

## Audience publique du 4 février 2016

---

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

1) AAAA, et son épouse

2) BBBB,

demandeurs, comparant par Maître Vanina GWINNER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude PAULY, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

CCCC,

défenderesse, comparant par Maître Roy NATHAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 10 décembre 2015 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 14 janvier 2016, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 21 janvier 2016 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Par requête déposée le 10 décembre 2015 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAA et son épouse BBBB font convoquer CCCC à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre pour

voir dire qu'elle est occupante sans droit ni titre de l'immeuble sis à \*\*\*\* qu'ils ont acquis suivant acte de vente n°35951 du 3 novembre 2015 et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés (et non pas « loués » tel qu'indiqué erronément dans la requête introductive d'instance) endéans la huitaine de la notification du jugement à intervenir.

AAAA et BBBB concluent encore à la condamnation d'CCCC à leur payer une indemnité d'occupation mensuelle de 1.666,66.- euros, sinon à tout montant supérieur à fixer par le tribunal ou à dire d'expert, à compter du mois de décembre 2015 jusqu'à son départ effectif avec les intérêts légaux à partir des échéances des mensualités jusqu'à solde.

Les requérants requièrent encore la condamnation d'CCCC à leur payer une indemnité de 1.200.- euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice matériel subi par eux suite à l'occupation sans droit ni titre, ainsi qu'une indemnité de 5.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice moral qu'ils ont subi.

Ils demandent à voir assortir les montants précités des intérêts légaux à partir de la demande en justice.

AAAA et BBBB sollicitent encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation d'CCCC à leur payer une indemnité de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et ils se réservent tous droits, notamment celui d'augmenter leur demande pécuniaire en cours d'instance et même en instance d'appel.

#### Prétentions des parties :

A l'appui de leur demande AAAA et BBBB exposent que suivant acte notarié signé le 3 novembre 2015 pardevant le notaire ils ont acquis une maison d'habitation sise à \*\*\* ayant appartenu à DDDD et à CCCC.

Ils reprochent à CCCC d'occuper toujours la maison vendue malgré le fait que l'acte de vente stipule sous le point 4 à la page 4 sous la rubrique « clauses et conditions » que *« La partie acquéreuse aura la propriété du prédit immeuble à partir des présentes. Elle en aura la jouissance au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 2015. »*

En application de cette clause, CCCC serait à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2015, de sorte que leur demande en déguerpissement devrait être déclarée fondée, de même que leur demande en allocation d'une indemnité d'occupation à partir de cette date.

Suivant une jurisprudence constante, l'indemnité d'occupation qui est fondée sur l'enrichissement sans cause de l'occupant, devrait être fixée en fonction de la valeur locative de l'immeuble.

Ils se réfèrent pour le cas d'espèce à l'article 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui dispose en son point 4) *« en cas d'aliénation à titre onéreux, le prix d'acquisition indiqué dans l'acte authentique translatif de propriété, et les frais de l'acte, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi,*

*réévalué et décoté* », pour voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.666,66.- euros.

Les parties requérantes ajoutent qu'elles ont vendu leur maison d'habitation sise à \*\*\*\* et que dans le compromis de vente signé le 18 août 2015 elles s'étaient engagées à quitter les lieux pour le 1<sup>er</sup> décembre 2015 au plus tard.

Ils versent à l'appui de leur version des faits le compromis de vente qui prévoit que *« l'entrée en jouissance est prévue pour le 1<sup>er</sup> décembre 2015, en cas de retard un loyer mensuel de 1.000.- euros est à payer à l'acquéreur »*.

AAAA et BBBB font valoir qu'ils ont à l'heure actuelle dû payer le montant de 1.200.- euros (se décomposant en 1.000.- euros à titre de loyer et 200.- euros à titre de charges) à EEEE, l'acquéreuse de leur maison sise à \*\*\*\* pour la raison qu'ils continuent d'occuper leur ancienne maison faute d'avoir pu déménager dans la maison acquise le 3 novembre 2015 à \*\*\*\*. Ils réclament le montant de 1.200.- euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice matériel subi suite à l'occupation sans droit ni titre de leur maison.

Ils ajoutent qu'ils se trouvent dans une situation financière précaire eu égard au fait qu'ils doivent rembourser le crédit immobilier contracté en vue de l'acquisition de la maison sise à Pétange, ainsi qu'une indemnité d'occupation à EEEE aussi longtemps qu'ils continuent d'occuper les lieux.

AAAA et BBBB réclament finalement des dommages et intérêts de 5.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice moral qu'ils ont subi et subissent encore en raison du fait qu'ils craignent de ne pas pouvoir se reloger avec leurs trois enfants dans l'hypothèse où ils seraient expulsés par EEEE.

