Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire est accordé à PERSONNE1.)

Jugement occupation sans droit ni titre (XIVe chambre)
2025TALCH14/00067

Audience publique du mercredi, vingt-cinq juin deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-01347

Composition :

Laurence JAEGER, vice-présidente,
Anne SCHREINER, juge,
Stéphanie SCHANK, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), sans état connu, ayant demeuré à L- ADRESSE1.), demeurant actuellement à L-ADRESSE2.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 2 février 2024,
intimée sur appel incident

comparant par Maître Anne ROTH-JANVIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE2.), intervenant en formation, déclaré à L- ADRESSE1.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,
appelant par appel incident,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

_____

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-01347 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du mercredi, 4 juin 2025.

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

Maître Anaïs DE SEVIN DE QUINCY, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses explications.

Maître Morgane INGRAO, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mercredi, 25 juin 2025 le

Faits constants

PERSONNE2.) a entretenu avec PERSONNE1.) une relation amoureuse pendant 18 ans jusqu'à la séparation du couple en janvier 2022.

Deux enfants sont issus de cette union libre :

- PERSONNE3.), née le DATE1.) et
- PERSONNE4.), né le DATE2.).

Suivant contrat de bail conclu le 28 août 2007, prenant effet le 15 septembre 2007, entre PERSONNE5.), d'une part, et « *Monsieur et Madame PERSONNE 1.) et PERSONNE2.)* » et *« Employeur : SOCIETE1.)* », d'autre part, une maison non meublée sise à L-ADRESSE1.), a été louée « *au locataire* », moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.400,00 euros. Ce contrat de bail n'a été signé que par PERSONNE5.) et par PERSONNE2.).

Le contrat stipule que « *les lieux seront occupés par Monsieur et Madame PERSONNE6.) et leurs enfants* ».

Il est constant en cause que PERSONNE2.) s'acquitte seul du paiement loyer depuis le début du bail.

Rétroactes

Par acte d'huissier du 4 octobre 2023, PERSONNE2.) a fait donner citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, pour la voir dire occupante sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE1.), à partir du 1er janvier 2022 et pour la voir condamner au déguerpissement dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement. Il a sollicité la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 17.000,00 euros à titre d'indemnités d'occupation pour la période courant du 1er janvier

2022 au 31 octobre 2022 à raison de 1.700,00 euros par mois ainsi que le montant de 34.000,00 euros à titre d'indemnités d'occupation pour la période courant du 1er novembre 2022 au 31 août 2023, à raison de 3.400,00 euros par mois, sous réserve des mensualités à échoir à partir du 1er septembre 2023. PERSONNE2.) a sollicité une indemnité de procédure de 1.500,00 euros et a demandé à voir ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 4 décembre 2023, PERSONNE2.) a augmenté sa demande en condamnation des indemnités d'occupation pour les mois de septembre 2023 à décembre 2023 inclus, soit du montant de 13.600,00 euros (4 mois x 3.400,00 euros) pour porter sa demande au titre des indemnités d'occupation de janvier 2022 à décembre 2023 compris au montant total de 64.600,00 euros (17.000,00 + 34.000,00 + 13.600,00).

PERSONNE1.) a soulevé, à titre principal, l'irrecevabilité de la demande pour ne pas avoir été introduite par voie de requête.

Elle a fait plaider être locataire des lieux litigieux au même titre que PERSONNE2.) et a contesté pouvoir être qualifiée d'occupante sans droit ni titre.

Elle a reconnu ne pas avoir signé le contrat de bail, mais a fait plaider l'existence d'un mandat tacite de gestion d'affaires conféré à PERSONNE2.) ainsi que l'existence d'un contrat de bail oral. Elle a soulevé le défaut de qualité et d'intérêt à agir de PERSONNE2.) et a fait valoir que PERSONNE2.) a renoncé à remettre en cause ses droits.

