

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, quinze juin deux mille vingt-trois

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

PERSONNE1.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Aline GODART, avocat à la Cour, demeurant à Strassen,
partie défenderesse sur reconvention ;

et

1. **PERSONNE2.),** sans état actuel connu, et son époux

2. **PERSONNE3.),** sans état actuel connu, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, comparant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), SOCIETE2.), BILTGEN sàrl, établie à L-ADRESSE3.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au RCS de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), *parties demanderesse par reconvention.*

FAITS :

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit du jugement de ce siège n° 260 du 22 février 2023 dont le dispositif est conçu comme suit :

«

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande au montant de 20.900,- € au titre des indemnité d'occupation pour la période du 15 juillet 2022 au 8 février 2023, date de la remise des clés ;

donne acte à PERSONNE3.) et à son épouse PERSONNE2.) de leur demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité journalière de 100,- € à partir du 15 mai 2022 du fait du défaut d'achèvement du mur acoustique dans leur immeuble (maison blanche) ainsi que de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure de 1.500,- € ;

avant tout autre progrès en cause et tous moyens réservés :

ordonne la comparution personnelle des parties à l'audience publique du mercredi, 03 mai 2023 à 10.00 heures, salle 1.

réserve les frais. »

* * * * *

La comparution personnelle des parties a eu lieu en date du mercredi, 3 mai 2023 où la partie demanderesse PERSONNE1.), assistée de Maître Aline GODART, et la partie défenderesse PERSONNE2.), assistée de Maître Christian BILTGEN, ont été entendues en leurs déclarations personnelles.

Ensuite le tribunal a repris l'affaire en délibéré pour rendre à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été remis

le jugement qui suit :

Revu le jugement no. 260/23 rendu par le Tribunal de Paix de céans en date du 22 février 2023 et ayant, après avoir donné acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande et aux époux PERSONNE3.) de leur demande reconventionnelle, ordonné, avant tout autre progrès en cause et tous moyens réservés, la comparution personnelle des parties à laquelle il fût procédé en date du 3 mai 2023.

Il est constant en cause que par acte notarié du 15 mars 2022, PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE2.) ont vendu à PERSONNE1.) une maison sise à ADRESSE4.), inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE5.), section FA de ADRESSE6.), sous le numéroNUMERO2.)/2687.

L'acte notarié précité prévoyait l'entrée en jouissance de l'acquéreur pour le 15 mai 2022 au plus tard et à défaut de remise des clés pour la date en question, le paiement par les vendeurs d'une indemnité journalière de 100,- €

Dans sa requête introductive d'instance, PERSONNE1.), indiquant ne pas avoir reçu les clés de la maison achetée comme convenu pour le 15 mai 2022, soutient que les époux PERSONNE3.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre de l'immeuble acheté, sollicite leur déguerpissement et le paiement d'une indemnité journalière de 100,- €

Les époux PERSONNE3.) concluent à l'incompétence du Tribunal de Paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre pour connaître de la demande de PERSONNE1.) alors qu'ils disposeraient d'un titre.

En ordre subsidiaire, la demande serait irrecevable car introduite par voie de requête.

Force est tout d'abord de constater que PERSONNE1.), comme indiqué ci-avant, soutient dans sa requête que les époux PERSONNE3.) occupent sans droit ni titre la maison qu'ils lui ont vendue par acte notarié du 15 mars 2022 et ce malgré engagement pris de lui remettre les clés pour le 15 mai 2022.

En application de l'article 3-3 du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles ainsi que 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.

Le Tribunal de Paix est partant compétent pour connaître de la demande de PERSONNE1.) et la question de savoir si les parties défenderesses disposent d'un titre ou non n'est pas une question de compétence, mais de mérite de la demande.

Il y a lieu de retenir à ce sujet que le Tribunal, afin d'apprécier l'existence d'un titre, devra examiner les stipulations de l'acte notarié litigieux en l'espèce.