A l'audience des plaidoiries, AAAA et BBBB augmentent leur demande en indemnisation de leur préjudice matériel au montant de 2.400.- euros eu égard au fait qu'ils ont entretemps dû régler l'indemnité d'occupation relative au mois de janvier 2016 à EEEE.

Ils augmentent également leur demande en allocation d'une indemnité d'occupation au montant de 3.333,32.- euros correspondant au mois de décembre 2015 et au mois de janvier 2016, tout en maintenant leur demande en paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'au départ effectif d'CCCC.

Il convient de leur en donner acte.

CCCC fait observer que le compromis de vente a été signé le 12 août 2015 avec EEEE pour en déduire que les parties requérantes avaient déjà l'intention de vendre leur maison bien avant l'acquisition de la maison sise à Pétange.

CCCC ajoute que dès le départ elle aurait informé AAAA et BBBB qu'elle *« allait quitter les lieux dès qu'elle aurait trouvé un appartement pour se reloger avec ses trois enfants »* eu égard au fait qu'elle se trouvait en instance de divorce.

CCCC demande au tribunal de déclarer la demande AAAA et BBBB irrecevable sinon non fondée en se prévalent du fait que l'acte de vente conclu entre parties n'a prévu aucune sanction dans l'hypothèse où l'entrée dans les lieux ne serait pas respectée au 1<sup>er</sup> décembre 2015.

A cet égard elle renvoie au compromis de vente conclu entre AAAA et BBBB et EEEE qui a expressément prévu le paiement d'un « loyer mensuel » de 1.000.- euros dans l'hypothèse où l'entrée dans les lieux serait retardée pour voir dire qu'il n'appartient pas au tribunal d'ajouter une condition qui n'est pas prévue au contrat.

CCCC conteste encore le montant réclamé à titre d'indemnité d'occupation en faisant valoir que les 5% du prix d'acquisition constitue un montant purement théorique. De surcroît, il y aurait lieu de prendre en compte l'amortissement fiscal pour voir diminuer le montant de l'indemnité réclamée.

La défenderesse conteste encore le préjudice moral dont se prévalent AAAA et BBBB en contestant tant son comportement fautif que le lien de causalité entre la prétendue faute et le préjudice moral invoqué.

CCCC conteste encore le préjudice matériel subi par AAAA et BBBB en faisant valoir qu'ils n'établissent pas avoir contracté un prêt immobilier pour financer l'acquisition de l'immeuble sis à Pétange.

Elle informe néanmoins le tribunal qu'elle a acquis suivant acte de vente reçu pardevant le notaire un immeuble lui permettant ainsi de quitter les lieux occupés pour le 29 février 2016.

La défenderesse conteste finalement la demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, ainsi que la demande en allocation d'une indemnité de procédure.

AAAA et BBBB concluent au rejet du moyen d'irrecevabilité soulevé par CCCC faute d'avoir précisé ce moyen et faute d'avoir indiqué une base légale.

Ils répliquent qu'en vertu de la fixation de la jouissance des lieux au 1<sup>er</sup> décembre 2015, CCCC aurait dû s'attendre à devoir indemniser les acquéreurs dans l'hypothèse du non-respect de cette clause. Elle aurait dès lors continué à jouir des lieux vendus en connaissance de cause.

Ils se réfèrent aux textes de loi, respectivement à une jurisprudence constante qui prévoient qu'en cas d'occupation sans droit ni titre, le propriétaire des lieux occupés est en droit de réclamer une indemnité d'occupation.

Quant au préjudice matériel, AAAA et BBBB exposent qu'il existe aussi bien un comportement fautif d'CCCC consistant dans le fait de continuer à occuper les lieux sans droit ni titre ; comportement fautif qui serait en relation causale évidente avec le fait qu'ils ont eux-mêmes dû régler une indemnité d'occupation à EEEE pour ne pas avoir pu libérer les lieux en temps voulu et fixé au contrat.

Ils se réservent le droit de verser en cours du délibéré la convention de prêt contractée pour l'acquisition de l'immeuble sis à Pétange et ils font observer qu'ils doivent payer aussi bien les mensualités du prêt qu'une indemnité d'occupation à EEEE.

Leur préjudice moral résulterait du fait qu'ils se seraient retrouvés devant le fait accompli de ne pas avoir pu jouir de leur propriété nouvellement acquise et de craindre constamment d'être expulsés des lieux occupés et de se retrouver ensuite à la rue avec leurs enfants.

Ils ne s'opposent pas à voir accorder à CCCC un délai de déguerpissement jusqu'au 29 février 2016.