Par jugement du 11 décembre 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a :

- donné acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande ;
- rejeté les moyens d'irrecevabilité soulevés par PERSONNE1.) ;
- dit les demandes de PERSONNE2.) recevables ;
- dit que PERSONNE1.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre des lieux à L-ADRESSE1.), depuis le 24 octobre 2022 ;
- condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la signification du jugement ;
- au besoin autorisé PERSONNE2.) 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 ;
- fixé l'indemnité d'occupation sans droit ni titre mensuelle au montant de 1.700,00 euros par mois à partir du 1er novembre 2022 jusqu'au déguerpissement ;

- dit la demande de PERSONNE2.) au titre d'arriérés d'indemnités d'occupation sans droit ni titre fondée pour la période du 1er novembre 2022 au 31 décembre 2023 à concurrence du montant de 23.800,00 euros (14 mois x 1.700,00 euros) ;
- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 23.800,00 euros ;
- dit la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée jusqu'à concurrence de 300,00 euros ;
- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 300,00 euros sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement ;
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer comme il l'a fait, le juge de première instance a rappelé que PERSONNE1.) n'a pas signé le contrat de bail du 28 août 2007. Renvoyant à l'article 1165 du code civil, le premier juge a retenu que le seul fait que le contrat de bail du 28 août 2007 prévoit que « *Les lieux loués seront occupés par Monsieur et Madame PERSONNE6.) et leurs enfants* » et que *« Monsieur et Madame PERSONNE6.) »* y sont désignés comme *« locataire »* ne fait pas de PERSONNE1.) une partie au contrat de bail écrit du 28 août 2007, faute de l'avoir signé.

Le juge de première instance a encore rappelé qu'un contrat de bail implique deux éléments essentiels : la chose, dont le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur, et le prix, le loyer que le preneur s'engage à payer en contrepartie, étant constant en cause que PERSONNE1.) ne s'est jamais acquittée du moindre loyer.

Il en a déduit que PERSONNE1.) ne peut, sur aucune base, être considérée comme locataire aux côtés de PERSONNE2.) au titre du bail écrit du 28 août 2007.

Le juge de première instance a encore dit que la preuve ni d'un contrat de bail oral, ni d'un mandat de gestion, ni d'une renonciation de réclamer une indemnité d'occupation dans le chef de PERSONNE2.) n'était établie.

Il en a déduit que la demande avait été valablement introduite par voie de citation et qu'il était compétent *ratione materiae*.

Le premier juge a retenu que les parties étaient liées par une convention d'occupation précaire et que PERSONNE1.) était à qualifier d'occupante sans droit ni titre à partir du 24 octobre 2022, date à laquelle le mandataire de PERSONNE2.) a demandé à celle-ci de contribuer au paiement du loyer. Le premier juge en a déduit que ce courrier 24 octobre 2022 marquait clairement la volonté de PERSONNE2.) de mettre un terme à la convention d'occupation précaire dont a joui jusque-là PERSONNE1.) et s'analysait comme une révocation de la convention d'occupation précaire ayant lié les parties.

Il a fixé le montant de l'indemnité d'occupation à la moitié du loyer et a dit la demande de PERSONNE2.) en paiement au titre d'indemnités d'occupation fondée à concurrence du montant de 23.800,00 euros (14 mois x 1.700,00 euros) pour la période allant du 1er novembre 2022 au 31 décembre 2023.

Il a finalement alloué un délai de déguerpissement à PERSONNE1.) de 40 jours à partir de la notification du jugement.

De ce jugement, lui signifié le 23 janvier 2024, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par acte d'huissier du 2 février 2024.

