

Texte pseudonymisé

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

Jugement Occupation sans droit ni titre (XIVe chambre)
2025TALCH14/00002

Audience publique du mercredi, huit janvier deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-01922

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Julie ZENS, premier juge,
Anne SCHREINER, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

PERSONNE1.), employée privée, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 27 février 2024,

comparant par la société à responsabilité limitée NC ADVOCAT Sàrl, établie et ayant son siège social à L-1222 Luxembourg, 16, rue Beck, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le n° B 236962, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Nadia CHOUHAD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandat en cours d'instance, actuellement défailante,

ET :

1. PERSONNE2.), gérant, demeurant à L- ADRESSE2.),

2. PERSONNE3.), serveuse, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ,

comparant par Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-01922 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du 4 décembre 2024.

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

PERSONNE1.) ne comparut ni en personne ni par mandataire.

Maître Catia OLIVEIRA, avocat, en remplacement de Maître Filipe VFALENTE, avocat, comparant pour les parties intimées, fut entendue en ses explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mercredi, 8 janvier 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par exploit d'huissier de justice du 11 août 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait donner citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir dire que PERSONNE1.) occupe sans droit ni titre l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) et l'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

Ils ont encore sollicité la condamnation de PERSONNE1.) à leur payer une indemnité d'occupation mensuelle de 1.350.- euros à partir du 1^{er} avril 2021, date d'occupation des lieux, sinon à compter de la demande en justice, sinon à compter de toute autre date à arbitrer par le tribunal.

Ils ont conclu à voir dire que cette somme soit assortie des intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon à compter de la notification du jugement à intervenir, chaque fois jusqu'à solde et à voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont finalement réclamé l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries du 15 décembre 2023 devant le juge de paix, PERSONNE1.) a soulevé la nullité, sinon l'irrecevabilité de la demande au motif qu'elle aurait dû être introduite par voie de requête et non par voie de citation.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) a demandé à voir dire les demandes dirigées à son encontre non fondées.

A titre plus subsidiaire, elle a sollicité un délai de déguerpissement afin de pouvoir se reloger.

Elle a finalement réclamé l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) a demandé la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à mettre en conformité la chaudière qui ne fonctionnerait pas depuis le mois de mars 2023.

Par jugement du 19 janvier 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a rejeté le moyen d'irrecevabilité soulevé par PERSONNE1.) et a reçu les demandes principale et reconventionnelle en la forme.

Il a donné acte à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) de l'augmentation de la demande en paiement à titre d'indemnité d'occupation.

Il a dit que PERSONNE1.) était occupante sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.) et a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la signification du jugement. Il a, au besoin, autorisé PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Le tribunal de paix a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à 1.350.- euros à partir du mois de mai 2023 et a dit la demande en paiement à titre d'indemnité d'occupation mensuelle fondée à hauteur de 10.800.- euros.

Il a partant condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) le montant de 10.800.- euros avec les intérêts légaux à partir du 15 décembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Le tribunal de paix a encore dit que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

Il a dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.).

Il a dit la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros et a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) le montant de 450.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Le tribunal de paix a dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure et a dit qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a, en premier lieu, retenu qu'il n'y avait pas lieu de prendre en compte les traductions des échanges de messages WeChat versées par PERSONNE1.). Il a également écarté l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE4.) au motif qu'elle n'était pas suffisamment précise et qu'elle émanait de la tante de PERSONNE1.). Le tribunal de paix a ensuite noté que PERSONNE1.) ne versait des preuves de paiement des loyers de 1.000.- euros qu'à partir du mois d'avril 2023, soit à partir du moment où PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont entrepris les démarches pour la faire déguerpir.

Le tribunal de paix en a déduit que PERSONNE1.) restait en défaut de rapporter la preuve d'avoir payé un loyer mensuel de 1.000.- euros depuis 2021 et n'établissait donc pas qu'un contrat de bail oral s'était formé entre parties.

Le tribunal a relevé qu'il résultait au contraire des pièces versées par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) que ces derniers avaient, en vertu d'un bail signé le 1^{er} février 2021 donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à ADRESSE3.) moyennant paiement d'un montant mensuel de 200.- euros à titre de charges uniquement.

Le tribunal de paix en a déduit que PERSONNE1.) était à qualifier d'occupante sans droit ni titre en ce qui concerne l'appartement sis à L-ADRESSE2.).

PERSONNE1.) étant occupante sans droit ni titre, le tribunal de paix a retenu que la demande avait été valablement introduite par voie de citation et a, partant, rejeté le moyen d'irrecevabilité soulevé par PERSONNE1.).

Quant au fond, le tribunal de paix ayant retenu que PERSONNE1.) était occupante sans droit ni titre, a ensuite fait droit à la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant au déguerpissement de PERSONNE1.).

Il a ensuite encore considéré que le montant réclamé de 1.350.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de mai 2023 à décembre 2023 n'était pas surfait et a fait droit à la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) pour le montant réclamé de 10.800. euros.

De ce jugement, PERSONNE1.) a interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 27 février 2024.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) conclut, principalement, à voir constater l'existence d'un contrat de bail oral entre les parties et partant, à la voir décharger de toute demande de condamnation à déguerpir du prêt logement.

Elle conclut encore à se voir décharger de toute condamnation à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre d'indemnité d'occupation, la somme mensuelle de 1.350 euros payable à partir de mai 2023 et donc la somme totale de 10.800,00 euros à titre d'indemnité d'occupation.

PERSONNE1.) demande également à être déchargée de toute condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 450.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Subsidiairement, PERSONNE1.) conclut à voir ordonner qu'il soit sursis à l'exécution du jugement entrepris sur base de l'article 16 de la loi du 21 septembre 2006 et à voir fixer le sursis à l'exécution de la décision à 9 mois, sinon à toute durée à fixer souverainement par le tribunal de céans.

En tout état de cause, PERSONNE1.) sollicite la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à remettre en conformité la chaudière, sous peine d'une astreinte de 150 euros par jour de retard à compter de la décision à intervenir. Elle demande encore la suspension des loyers jusqu'à la réalisation complète des travaux de mise en conformité par rapport aux normes de décence.

PERSONNE1.) réclame ensuite la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à l'indemniser au visa des articles 1146 et 1147 du code civil pour le montant des loyers et des charges réglés depuis mars 2023, soit la somme de 12.730,00 EUR pour la période de mars 2023 à novembre 2023 inclus augmentée des loyers et charges acquittés par la locataire jusqu'à complète remise en état de fonctionnement de la chaudière.

Elle demande également la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour leur part de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer la somme de 8.000.- euros au titre de remboursement des frais d'avocat, sur le fondement des articles 1382 et suivants du code civil, et de 2.000.- euros pour l'instance d'appel, sur le fondement des articles 1382 et suivants du code civil.

PERSONNE1.) demande finalement la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour leur part de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer tant une indemnité de procédure de 2 000.- euros pour la première instance, et de 1.500.- euros pour l'instance d'appel que les frais et dépens de l'instance d'appel.

A l'audience des plaidoiries du 4 décembre 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont sollicité la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a retenu que PERSONNE1.) était à qualifier d'occupante sans droit ni titre.

Ils ont interjeté appel incident en ce que le premier juge a retenu que l'indemnité d'occupation était reduite à partir du mois de mai 2023. Par réformation du jugement entrepris, ils ont demandé que l'indemnité d'occupation soit reduite à partir du moment de l'occupation, soit à partir du mois d'avril 2021 jusqu'à maintenant. Ils ont donc demandé la condamnation de PERSONNE1.) à leur payer le montant de (45 x 1.350=) 60.750.- euros.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont finalement réclamé l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont conclu au rejet de cette demande étant donné que les parties n'étaient pas liées par un bail et qu'il n'y avait donc que l'obligation du bailleur d'effectuer des réparations n'était pas applicable. A titres subsidiaire, ils ont soutenu qu'il n'y avait aucune preuve au dossier que la chaudière ne fonctionnait pas.

Quant à la demande de PERSONNE1.) concernant de prétendus préjudices subis, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont conclu à l'irrecevabilité de cette demande pour constituer une nouvelle demande formulée pour la première fois en instance d'appel et prohibée par l'article 592 du nouveau code de procédure civile. Subsidiairement, ils ont conclu à voir dire cette demande non fondée.

Quant à la demande tendant à la suspension des loyers, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont également soulevé l'irrecevabilité de cette demande pour constituer une nouvelle demande formulée pour la première fois en instance d'appel et prohibée par l'article 592 du nouveau code de procédure civile. Subsidiairement, ils ont conclu à voir dire cette demande non fondée.