En ce qui concerne la recevabilité de la demande, il y a lieu de retenir qu'en application de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3-3 du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête. A ce sujet, il n'y a pas lieu de distinguer si les parties étaient initialement liées par un contrat de bail ou non.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) est recevable.

Quant au fond, il y a lieu de rappeler encore une fois qu'il résulte des pièces versées en cause et des renseignements fournis en cause que les époux PERSONNE3.) ont vendu en date du 15 mars 2022 à PERSONNE1.) un immeuble sis à ADRESSE4.) qu'ils s'engageaient à quitter pour le 15 mai 2022, date pour laquelle ils devraient remettre les clés.

Il est encore acquis en cause que la maison vendue à PERSONNE1.) constituait en fait une partie seulement d'un immeuble plus grand appartenant aux époux PERSONNE3.), partie qui au moment de la vente n'était pas encore entièrement séparée et indépendante du reste de la propriété. Pour cette raison, il était également stipulé dans l'acte notarié de vente que certains travaux étaient à effectuer et ce jusqu'à la date de l'entrée en jouissance, à savoir le 15 mai 2022.

PERSONNE1.) indique tout d'abord que les parties avaient trouvé, après la signature de l'acte notarié de vente, un accord pour repousser la date de l'entrée en jouissance de l'acheteur au 15 juillet 2022, raison pour laquelle elle ne demande pas le paiement d'une indemnité à partir du 15 mai 2022, mais seulement à partir du 15 juillet 2022.

Il résulte encore des déclarations de PERSONNE2.) lors de la comparution personnelle des parties que les vendeurs ont continué à habiter l'immeuble vendu à PERSONNE1.) jusqu'au 8 février 2023, date de la remise des clés.

Le Tribunal retient que les époux PERSONNE3.) n'avaient cependant plus de titre pour occuper l'immeuble litigieux à partir du 15 juillet 2022.

En effet dans l'acte notarié de vente, il est clairement stipulé que les parties fixent la date de l'entrée en jouissance de l'acquéreur et de la remise des clés au 15 mai 2022. Aucune condition n'est prévue dans cette stipulation, les vendeurs s'engageant tout simplement à quitter les lieux vendus pour cette date et à remettre les clés à la partie acquéreuse. A défaut, les vendeurs se sont engagés au paiement d'une indemnité. Partant, l'acte notarié ne leur confère plus de titre pour occuper l'immeuble, mais au contraire fait qu'à partir de la date prévue pour la remise des clés, ils sont à considérer comme occupants sans droit ni titre.

Les vendeurs ne sauraient à ce sujet invoquer le fait que la construction du mur acoustique dans la partie de l'immeuble qu'ils ont gardée n'était pas achevée, ce qui les aurait empêchés de déménager (ou de vendre cette partie de l'immeuble comme soutenu à l'audience du 25 janvier 2023).

L'acte notarié stipulait effectivement encore que « la partie venderesse a pris certains engagements vis-à-vis de la partie acquéreuse » dont « la construction d'un mur acoustique... le tout aux frais de l'acquéreur ». L'acte continue « si tous les travaux ne seront pas terminés à la date de jouissance, une indemnité journalière de 100,- € est due ».

Les parties s'accordent pour dire que ce mur acoustique est à construire dans la deuxième maison (blanche) qui est restée la propriété des époux PERSONNE3.).

Actuellement les parties sont en désaccord si la construction de ce mur est achevée oui ou non.

Cependant, le Tribunal retient que cette circonstance est indépendante de la remise des clés à laquelle les vendeurs se sont engagés sans condition, les deux indemnités étant prévues dans des dispositions séparées de l'acte notarié et se concevant l'une sans l'autre.