Prétentions et moyens des parties

Par réformation du jugement entrepris, **l'appelante** conclut à voir :

- principalement, dire la demande irrecevable pour avoir été introduite par voie de citation,
- subsidiairement, dire la demande irrecevable pour cause de renonciation par l'intimé à l'exercice de ses droits,
- plus subsidiairement, dire la demande irrecevable pour cause de défaut de qualité et d'intérêt à agir dans le chef de l'intimé,
- plus subsidiairement, dire qu'elle est locataire des lieux loués au même titre que l'intimé,
- plus subsidiairement, dire qu'elle ne redoit aucune indemnité d'occupation, sinon qu'elle ne redoit une indemnité d'occupation que pour la période courant du 4 octobre 2023 au 15 novembre 2023,
- plus subsidiairement, voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation à la somme maximale de 500,00 euros par mois compte tenu de ses capacités financières limitées,
- plus subsidiairement encore, se voir allouer un délai de déguerpissement de 3 mois et
- en tout état de cause, se voir décharger du paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Elle conclut à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour l'instance d'appel.

Lors des débats en instance d'appel, l'appelante précise avoir quitté les lieux avec les deux enfants communs le 31 janvier 2024.

Au soutien de ses prétentions, l'appelante, qui insiste sur le fait qu'elle était sous l'emprise d'un concubin toxique et qu'elle a énormément souffert de la relation, fait grief au premier juge de ne pas avoir retenu sa qualité de colocataire aux côtés de PERSONNE2.). Elle rappelle que son nom figure sur le contrat de bail en qualité de locataire, mais explique n'avoir pu signer le contrat en raison du fait que (i) PERSONNE2.) s'est toujours occupé de toutes les formalités administratives et (ii) elle devait s'occuper de deux enfants en très bas âge. Par ailleurs, elle aurait donné un mandat de gestion d'affaires à son ex-concubin lequel aurait partant signé le contrat de bail en leurs deux noms en vertu des dispositions de l'article 1984 du code civil.

Subsidiairement, l'appelante fait plaider l'existence d'un contrat de bail oral avec PERSONNE5.). Elle précise ne pas avoir habité gratuitement les lieux, mais soutient s'être acquittée de sa part en nature en prenant soin des enfants. Elle déduit de sa qualité de colocataire que la demande de PERSONNE2.) aurait dû être introduite par voie de requête en application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Au cas où la citation devrait être déclarée recevable, l'appelante estime que la demande doit être déclarée non fondée, compte tenu du fait que l'intimé n'aurait, pendant 15 ans, jamais remis en cause sa qualité de colocataire. De ce fait, il aurait renoncé au droit de remettre en cause cette qualité.

La demande devrait encore être déclarée non fondée pour défaut de qualité et d'intérêt à agir dans le chef de PERSONNE2.), lequel ne saurait être admis à demander une indemnité d'occupation à son colocataire.

Au cas où l'appelante devrait être qualifiée d'occupante sans droit ni titre, elle insiste sur le fait que PERSONNE2.) ne lui a jamais demandé de quitter les lieux avant la citation introductive d'instance du 4 octobre 2023.

Faisant exposer qu'elle a des capacités financières extrêmement limitées, elle demande à voir être déchargée de tout paiement d'une indemnité d'occupation. Subsidiairement, elle propose de payer un montant maximal de 500,00 euros par mois.

L'intimé conclut à la confirmation du jugement attaqué, par adoption des motifs retenus par le premier juge, sauf à relever appel incident sur les points suivants :

- il demande à voir dire que l'appelante est occupante sans droit ni titre depuis le 1er février 2022 (et non pas le 24 octobre 2022 tel que retenu par le juge de première instance),
- il demande encore à voir condamner l'appelante à lui payer principalement le montant de 13.600,00 euros (8 mois x 1.700,00 euros), sinon celui de 6.800,00 euros (4 mois x 1.700,00 euros), au titre d'indemnité d'occupation pendant la période pendant laquelle l'appelante n'avait pas la jouissance exclusive de la maison ainsi que la somme de 54.400,00 euros (16 mois x 3.400,00 euros), sinon celle de 40.800,00 euros (16 mois x 2.550,00 euros) au titre d'indemnité d'occupation pendant la période pendant laquelle l'appelante avait la jouissance exclusive de la maison (soit du 1er octobre 2022 au 31 janvier 2024),
- il demande enfin à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500,00 euros pour la première instance (au lieu des 300,00 euros lui octroyés par le premier juge).

Il conclut à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500,00 euros pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.) insiste sur le fait que PERSONNE1.) n'a ni signé le contrat de bail, ni payé un quelconque loyer, de sorte que celle-ci ne saurait être considérée comme locataire. Il soutient qu'il a hébergé son ex-compagne suivant convention d'occupation précaire, qu'il avait le droit de résilier. Depuis la séparation du couple au mois de février

2022, l'appelante serait à considérer comme occupante sans droit ni titre des lieux occupés.

L'intimé conteste formellement que les parties aient décidé d'un commun accord que lui s'acquitte seul du paiement du loyer et insiste pour se voir allouer une indemnité d'occupation à partir du 1er février 2022. Le montant de cette indemnité devrait s'élever à la moitié du loyer (soit à la somme de 1.700,00 euros) pendant la période du 1er février 2022 au 30 septembre 2022 (période pendant laquelle l'appelante n'avait pas la jouissance exclusive des lieux) et à l'intégralité du loyer (soit à la somme de 3.400,00 euros) pendant la période du 1er octobre 2022 au 1er février 2024 (période pendant laquelle l'appelante avait la jouissance exclusive des lieux).

Appréciation

Quant à l'appel principal

Quant au moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande introduite par voie de citation

Il est rappelé que l'appelante estime la demande introduite par voie de citation irrecevable, au motif qu'elle devrait être considérée comme locataire au même titre que l'intimé et que les demandes relatives à la loi modifiée de 2006 seraient à introduire par voie de requête.

Tel que relevé par la tribunal lors des débats, cette question constitue un faux débat, dans la mesure où, au cas où PERSONNE1.) devrait être qualifiée de locataire, le présent litige ne se mouvrait alors pas entre bailleur et locataire, mais entre deux colocataires, de sorte que la loi modifiée de 2006 ne saurait trouver application.

Par confirmation du jugement entrepris, quoique pour d'autres motifs, la demande a été valablement introduite par voie de citation, mode de saisine de droit commun du tribunal de paix.

Quant au moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité et d'intérêt à agir dans le chef de PERSONNE2.)

Tel que l'a rappelé à bon escient le juge de première instance, la qualité à agir n'est qu'un aspect particulier de l'intérêt à agir et est absorbée par celui-ci en ce sens que les deux notions se confondent : le titulaire de l'intérêt à agir a en même temps qualité pour agir. Celui qui se prétend titulaire du droit litigieux a la qualité pour agir, c'est-à-dire la qualité pour saisir le juge afin qu'il se prononce sur l'existence et l'étendue de ce droit.

Dès lors, la question de savoir si PERSONNE2.) est réellement titulaire de ce droit n'a aucune incidence au stade de la recevabilité, cette question relevant du fond et n'étant pas à examiner au stade de la recevabilité de l'action.

Le moyen laisse partant, par confirmation du jugement *a quo*, d'être fondé.

La demande ayant été introduite dans les forme et délai de la loi, est, par confirmation du jugement déféré, à déclarer recevable en la forme.

Quant à la qualité en vertu de laquelle PERSONNE1.) occupe les lieux litigieux

Il est de principe que le juge est amené à qualifier un contrat en se basant sur la volonté réelle et la commune intention des parties, la qualification relevant du pouvoir d'appréciation des juges du fond (cf. Jurisclasseur Civil, articles 1603 à 1623, fasc. 10, n° 103).

Il appartient, dès lors, au tribunal de céans de donner une qualification aux relations qui lient PERSONNE5.) à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.), étant souligné qu'à défaut de mise en cause de la société SOCIETE1.) (figurant pareillement dans les qualités du contrat) et d'une quelconque demande formulée à l'égard de celle-ci, le tribunal n'est pas saisi de cette question.

