occupation sans droit ni titre no 66/2002 (IIIe chambre)

Audience publique du vendredi, dix-huit octobre deux mille deux

Numéro du rôle: 76930

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Yannick DIDLINGER, juge,
Michèle HORNICK, juge,
Joëlle FREYMANN, greffier assumé.

E N T R E :

1) **A.**), et son épouse,

2) **B.**), les deux demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Yves TAPELLA de Luxembourg du 2 août 2002, comparant par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) **C.**), et son épouse

2) **D.**), les deux demeurant à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Yves TAPELLA, comparant par Maître Jean DOERNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS :

L'affaire inscrite sous le numéro 76.930 du rôle fut appelée à l'audience publique du 17 septembre 2002, lors de laquelle elle fut fixée au 24 septembre 2002 et refixée pour plaidoiries au 8 octobre 2002.

A l'audience de ce jour-là, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Alex PENNING, avocat, en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat, comparant pour les parties appelantes **A.) - B.)**, donna lecture du jugement et de l'acte d'appel. Il développa les moyens de ses parties.

Maître Jean DOERNER, avocat, comparant pour les parties intimées **C.) - D.)**, fut entendu en ses explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du vendredi, 18 octobre 2002 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 25 avril 2002, **C.)** et son épouse **D.)** ont fait convoquer **A.)** et son épouse **B.)** devant le juge de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour les entendre qualifier d'occupants sans droit ni titre de l'immeuble sis à (...), pour les voir condamner à déguerpir des lieux occupés, pour les entendre condamner à leur payer la somme mensuelle de 1.000.- euros à titre d'indemnité d'occupation sans droit ni titre et pour les entendre condamner à leur payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Par jugement contradictoire du 28 juin 2002, le juge de paix dit que **A.)** et **B.)** sont à considérer comme occupants sans droit ni titre à partir du 14 décembre 2001, dit fondée la demande tendant au déguerpissement et condamne **A.)** et **B.)** à déguerpir des lieux occupés dans le délai d'un mois à partir de la notification du jugement.

Il refixe l'affaire pour statuer sur les demandes en allocation d'une indemnité d'occupation sans droit ni titre, respectivement d'une indemnité de procédure.

A.) et **B.)** entreprennent régulièrement ce jugement par acte d'appel du 2 août 2002.

Les appelants concluent, par réformation, à l'incompétence du juge de paix *ratione materiae*, étant donné que la relation contractuelle existant entre parties serait à qualifier de prêt à usage conformément aux articles 1875 et suivants du code civil, sinon de contrat d'occupation précaire.

Au fond, ils contestent être des occupants sans droit ni titre de l'immeuble litigieux et entendent tirer leur droit d'habitation du fait que **A.)** aurait aidé son père **C.)** dans la rénovation d'autres immeubles appartenant à ce dernier, en contrepartie du droit d'habiter gratuitement l'immeuble sis à (...).

Ils demandent encore un délai de déguerpissement d'un an et l'allocation d'une indemnité de procédure de 800.- euros.

Les intimés concluent à la confirmation du jugement déféré.

A.) et **B.)** ont habité à titre gratuit l'immeuble sis à (...) et appartenant aux parents de **A.)**, pendant plus de 10 ans avant de déménager le 30 mai 2000.

Ils ont réintégré les lieux au cours de l'année 2001.

Par courrier recommandé du 14 décembre 2001, les propriétaires **C.)** et **D.)** ont sommé **A.)** et **B.)** à déguerpir des lieux pour fin janvier 2002.

Les appelants n'ayant pas réagi à cette sommation, les intimés demandent judiciairement leur condamnation au déguerpissement, ainsi que l'allocation d'une indemnité d'occupation à partir d'avril 2002.

1) La compétence:

Les intimés soulèvent l'incompétence *ratione materiae* du juge de paix pour connaître de la demande de **C.)** et de **D.)**.

Ils font valoir que le litige se rapporterait à l'exécution d'une convention de prêt, sinon d'une convention d'occupation précaire, de sorte que le juge de paix serait incompétent.

Aux termes de l'article 3,3° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît 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.

Il se dégage des renseignements fournis ainsi que des pièces versées que **A.)** et **B.)** ont occupé l'immeuble appartenant aux parents de **A.)** à titre gratuit pendant un certain temps, sans qu'un contrat de bail n'ait été conclu entre parties.

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).

Etant donné qu'en l'espèce, il y avait entre parties accord sur une occupation gratuite et sans titre de l'immeuble sis à (...), et que les propriétaires de l'immeuble sont par ailleurs les parents de **A.)**, qui ont accepté de loger leur fils et sa famille en raison de ses difficultés financières passagères, il y a lieu de conclure que la convention ayant existé entre parties ne s'analyse pas en un prêt d'usage, mais en une convention d'occupation précaire.

La précarité étant de l'essence de cette convention, le propriétaire est en droit de la résilier à tout moment, ce que **C.)** et **D.)** ont fait par lettre recommandée du 14 décembre 2001.

La demande de **C.)** et **D.)** tendant à voir constater qu'à partir de la résiliation, le 14 décembre 2001, de la convention ayant existé entre parties, **A.)** et **B.)** sont devenus occupants sans droit ni titre de leur immeuble sis à (...), et à les entendre condamner à déguerpir des lieux occupés ainsi qu'à payer une indemnité d'occupation, c'est à bon droit que le premier juge s'est déclaré compétent pour en connaître et qu'il a déclaré la demande recevable.

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

2) Le fond:

Il se dégage des développements ci-dessus qu'à défaut de précision quant à la durée de l'occupation, il y a lieu de retenir que l'occupation gratuite a été consentie à durée indéterminée jusqu'à révocation du droit par les propriétaires.

C.) et **D.)** ayant, par courrier recommandé du 14 décembre 2001, manifesté leur intention de résilier la convention d'occupation précaire et sommé **A.)** et **B.)** de déguerpir des lieux occupés dans le délai d'un mois et demi, ces derniers sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre à partir du 1er février 2002.

Il y a dès lors lieu à réformation du jugement entrepris sur ce point.

C'est cependant à juste titre que le premier juge les a condamnés à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui l'occupent de leur chef.

Il y a partant lieu de confirmer la décision d'expulsion.

Les appelants demandent à se voir octroyer un délai de déguerpissement d'un an en tirant argument du fait que leur famille se compose de deux adultes et de trois enfants, le quatrième devant naître dans un proche avenir et, qu'au vu de leur situation financière précaire, il leur serait difficile de trouver un nouveau logement.

Les intimés s'opposent à cette demande en relevant que les appelants ont disposé, depuis la lettre de résiliation du 14 décembre 2001, de presque un an déjà pour chercher un nouveau logement. Ils expriment néanmoins leur accord de voir fixer un délai de déguerpissement d'un mois.

Au vu de ces éléments et des pièces versées relatives à la situation financière des appelants, il y a lieu de reporter le délai de déguerpissement, tel que fixé par le premier juge, à deux mois suivant la signification du présent jugement.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de rejeter la demande des appelants tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure.

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 l'appel, le dit partiellement fondé, *par réformation* ,

dit que **A.)** et **B.)** sont occupants sans droit ni titre à partir du 1er février 2002, reporte le délai de déguerpissement à deux mois après la signification du présent jugement, confirme pour le surplus le jugement du 28 juin 2001,

dit non fondée la demande de **A.)** et de **B.)** en allocation d'une indemnité de procédure, condamne **A.)** et **B.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.