Il y a en effet lieu de retenir que l'acte notarié de vente prévoyait deux engagements des vendeurs : d'une part quitter l'immeuble et remettre les clés pour le 15 mai 2022 et d'autre part faire des travaux pour la même date, le tout chaque fois sous peine d'une indemnité journalière de retard de 100,- €

Partant, les vendeurs ne peuvent pas se retrancher derrière le non-achèvement des travaux dans la deuxième partie de l'immeuble alors qu'ils avaient clairement pris l'engagement de remettre les clés pour le 15 mai 2022. Le non-respect de cette obligation fait que les vendeurs sont à considérer comme indiqué ci-avant comme occupants sans droit ni titre à partir de cette date, indépendamment de l'achèvement des travaux dans la deuxième maison.

Il y a d'ailleurs lieu de remarquer à ce sujet qu'il était peu prudent d'effectuer une vente d'un immeuble dans les conditions données, sans attendre la séparation des deux parties et l'achèvement des travaux y relatifs, le tout encore couronné de stipulations peu claires quant aux dits travaux. D'ailleurs l'acte notarié n'indiquait nullement que les vendeurs n'allaient remettre les clés qu'au moment de l'achèvement des travaux ; au contraire on a prévu deux indemnités distinctes. D'autre part et même si PERSONNE1.) a indiqué avoir chargé l'entreprise SOCIETE3.) des travaux relatifs au mur acoustique, l'acte notarié stipule que les vendeurs s'engagent à effectuer les travaux et rien ne les aurait empêchés de passer eux-mêmes commande des travaux et d'en réclamer ultérieurement le paiement à PERSONNE1.) en application de l'acte de vente. Cela leur aurait permis éventuellement de respecter leur engagement endéans le délai prévu quitte à ce que la remise des clés n'était pas liée à cet événement dans l'acte notarié.

L'indemnité d'occupation redue après la date prévue pour la remise des clés a été fixée conventionnellement par les parties au montant de 100,- € par jour dans l'acte notarié de vente.

Comme indiquée ci-avant, PERSONNE1.) était d'accord à repousser la date de la remise des clés de deux mois, soit au 15 juillet 2022.

L'indemnité d'occupation redue pour la période du 15 juillet 2022 au 8 février 2023 se chiffre partant au montant réclamé de 20.900,- € non contesté quant à son quantum, ceci en application des stipulations de l'acte notarié.

Les époux PERSONNE3.) ayant remis les clés de l'immeuble en date du 8 février 2023 et n'occupant plus les lieux vendus, la demande de PERSONNE1.) tendant au déguerpissement est devenue sans objet.

PERSONNE1.) réclame encore le paiement du montant de 1.755,- € au titre des frais d'avocat. Ce chef de la demande est à abjurer alors que devant la Justice de Paix, la comparution par mandataire n'est pas obligatoire.

La partie requérante réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- € Ce chef de la demande est également à rejeter alors que PERSONNE1.) n'a pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle des époux PERSONNE3.) tendant au paiement d'une indemnité journalière de 100,- € à partir du 15 mai

2022 pour non-achèvement du mur acoustique dans l'immeuble dont ils sont restés propriétaires, force est de constater que le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, n'est pas compétent pour y statuer alors que cette demande ne trouve pas sa cause dans une occupation sans droit ni titre.

Eu égard à l'issue du litige, la demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité de procédure est à rejeter.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

se **déclare** compétent pour connaître de la demande de PERSONNE1.) ;

dit que la demande tendant au déguerpissement de PERSONNE3.) et de PERSONNE2.) est devenue sans objet ;

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

dit que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont occupé sans droit ni titre l'immeuble sis à ADRESSE4.), ceci pendant la période du 15 juillet 2022 au 8 février 2023 ;

partant, **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 20.900,- € à titre d'indemnité d'occupation, avec les intérêts légaux à partir du 11 novembre 2022 sur le montant de 11.900,- € et à partir du 14 février 2023 sur le montant de 9.000,- € chaque fois jusqu'à solde ;

déclare la demande de PERSONNE1.) non fondée pour le surplus et en **déboute** ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

se **déclare** incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et de PERSONNE2.) ;

déclare la demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.