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).

Aux termes de l'article 1709 du code civil, le louage de choses 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 à lui payer.

Par définition, le louage de choses est un contrat, consensuel, synallagmatique, à prestations successives, temporaire et à titre onéreux (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, Les baux en général, I, n° 8).

Le bail implique deux éléments essentiels : la chose, dont le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur et le prix que le preneur s'engage à payer (M. HARLES, Le bail à loyer, n° 3).

Tout louage implique le paiement d'un prix ; le bail à titre gratuit ne se conçoit pas, le prix étant un élément essentiel (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, op. cit., n° 11).

Il a ainsi été jugé qu'il ne peut y avoir de contrat de bail que si le preneur doit payer un loyer au bailleur (Cour 22 juin 1999, n° 21652 du rôle).

L'obligation, pour le preneur, de payer un prix est l'une des principales imposées au preneur. Elle découle directement de l'article 1728-2° du code civil.

Une convention, quelle qu'elle soit, qui accorde la jouissance d'un bien immobilier sans fixation de loyer, ou pour un loyer dérisoire, ne peut constituer un bail au sens des articles 1709 et suivants du code civil.

Si l'usage et la jouissance d'une chose ont été accordés à titre gratuit, il n'y a pas bail, mais prêt à usage. Tel est aussi le cas si la contre-prestation est insignifiante (Y. MERCHIERS, Le bail en général, Larcier, n° 103).

Bail et prêt à usage sont les deux versions, l'une onéreuse, et l'autre gratuite, d'un même contrat. Le droit de jouir gratuitement d'un bien immobilier s'inscrit dans un commodat ou prêt à usage, non dans un bail (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, op. cit., n° 42).

En l'espèce, il est rappelé que le contrat de bail litigieux prévoit comme « *locataire* », « *Monsieur et Madame PERSONNE1.)-PERSONNE2.)* » et stipule en première page que « *les lieux loués seront occupés par Monsieur et Madame PERSONNE6.) et leurs enfants* ».

Il est souligné que le contrat n'a pas été signé par PERSONNE1.), PERSONNE2.) étant le seul à l'avoir signé. Il est constant en cause que PERSONNE1.) ne s'est jamais acquittée du moindre paiement de loyer.

A défaut de preuve d'une quelconque contrepartie dans le chef de PERSONNE1.) à l'occupation et à la jouissance des lieux litigieux, l'intimée ne rapporte pas la preuve de l'existence d'un contrat de bail auquel elle serait partie.

Par ailleurs et par adoption de la motivation particulièrement circonstanciée et exhaustive du premier juge, il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) ne rapporte la preuve ni d'un bail oral (le paiement du loyer faisant défaut et constituant pourtant un élément essentiel d'un contrat de bail), ni d'un mandat de gestion d'affaires tacite.

PERSONNE2.) estime que les parties sont liées par une convention d'occupation précaire.

La convention d'occupation précaire se définit comme un accord entre parties sur une occupation sans titre jusqu'à révocation ultérieure du droit (Marianne HARLES, Le bail à loyer, Pas. 31, p. 292).

A défaut de précision quant à la durée et l'occupation, l'occupation gratuite doit être considérée comme consentie à durée indéterminée, jusqu'à la révocation du droit par le propriétaire (Tribunal de Paix Luxembourg, 16 avril 2007, Dupont c. Petruscov, non publié). La précarité étant l'essence-même de cette convention, le propriétaire est, en effet, en droit de la résilier à tout moment, et la personne qui en précédemment bénéficié devient dans ce cas un occupant sans droit ni titre, si elle reste dans les lieux (cf. L. THIELEN, op. cit., n° 241).

Le temps accordé au contrat peut avoir son importance dans la qualification du contrat, mais il faut signaler que la durée effective du contrat, renouvelé ou étendu dans sa durée, n'est pas de nature à lui faire perdre son caractère de précarité (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, Les Novelles, Les baux en général, t. I, éd 2000, n° 49).

Il est encore rappelé que :

- 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),

- 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 (cf. Les Novelles, Le louage de choses, Les baux en général, no 47) et
- il y a occupation précaire si quelqu'un reçoit un parent, un ami ou un invité en lui donnant logement sans lui accorder un bail. Il faut distinguer l'hébergement, c'est à dire une convention d'occupation précaire, et le bail suivant les quatre critères qui caractérisent l'hébergement, à savoir : 1) la gratuité, 2) la nécessité, 3) la précarité et 4) la préexistence d'un lien de parenté ou d'autorité entre parties (Marianne HARLES, Le bail à loyer, Pas. 31, p. 292).

En l'espèce, c'est à bon droit et pour de justes motifs que le tribunal de céans fait siens que le juge de première instance a retenu que les parties sont liées par une convention d'occupation précaire.

Quant au moyen tiré de la prétendue renonciation dans le chef de PERSONNE2.)

PERSONNE1.) estime que PERSONNE2.), compte tenu du fait qu'il n'a pas contesté sa qualité de locataire pendant 15 ans, a renoncé à faire valoir ses droits.

Ce raisonnement tombe à faux.

La renonciation peut être définie comme l'acte juridique unilatéral par lequel le titulaire abdique une prérogative ou un ensemble de prérogatives (Encycl. Dalloz, Droit civil, V° Renonciation, éd. Décembre 2017, n° 1).

La renonciation est d'abord essentiellement abdicative : elle a pour unique but et pour seul effet direct l'abandon d'une ou plusieurs prérogatives (op. cit., n° 2).

Essentiellement abdicative, la renonciation est aussi intrinsèquement unilatérale : elle repose sur une unique volonté. Elle est donc en principe irrévocable dès la manifestation de volonté du renonçant, sous réserve de conditions de forme particulières (op. cit., n° 8).

Bien qu'aucun texte n'affirme l'existence générale de la renonciation, l'opinion s'est rapidement imposée qu'il s'agissait d'une faculté de droit commun (op. cit., n° 13).

La renonciation n'est en principe soumise à aucune condition de forme. Tout au plus convient-il que la volonté se soit manifestée, ne serait-ce que tacitement (op. cit., n° 48).

L'effet unique et essentiel de la renonciation est l'abdication de la prérogative sur laquelle elle porte (op. cit., n° 53).

La manifestation de volonté dont découle la renonciation n'est en principe assujettie à aucune formule sacramentelle : comme le rappellent certaines dispositions, ainsi qu'une jurisprudence constante, la renonciation peut être expresse ou tacite. Encore faut-il que la renonciation résulte d'une manifestation de volonté non équivoque (cf. cf. op. cit. n° 60; Civ. 3e, 18 janvier 2012, Dalloz actualité 27 janvier 2012, obs. Rouquet).

La Cour de cassation luxembourgeoise l'a rappelé dans un arrêt du 28 février 2013 (n° 3082) en ces termes : « *la renonciation à un droit ne résulte que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer* ».

En pratique, la renonciation tacite résulte d'un fait supposant l'abandon de la prérogative considérée, c'est-à-dire d'un fait directement contraire au droit prétendument abdiqué : pour reprendre la formule employée par la Cour régulatrice elle-même, la renonciation doit être « *directement et à tous égards contraire au droit dont il s'agit* » (op. cit. n° 62 ; Cass. Com. 10 avril 1964, Bull. civ. III, no 173).

La Cour régulatrice a ainsi nettement affirmé que « *l'acquiescement implicite doit être certain, c'est-à-dire résulter d'actes incompatibles avec la volonté d'exercer un recours, et démontrant avec évidence la volonté de celui auquel on l'oppose d'accepter la décision intervenue* » (Civ. 2e 8 avril 2004, BC II n° 159).

La renonciation tacite reposant sur une contradiction, elle nécessite en principe un acte positif (Civ. 3e 29 novembre 2000, BC III n° 176). Ainsi que l'écrivait Jean CARBONNIER, « *décider le contraire, faire découler une renonciation tacite de la seule inertie du titulaire d'un droit, ce serait rendre inutile l'institution légale de la prescription extinctive, puisque rien ne distinguerait plus cette renonciation tacite d'une sorte de prescription abrégée, laissée à l'arbitraire des tribunaux* » (op. cit., n° 65 ; Civ. 10 juin 1941, RTD civ. 1940-1941. 602).

Conformément au droit commun, il appartient à celui qui s'en prévaut de faire la preuve de la renonciation, cette question relevant de l'appréciation souveraine des juges du fond (op. cit., n° 69 ; Civ. 2e 10 juin 1966, Bull. civ. II, no 673).

En l'espèce, c'est à bon droit et pour de justes motifs que le juge de première instance a retenu qu'en l'espèce aucune renonciation n'était établie.

<u>Quant au moyen tiré du défaut de qualité et d'intérêt à agir dans le chef de PERSONNE2.)</u>

La qualité est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce l'action en justice (Solus et Perrot, Droit judiciaire privé, tome I, n° 262).

Elle constitue pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée (Enc.Dalloz, Procédure civile et commerciale, vo Action, no.61).

L'intérêt à agir est le profit, l'utilité ou l'avantage que l'action peut procurer au plaideur (Cour 1er octobre 1986, n° 8758 du rôle). Ainsi, pour agir en justice, il faut qu'une personne ait un intérêt à agir, qu'elle se prévale d'un intérêt légitime né et actuel. L'intérêt est en principe une condition suffisante pour être investi du droit d'agir. Le

recours à la justice ne doit, en effet, être ouvert que si son auteur peut espérer en retirer un certain avantage, ceci afin d'éviter un encombrement inutile des tribunaux. S'il apparaît que l'exercice d'une action en justice ne présente aucune utilité pour un plaideur, le juge peut déclarer la demande irrecevable, se dispensant par là même de statuer sur le fond. L'intérêt constitue une condition générale d'existence de l'action, il est exigé de toute partie au procès.

L'intérêt est un avantage d'ordre pécuniaire ou moral. Dire d'une personne qu'elle a intérêt à exercer une action en justice, c'est dire que la demande ainsi formée est susceptible de modifier et d'améliorer sa condition juridique présente (Henri SOLUS et Roger PERROT, Droit judiciaire privé éd. 1961 T. 1, n° 226, p. 200).

Il n'y a pas droit d'agir en justice si le droit dont on veut assurer la reconnaissance et la protection n'est pas sérieusement menacé ni méconnu ou si la mesure qui est l'objet de l'action qu'on prétend avoir ne présente pas d'intérêt (E. GLASSON et A. TISSIER, op. cité, n° 182, p. 439).

L'existence de l'intérêt et de la qualité à agir s'apprécie au moment de l'introduction de la demande (Cass. lux. 12 février 2009, n° 2594 du registre).

En ce qui concerne la charge de la preuve en matière d'intérêt à agir, il est admis qu'en principe, la recevabilité se présume, et celui qui veut opposer une fin de non-recevoir doit l'alléguer et assumer la charge de la preuve (Rép. D. V° Action en justice, n° 230, citant MOTULSKY, « Principes d'une réalisation méthodique du droit privé »).

Les règles relatives à la charge (et au risque) de la preuve prévues par l'article 1315 du code civil s'appliquent donc également aux exceptions de procédure et fins de non-recevoir (Jurisclasseur Civil, article 1315, Fasc. 20, n° 3).

Il incombe partant à la partie qui invoque le défaut d'intérêt et de qualité à agir de prouver son moyen, mais l'autre partie peut être amenée à fournir des éléments afin d'établir l'existence de droits propres qu'elle entend protéger par l'action engagée (cf. Cass. Fr. Civ. 1., 22 mars 2012, n° de pourvoi 11-10132).

Eu égard aux principes développés ci-dessus, il incombe à PERSONNE1.) de prouver que PERSONNE2.) ne dispose ni d'un intérêt, ni de la qualité à agir. Or, force est de constater qu'elle reste en défaut de rapporter cette preuve.

Le moyen invoqué par l'intimée tombe, dès lors, à faux et c'est à bon droit et pour de justes motifs que le juge de première instance a retenu que PERSONNE2.) a qualité et intérêt à agir en justice.

<u>Quant la qualité d'occupante sans droit ni titre de PERSONNE1.)</u>

Si, par deux courriers des 7 juin 2022 et 24 octobre 2022, PERSONNE2.) a certes demandé une participation financière à PERSONNE1.) au paiement du loyer, ces courriers ne sauraient, contrairement à ce qu'a retenu le juge de première instance et à défaut du moindre élément corroborant, marquer la volonté de PERSONNE2.) de mettre fin à la convention d'occupation précaire.

Ce n'est que par citation introductive d'instance du 4 octobre 2023 que PERSONNE2.) a demandé à PERSONNE1.) de quitter les lieux.

PERSONNE1.) ne saurait partant être qualifiée d'occupant sans droit ni titre avant cette date.

Il y a cependant encore lieu de prendre en compte un délai de préavis approprié et raisonnable avant de pouvoir qualifier PERSONNE1.) d'occupant sans droit ni titre.

Compte tenu des relations entre parties (18 ans de concubinage, 2 enfants communs, 15 ans de cohabitation dans les lieux litigieux), il y a lieu de dire qu'un délai de préavis de 4 mois est approprié.

Or, force est de constater que PERSONNE1.) a quitté les lieux le 31 janvier 2024.

Ayant partant quitté les lieux endéans un délai plus que raisonnable, PERSONNE1.) ne saurait, par réformation de la décision querellée, recevoir la qualification d'occupant sans droit ni titre.

Quant à la demande en paiement d'une indemnité d'occupation

PERSONNE1.) n'étant pas à qualifier d'occupante sans droit ni titre, elle n'est, par réformation du jugement entrepris, pas redevable qu'une quelconque indemnité d'occupation.

Pour autant que de besoin, il est rappelé que la convention d'occupation précaire a un caractère essentiellement gratuit (cf. ci-avant), de sorte que la demande en paiement de PERSONNE2.) est, par réformation du jugement entrepris, à déclarer non fondée, que PERSONNE1.) ait ou non eu la jouissance exclusive des lieux.

Quant à l'appel incident

Compte tenu des développements qui précèdent, l'appel incident laisse d'être fondé.

Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de débouter PERSONNE2.) de ses demandes en allocation d'une indemnité de procédure, tant pour la première instance, par réformation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel.

PERSONNE1.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de la débouter de ses demandes en obtention d'indemnités de procédure, tant en ce qui concerne la première instance, par confirmation du jugement entrepris, qu'en ce qui concerne l'instance d'appel.

Conclusion

Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'appel principal est partiellement fondé, tandis que l'appel incident ne l'est pas.

Les frais et dépens des deux instances sont partant à mettre à charge de PERSONNE2.).

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise dans le cadre de la présente procédure, la demande en distraction de l'appelante des frais et dépens n'est pas fondée.

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,

donne acte aux parties que la demande en déguerpissement est devenue sans objet,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris,

dit que PERSONNE1.) n'est pas occupante sans droit ni titre,

dit que PERSONNE1.) n'est pas redevable d'une indemnité d'occupation,

dit la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par PERSONNE2.) pour la première instance non fondée et en déboute,

décharge PERSONNE1.) de toutes condamnations prononcées à son encontre,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose à PERSONNE2.).