Il convient de leur en donner acte.

#### Motifs de la décision :

La requête introduite par AAAA et BBBB est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai de la loi - CCCC omettant d'ailleurs de préciser sur quelle base la requête devrait être déclarée irrecevable.

Il est constant en cause que suivant acte de vente n°35951 reçu par-devant le notaire en date du 3 novembre 2015, AAAA et BBBB ont acquis l'immeuble sis à \*\*\*\* ayant appartenu à FFFF et à CCCC.

L'acte de vente prévoit dans son article 4. : « *La partie acquéreuse aura la propriété du prédit immeuble à partir des présentes. Elle en aura la jouissance au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 2015* ».

En vertu des dispositions précitées, CCCC est, conformément aux conclusions des parties requérantes, à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2015.

Même si en l'occurrence le contrat de vente ne prévoit pas expressément que l'occupant sans droit ni titre devra régler une indemnité d'occupation, il est de jurisprudence constante qu'un occupant sans droit ni titre doit indemniser le propriétaire des lieux occupés.

En effet, l'indemnité d'occupation est par exemple destinée à réparer le préjudice subi par le bailleur par le fait du maintien dans les lieux du preneur après la résiliation du bail. Cette prestation constitue une indemnisation de la privation de jouissance subie par le bailleur. Cette indemnité est calculée sur base de la valeur locative réelle de l'immeuble qui peut être égale à l'ancien loyer (M. Harles, le bail à loyer, compte rendu de jurisprudence P. 31, n° 189).

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant, pour le

bailleur/propriétaire du fait qu'il a été privé de la libre disposition des lieux (Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, Larcier, 2<sup>e</sup> édition, no 405, Lux. 25 novembre 2005, n° 97.297 du rôle ; Lux. 29 octobre 2010, n° 131.778 du rôle).

L'action en paiement d'une indemnité d'occupation d'un immeuble est basée sur l'enrichissement sans cause et il faut que les conditions de fond de cette institution soient réunies (Henri Depage, Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, n° 547; Joseph Vankerckhove, op. cit., n° 405).

Le vendeur doit assumer les conséquences de la non- exécution de l'obligation de délivrance, comportant le paiement d'une indemnité d'occupation, même si l'occupation indue n'est pas son propre fait. Il est généralement admis que l'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien de l'occupant. (cf. La Haye et Vankerckhove - Le Louage des Choses - Nouvelles Droit Civil t. VI vol. 1 no 406).

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'estimation relève de l'appréciation du juge du fond.

Si cette valeur peut être égale au loyer ancien, les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (TAL, 20 février 2004, n° 85606).

Pour la fixation de l'indemnité d'occupation, on ne doit pas se fonder sur la seule valeur locative de l'immeuble, dès lors que le droit de l'occupant est plus précaire que celui d'un locataire protégé par un statut légal (TAL, 25.10.1990, rôle no 40828).

Ce principe a été retenu par un arrêt de la Cour de Cassation française du 4 mai 1994, (Rép. Defrénois 1995, 564) et une réduction de 30% de la valeur locative a été admise pour tenir compte de la précarité de l'occupation (CA, arrêt du 13.07.2006, rôle no 29836).

En l'espèce, l'immeuble n'avait pas fait l'objet d'une location, mais a été vendu pour le montant de 400.000.- euros.

Aux termes de l'article 3 (4) alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation « *en cas d'aliénation à titre onéreux, le prix d'acquisition indiqué dans l'acte authentique translatif de propriété, et les frais de l'acte, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté* » et l'article 3 (1) de la même loi dispose que « *la location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5% du capital investi dans le logement* ».

La valeur locative mensuelle de l'immeuble s'élève dès lors, conformément aux conclusions AAAA et BBBB, au montant de 1.666,66.- euros (5% de 400.000 : 12).

Or, tel qu'il a été développé précédemment, les parties peuvent rapporter la preuve que le dommage est inférieur ou supérieur au montant de 1.666,66.- euros.

En l'espèce, AAAA et BBBB produisent un compromis de vente conclu le 12 août 2015 avec EEEE aux termes duquel l'entrée en jouissance des lieux est fixée au 1 décembre

2015 et en vertu duquel AAAA et BBBB se sont engagés à régler le montant de 1.000.- euros par mois à titre de « loyer » - qui doit être qualifié « d'indemnité d'occupation » -.

Il ressort encore des pièces versées en cause que EEEE a dans son courrier du 26 novembre 2015 adressé AAAA et BBBB réclamé paiement du montant de 1.200.- euros (1.000.- euros à titre de loyer et 200.- euros à titre d'avance mensuelle sur charges) et que AAAA et BBBB ont réglé à deux reprises le montant de 1.200.- euros à EEEE, à savoir le 1<sup>er</sup> décembre 2015 et le 4 janvier 2016.