Quant aux pièces versées PERSONNE1.) au tribunal, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont déclaré n'avoir reçu communication d'aucune pièce. Ils ont déclaré ignorer s'il s'agit des mêmes pièces que celles versées en première instance. Ils ont partant sollicité le rejet des pièces versées.

PERSONNE1.) n'a pas comparu à l'audience du 4 décembre 2024.

En vertu de l'article 76 du nouveau code de procédure civile, si, après avoir comparu, l'une des parties s'abstient d'accomplir les actes de la procédure dans les délais requis, le juge statue par jugement contradictoire au vu des éléments dont il dispose.

Par application de l'article 76 du nouveau code de procédure civile, il convient partant de statuer par un jugement contradictoire à l'égard de PERSONNE1.).

Moyens des parties

Position de PERSONNE1.)

Aux termes de l'acte d'appel du 27 février 2024, PERSONNE1.) expose, au soutien de son appel, qu'en présence d'un bail verbal, la preuve serait apportée lorsque la partie qui oppose le bail verbal ferait état d'une occupation non-équivoque, qui ne pourrait procéder que d'un bail et du versement de sommes d'argent, sous la forme de quittances ou même de virements bancaires. La preuve du versement de ces loyers pourrait également être apportée via des SMS échangés entre les parties (TAL 20 novembre 2018 - 2018TALCH14/00217 - n° de rôle 187320).

Elle ajoute que pour que l'occupation d'un immeuble soit considérée comme exécution du bail, il faudrait donc qu'elle ne soit pas équivoque et qu'elle ne puisse s'expliquer autrement que par l'existence d'un contrat de bail entre parties (cf. TAL 18 février 2014, n° 156090).

Elle soutient avoir occupé le logement depuis le mois de février 2021 par suite d'un accord express convenu entre les parties dès janvier 2021 (pièce n°4). La volonté intentionnelle de faire entrer PERSONNE1.) dans le logement sis à ADRESSE2.), L-ADRESSE2.), notamment par la remise des clefs en main propre et par l'information de l'état d'avancement des travaux au sein dudit logement, ressortirait des différents échanges entre les parties.

PERSONNE1.) estime qu'une occupation du logement qui ne pourrait s'expliquer que par l'existence d'un contrat de bail entre les parties, serait établie en l'espèce.

Pour prouver le montant du paiement des loyers, elle estime pouvoir se référer non seulement aux quittances de loyer, mais également aux virements bancaires (J.P. Lux. 18 décembre 1995, jugement n° 5468/95) ou aux SMS échangés entre les parties (TAL 20 novembre 2018 - 2018TALCH14/00217 – n° de rôle 187320).

PERSONNE1.) fait valoir qu'en l'espèce, il ressortirait des pièces versées en cause qu'elle aurait effectué des paiements aux montants identiques à intervalles réguliers (pièces n^{os} 5, 6 et 7). PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient, en sus, rédigé de leur main un état des paiements des loyers des mois de février 2021 à juin 2021 (pièces n^{os} 5, 6 et 7). PERSONNE2.) et PERSONNE3.) seraient donc en aveu de percevoir des loyers (pièces n^{os} 5, 6 et 7).

Il serait de jurisprudence constante que « *la force probante d'un aveu extrajudiciaire est la même que celle d'un aveu judiciaire* » (Cour d'appel, 13 janvier 1954, P. 16, 74).

PERSONNE1.) soutient qu'en plus des loyers régulièrement payés, elle se serait acquittée de l'ensemble des différentes charges locatives durant la période d'avril 2021 à décembre 2023 (pièces n^{os} 23, 24, 25, 26, 30).

Il serait de jurisprudence constante que le paiement des charges locatives serait une charge incombant au locataire d'un bien immobilier.

PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) d'avoir entamé les procédures de déguerpissement en date du 28 avril 2023, soit plus de deux ans après la prétendue occupation sans droit ni titre.

Selon PERSONNE1.), il y aurait lieu de retenir que les parties ont fixé le loyer et qu'il y a donc un commencement d'exécution du contrat de bail (pièces n^{os} 5, 6 et 7).

PERSONNE1.) déclare apporter la preuve des paiements des loyers pour les mois d'octobre 2021, décembre 2021, avril 2022, juin 2022, septembre 2022 à janvier 2023 et d'avril 2023 à décembre 2023 (pièces n^{os} 9 à 19 et n° 34).

PERSONNE1.) reproche au juge d'avoir retenu qu'elle restait en défaut d'apporter la preuve d'un paiement des loyers depuis 2021 et d'établir le paiement de loyer seulement depuis 2023.

Elle lui reproche encore d'avoir retenu que l'attestation testimoniale de PERSONNE4.) ne remplissait pas les critères requis par l'article 402 du nouveau code de procédure civile.

Le témoin déclarerait que

« Fin janvier 2021, mon frère PERSONNE5.) et moi PERSONNE4.) sommes allés au restaurant du propriétaire Mr. PERSONNE2.) pour discuter des locations 39A. En présence se trouvaient moi, mon frère, PERSONNE5.) et couple de propriétaires. La suite est située au numéro 39A et l'enregistrement de 5 personnes est dit : mon frère

et ma belle-soeur, ma nièce PERSONNE1.), ses 2 enfants. Ils paient une caution de 2000 €. 1000 € par mois de loyer et le locataire paie la charge et les autres dépenses.

Le propriétaire exige le paiement mensuel du loyer qui doit être payé en espèces ».

PERSONNE1.) estime qu'il serait établi à suffisance de droit qu'un contrat de bail oral aurait été conclu entre les parties.

Quant à ses demandes reconventionnelles, PERSONNE1.) indique que depuis le 29 mars 2023, la chaudière de l'immeuble aurait été coupée privant ainsi toute la famille de chauffage et d'eau chaude (pièce n° 31).

PERSONNE1.) renvoie aux articles 1146 et 1147 du code civil en vertu desquels le débiteur pourrait être condamné au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifierait pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part. Les dommages et intérêts ne seraient dus par le débiteur que s'il a été mis en demeure de s'exécuter.

PERSONNE1.) soutient qu'aux termes de l'article 1719 du code civil, le bailleur devrait par la nature du contrat, et sans qu'il ne soit besoin d'aucune stipulation, entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. L'article 1720 du code civil ajouterait que le bailleur doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives. L'article 1721 du même code disposerait encore qu'il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Selon PERSONNE1.), il y aurait a vice donnant lieu à garantie « chaque fois que le trouble résulte du fait même de la chose » par opposition au trouble provoqué directement par le fait de l'homme bailleur ou tiers.

PERSONNE1.) soutient que le bailleur reconnaîtrait sans équivoque le dysfonctionnement de la chaudière et l'impossibilité de la réparer (pièce n° 28). Il serait ainsi établi que depuis le mois de janvier 2023, PERSONNE1.) aurait régulièrement informé son bailleur qu'il n'y avait ni chauffage, ni eau chaude. Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 28 avril 2023, PERSONNE1.) aurait mis en demeure les propriétaires d'exécuter leur obligation d'entretien du bien (Pièce n° 29). A ce jour, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'auraient pas procédé aux réparations utiles à la jouissance du bien alors même que PERSONNE3.) aurait été encline à le faire (Pièce n° 28).

Quant aux préjudices subis, PERSONNE1.) soutient qu'elle et sa famille auraient été contraints de se maintenir dans ce logement, inhabitable car ils étaient privés de la jouissance de l'eau chaude, du chauffage et ce depuis le mois de mars 2023. Nonobstant ce trouble de jouissance, PERSONNE1.) aurait continué de s'acquitter des charges locatives (Pièces n^{os} 24 à 26 et pièce n° 29). Ils auraient dû se munir par leurs

propres moyens de chauffages électriques et d'appoint, insuffisant à chauffer l'appartement au regard de sa grande superficie (pièce n°32).

PERSONNE1.) demande d'enjoindre à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de remettre en conformité la chaudière, sous peine d'une astreinte de 150 euros par jour de retard à compter de la décision à intervenir. Il y aurait également lieu de prononcer la suspension des loyers jusqu'à la réalisation complète des travaux de mise en conformité par rapport aux normes de décence. Il y aurait finalement lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à indemniser PERSONNE1.) au visa des articles 1146 et 1147 du code civil pour le montant des loyers et des charges réglés depuis mars 2023, soit la somme de 12.730.- euros pour la période de mars 2023 à novembre 2023 inclus, augmentée des loyers et charges acquittés par la locataire jusqu'à complète remise en état de fonctionnement de la chaudière.

Position de PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) exposent qu'ils auraient acquis, suivant acte notarié du 17 décembre 2020, un appartement sis à L-ADRESSE2.) pour y vivre. Ils auraient entrepris des travaux de rénovation, de sorte qu'ils n'auraient pas immédiatement déménagé.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) indiquent avoir été contraint de voyager en Chine en mars 2021 étant donné qu'un membre de leur famille était gravement malade. Ils auraient demandé à PERSONNE1.) de surveiller leur appartement durant leur absence. A leur retour de Chine, ils auraient constaté que PERSONNE1.) avait emménagé dans leur appartement sis à L-ADRESSE2.) sans leur consentement.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soutiennent avoir tout mis en œuvre pour tenter de régler leur litige avec PERSONNE1.) amiablement et pour que cette dernière quitte le logement en question. Pour cette raison, ils n'auraient saisi les tribunaux qu'en août 2023.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) précisent encore avoir signé un contrat de bail avec PERSONNE1.) portant sur leur appartement sis à L-PERSONNE4.) prenant effet le 1^{er} février 2021 moyennant paiement d'un montant de 200.- euros uniquement pour les charges mensuelles. Aucun loyer n'aurait été prévu. PERSONNE1.) aurait payé les charges mensuelles de 200.- euros pendant la période de février à juin 2021.

Quant à la demande reconventionnelle tendant à la réparation de la chaudière, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir, à titre principal, qu'il n'y aurait pas de bail et partant pas d'obligation de réparation du bailleur en l'espèce. Subsidiairement, aucune preuve ne serait versée pour établir que la chaudière serait défectueuse. Ils versent des photographies de la chaudière qui serait neuve. Elle aurait été remplacée lors des travaux de rénovation entrepris.

Motifs de la décision

Les appels principal et incident, interjeté dans les délais et forme de la loi, sont recevables.

Les pièces versées par PERSONNE1.) en instance d'appel

A l'audience des plaidoiries du 4 décembre 2024, le tribunal a relevé que PERSONNE1.) a versé une farde de 34 pièces au dossier. Le mandataire de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) a déclaré n'avoir reçu aucune pièce de la part de PERSONNE1.) pour l'instance d'appel, raison pour laquelle il demandait le rejet de ces pièces. Il a ajouté ignorer s'il s'agissait des mêmes pièces que celles communiquées en première instance.

PERSONNE1.) n'a pas comparu à ladite audience.

L'article 279 du nouveau code de procédure civile stipule que la partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance. Selon l'alinéa 2, la communication est faite, sur récépissé, ou par dépôt au greffe et l'alinéa 4 poursuit qu'en cause d'appel, une nouvelle communication des pièces déjà versées aux débats de première instance n'est pas exigée.

L'article 282 du même code prévoit que le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

En instance d'appel, l'article 279 précité dispense donc les parties de communiquer des pièces déjà versées aux débats de première instance. En l'espèce, le mandataire de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) a déclaré cependant déclaré ignorer si les pièces versées au tribunal par PERSONNE1.) sont les mêmes que cette dernière avait versée en première instance.

PERSONNE1.) n'ayant pas comparu, ni en personne, ni en personne, n'a pas pu donner des explications à ce sujet.

Dans la mesure où il ne ressort pas des éléments du dossier que les pièces versées par PERSONNE1.) en instance d'appel sont les mêmes que celles qu'elle avait versées en première instance, il y a lieu d'écarter toutes les pièces versées par PERSONNE1.), non communiquées à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), du dossier.

L'existence d'un bail oral

A titre principal, PERSONNE1.) conclut à voir constater l'existence d'un contrat de bail oral entre les parties.

En vertu de l'article 1714 du code civil, un contrat de bail peut valablement se former sans écrit.

Aux termes de l'article 1715 du même code, si le bail sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

Le commencement d'exécution ouvrant droit à rapporter la preuve du bail autrement que par écrit existe dès lors que l'on se trouve en présence d'une situation de fait d'une apparence telle à rendre vraisemblable le bail allégué. 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 faire apparaître clairement la volonté des parties de conclure un bail. Une occupation effective et prolongée pouvant présenter le caractère de vraisemblance requis pour constituer un commencement d'exécution. Il faut toutefois dans le chef de celui qui s'en prévaut non seulement l'exercice de droits c'est-à-dire la jouissance des lieux occupés, mais encore l'accomplissement des obligations découlant du prétendu bail, consistant notamment dans le paiement régulier de loyers (Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Marianne HARLES, Pas. 31, p.298 et 299).

En l'espèce, il est constant en cause que PERSONNE1.) occupe l'appartement sis à L-ADRESSE2.). Il ne ressort cependant pas des pièces versées qu'elle se serait acquittée d'un loyer pour cet appartement. Il n'y a donc pas de commencement d'exécution au sens de l'article 1715 du code civil en l'espèce.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) niant l'existence d'un bail oral, la preuve de ce bail ne peut, en l'espèce, être reçue par témoins quelque modique qu'en soit le prix.

Au vu de ces considérations, le bail oral dont PERSONNE1.) fait état n'est pas prouvé.

Il est cependant constant en cause que PERSONNE1.) occupe l'appartement sis à L-ADRESSE2.).

Il ne résulte pas des éléments du dossier que PERSONNE1.) dispose d'un quelconque titre pour occuper le logement litigieux.

C'est partant à bon droit que le juge de première instance l'a qualifiée d'occupante sans droit ni titre, a déclaré la demande introduite par voie de citation recevable et a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement.

PERSONNE1.) ne demande pas l'augmentation du délai de déguerpissement. PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne demandent pas non plus la réduction de ce délai. Il convient donc simplement de reporter la date de départ du délai de déguerpissement d'un mois à la signification du présent jugement.

L'indemnité d'occupation

Dans son acte d'appel, PERSONNE1.) demande à être déchargée de toute condamnation du chef d'indemnité d'occupation.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont interjeté appel incident et demandé, par réformation du jugement entrepris, que l'indemnité d'occupation soit réduite à partir du moment de l'occupation, soit à partir du mois d'avril 2021 jusqu'à maintenant

(décembre 2024). Ils ont donc demandé la condamnation de PERSONNE1.) à leur payer le montant de $(45 \times 1.350=)$ 60.750.- euros.

Le juge de paix a fixé le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle redu au montant de 1.350.- euros en tenant compte de la valeur locative de l'appartement. PERSONNE1.) ne verse aucune pièce de nature à établir que ce montant serait surfait. Il convient partant de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a fixé le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle redu au montant de 1.350.- euros.

Quant au point de départ de cette indemnité, PERSONNE1.) indique dans son acte d'appel occuper l'appartement depuis février 2021.

Dans la mesure où il n'est pas établi que PERSONNE1.) a payé un quelconque montant pour cette période, il convient de faire droit à la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant à voir condamner PERSONNE1.) à leur payer l'indemnité d'occupation à partir du mois d'avril 2021.

L'appel incident est partant fondé et il convient, par réformation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de $(33 \times 1.350=)$ 44.550.- euros pour la période du 1^{er} avril 2021 au 31 décembre 2023.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) augmentent leur demande en instance d'appel au montant total de $(45 \times 1.350=)$ 60.750.- euros. Ils demandent partant le montant additionnel de $(60.750-44.550=)$ 16.200.- euros pour la période de janvier 2024 à décembre 2024.

Conformément à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, les parties peuvent demander les indemnités échues depuis le jugement de première instance.

La demande additionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en paiement des indemnités d'occupation pour les mois de janvier 2024 à décembre 2024 inclus est partant fondée à concurrence du montant de $(12 \times 1.350=)$ 16.200.- euros.

Il convient partant de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 16.200.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de janvier à décembre 2024 inclus.

Le sursis à l'exécution du jugement entrepris

Subsidiairement, PERSONNE1.) conclut à voir ordonner qu'il soit sursis à l'exécution du jugement entrepris sur base de l'article 16 de la loi du 21 septembre 2006 et à voir fixer le sursis à l'exécution de la décision à 9 mois, sinon à toute durée à fixer souverainement par le tribunal de céans.

Le tribunal rappelle que l'article 16, alinéa 1^{er} de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, peut ordonner à la requête de la partie condamnée au déguerpissement, qu'il s'agisse d'un locataire ou d'un occupant sans droit ni titre, qu'il sera sursis à l'exécution de la décision.

L'alinéa 4 de ce même article stipule que, si après une condamnation au déguerpissement en première instance, l'appel de la partie condamnée à déguerpir est déclaré irrecevable ou nul, ou si le déguerpissement est confirmé en instance d'appel, quel que soit le délai accordé par le juge d'appel à la partie condamnée au déguerpissement, cette partie ne pourra plus introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision.

Il se dégage de ces textes qu'un sursis au déguerpissement ne saurait être demandé, voire accordé en instance d'appel.

La demande de PERSONNE1.) tendant à se voir accorder un sursis en instance d'appel est partant à déclarer non fondée.

La demande de PERSONNE1.) tendant à la remise en conformité de la chaudière

Le tribunal a retenu ci-avant que les parties ne sont pas liées par un contrat de bail et que PERSONNE1.) occupe l'appartement sis à L-ADRESSE2.) sans droit ni titre.

C'est partant à juste titre que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soutiennent ne pas être tenu d'une obligation de réparation envers PERSONNE1.). Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a dit la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) non fondée.

La demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat

PERSONNE1.) demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour leur part de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer la somme de 8.000.- euros au titre de remboursement des frais d'avocat, sur le fondement des articles 1382 et suivants du code civil, et de 2.000.- euros pour l'instance d'appel, sur le fondement des articles 1382 et suivants du code civil.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cassation 9 février 2012, Arrêt no. 5/12, JTL 2012, no. 20, page 54 ; Cour 20 novembre 2014, no. 39462 du rôle ; Cour 26 mars 2014, Pas. 37, p. 105). L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile n'est pas exclusive des règles de la responsabilité civile (Cour 17 février 2016, no. 41704 du rôle ; Cour 31 mai 2017, no. 43518 du rôle, JTL 2017, no. 54, page 186). Les parties sont partant libres de présenter au cours d'une même instance des demandes prenant appui sur les deux fondements.

Pour chaque demande, la partie demanderesse doit toutefois établir les conditions légales pour se la voir allouer, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal en ce qui concerne la demande basée sur la responsabilité civile et la preuve de l'iniquité et du paiement de frais non compris dans les dépens en ce qui concerne la demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Dans le cadre de la demande basée sur la responsabilité civile, la jurisprudence affirme le principe du caractère réparable du préjudice consistant dans les frais et honoraires d'avocat dans des matières où le recours à un avocat n'est pas légalement obligatoire.

Le lien de causalité entre la faute et le préjudice, à savoir le paiement des frais et honoraires à l'avocat, n'est ainsi non seulement donné lorsque le recours à l'avocat était légalement nécessaire pour assumer la défense, mais également lorsque ce recours n'était qu'utile (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^e éd, page 1122, n°1144)

Pour que PERSONNE1.) puisse prétendre à indemnisation de ses honoraires d'avocat exposés dans le cadre de l'instance d'appel, il faut que l'appel qu'elle a interjeté soit fondé, faute de quoi, l'attitude procédurale de son adversaire n'est pas susceptible d'être qualifiée de fautive.

Or, en l'espèce, tous les moyens invoqués par PERSONNE1.) à l'appui de son appel ont été rejetés.

La demande de PERSONNE1.) en indemnisation des frais d'avocat exposés en première instance et instance d'appel est partant à rejeter.

Les autres demandes accessoires

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) demande à être déchargée de toute condamnation au paiement d'une indemnité de procédure et elle réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 2 000.- euros pour la première instance. Elle sollicite également l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament pour leur part l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Il est de principe que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, p. 166).

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) à sa voir décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance et à se voir allouer une indemnité de procédure pour la première instance est à déclarer non fondée et ce par confirmation du jugement entrepris.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) est également à déclarer non fondée pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ayant dû assurer la défense de leurs intérêts en instance d'appel, le tribunal en conclut qu'il serait inéquitable de laisser l'entière charge des frais non compris dans les dépens à leur charge.

Il convient partant de leur allouer le montant de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel et de condamner PERSONNE1.) à leur payer le montant de 500.- euros.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) aux frais et

dépens de la première instance et de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième 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,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident fondé,

partant, par réformation du jugement entrepris,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 44.550.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} avril 2021 au 31 décembre 2023 inclus,

confirme le jugement entrepris pour le surplus sauf à reporter le délai de déguerpissement d'un mois à la signification du présent jugement, délai d'un mois qui va dès lors commencer à courir à partir de la date de la signification du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 16.200.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de janvier 2024 à décembre 2024 inclus,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à se voir accorder un sursis en instance d'appel,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en indemnisation des frais d'avocat exposés en première instance et en instance d'appel,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondée pour le montant de 500.- euros,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.