Dès lors, AAAA et BBBB ont subi un dommage matériel consistant dans le paiement à deux reprises d'une indemnité d'occupation de 1.200.- euros à EEEE.

Au vu des développements qui précèdent, il convient de retenir que le dommage matériel dont se prévalent AAAA et BBBB est un élément constitutif de l'indemnité d'occupation à régler par CCCC.

Au vu des éléments du dossier, le tribunal fixe *ex aequo et bono* le montant de l'indemnité d'occupation à régler par CCCC AAAA et BBBB au montant de 1.400.- euros.

La demande tendant à la condamnation d'CCCC à régler une indemnité d'occupation jusqu'à son départ effectif est à déclarer irrecevable pour constituer une demande future.

Dès lors, la demande en paiement AAAA et BBBB est à déclarer fondée pour le montant de 2.800.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour le mois de décembre 2015 et pour le mois de janvier 2016.

Il convient d'assortir le montant de 2.800.- euros des intérêts légaux à partir des demandes respectives en justice, à défaut de toute disposition contractuelle fixant le paiement des intérêts à partir de « l'échéance des mensualités ».

En ce qui concerne la demande en allocation de dommages et intérêts pour préjudice matériel, cette demande est à déclarer non fondée au vu des développements qui précèdent.

Quant au dommage moral dont se prévalent AAAA et BBBB, le tribunal évalue ce dommage - consistant dans le fait de ne pas pouvoir jouir de leur propriété nouvellement acquise et de craindre d'être expulsés des lieux occupés pour se retrouver ensuite à la rue avec leurs enfants - *ex aequo et bono* au montant de 500.- euros.

Faute de justifier leur demande en majoration du taux d'intérêt il n'y a pas lieu d'y faire droit.

Au vu de l'accord des parties à fixer la date de déguerpissement au 29 février 2016, il y a lieu de condamner CCCC à quitter les lieux occupés jusqu'au 29 février 2016 au plus tard.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

AAAA et BBBB ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

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

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure AAAA et BBBB est à déclarer fondée pour le montant de 350.- euros.

## **Par ces motifs**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre , statuant contradictoirement et en premier ressort ;

**reçoit** la demande en la forme ;

**donne acte** à AAAA et à BBBB de l'augmentation de leur demande pécuniaire ;

**constate** que CCCC est à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir de 1<sup>er</sup> décembre 2015 de l'immeuble sis à \*\*\*\* ;

**fixe** le montant de l'indemnité d'occupation à payer par CCCC au montant de 1.400.- euros ;

**dit** que le préjudice matériel subi par AAAA et à BBBB est un élément constitutif de l'indemnité d'occupation ;

partant :

**dit non fondée** la demande de AAAA et de BBBB à voir condamner CCCC à leur payer le montant de 2.400.- euros à titre de dommage matériel ;

dit **irrecevable** la demande de AAAA et de BBBB à voir condamner CCCC à leur payer une indemnité d'occupation mensuelle jusqu'au départ effectif d'CCCC;

dit **fondée** la demande de AAAA et de BBBB jusqu'à concurrence du montant de 2.800.- euros à titre d'indemnité d'occupation ;

**condamne** CCCC à payer à AAAA et à BBBB la somme de 2.800.- euros (**deux mille huit cents euros**), avec les intérêts légaux sur le montant de 1.400.- euros à partir du 10 décembre 2015 et sur le montant de 1.400.- euros.- à partir du 21 janvier 2016, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;

dit **fondée** la demande de AAAA et de BBBB à voir condamner CCCC à leur payer une indemnité pour préjudice moral ;

**condamne** CCCC à payer à AAAA et à BBBB la somme de 500.- euros (**cinq cents euros**) à titre d'indemnisation du préjudice moral, avec les intérêts légaux à partir du 10 décembre 2015, jusqu'à solde ;

dit **non fondée** la demande en augmentation du taux de l'intérêt légal de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement ;

**donne acte** à AAAA et à BBBB qu'ils ne s'opposent pas à voir accorder à CCCC un délai jusqu'au 29 février 2016 pour quitter les lieux ;

**condamne** CCCC à **déguerpir** des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard le 29 février 2016** ;

au besoin **autorise** les requérants à faire expulser la défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

**dit** fondée la demande de AAAA et de BBBB en obtention d'une indemnité de procédure ;

**condamne** CCCC à payer à AAAA et à BBBB le montant de 350.- euros (**trois cent cinquante euros**) à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**condamne** CCCC aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement, date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES