

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2046/2023
E-CIV-164/23

Audience publique du 27 octobre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, immatriculé auprès du registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Nicolas CHELY, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE1.) et
PERSONNE2.),
les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

- **parties défenderesses** - comparant par Maître Miloud AHMED-BOUDOUDA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits :

Par exploit du 15 mai 2023 de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. a fait donner citation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de comparaître devant le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette à l'audience publique du lundi 5 juin 2023 à 9h00, salle n°1, pour y entendre statuer conformément à la citation pré mentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après une refixation, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 22 septembre 2023, les mandataires des parties entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été reporté,

le jugement

qui suit :

Par exploit du 15 mai 2023 de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. a fait donner citation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, pour voir dire que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.) et pour les voir condamner à déguerpir des lieux occupés dans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement à intervenir. La requérante demande encore

- à voir fixer l'indemnité d'occupation à la somme en principal de 5.125 €par mois à compter du 3 mars 2022
- à voir dire qu'au 31 mai 2023, l'indemnité d'occupation échue s'élève à la somme en principal de 76.544,35 €
- à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer le montant de 76.544,35 € à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 3 mars 2022 au 31 mai 2023, cette somme à augmenter des intérêts légaux à compter du 3 mars 2022, sinon de la mise en demeure du 3 mars 2022, sinon de la date de la demande en justice
- à voir dire qu'à compter du 1^{er} juin 2023 l'indemnité d'occupation sera fixée au montant de 170,83 €(5.125/30) par jour jusqu'à la libération effective des lieux
- partant voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer le montant de 170,83 €par jour à compter du 1^{er} juin 2023 jusqu'au jour de leur départ et de la libération effective des lieux, à augmenter des intérêts légaux.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 €sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, des parties défenderesses à lui payer la somme de 3.000 €à titre de dommages et intérêts au titre des frais et honoraires d'avocat, l'exécution provisoire du jugement à intervenir, ainsi que la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que suivant acte notarié de vente du 21 février 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) lui ont cédé la propriété de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.). Elle soutient qu'aux termes de l'acte notarié de vente, à l'article « Entrée en jouissance », il était stipulé entre parties qu'elle devenait propriétaire de l'immeuble à compter de la signature de l'acte et que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) pouvaient continuer à l'occuper personnellement jusqu'au 2 mars 2022.

La requérante fait ainsi valoir que la libération de l'immeuble devait intervenir au plus tard le 2 mars 2022, date à laquelle les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) devaient avoir quitté les lieux et remis les clés. Elle explique que les parties

défenderesses ne se sont cependant pas exécutées, de sorte qu'elles seraient à considérer comme occupantes sans droit ni titre.

Elle explique que, par courrier recommandé du 3 mars 2022, son mandataire a mis les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en demeure de quitter les lieux et de remettre l'ensemble des clés dans un délai de 48 heures, ce qu'ils n'auraient cependant pas fait.

Faute de pouvoir jouir et disposer de l'immeuble acquis, la requérante demande à voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses.

Elle fait valoir qu'en tant qu'occupantes sans droit ni titre, les parties défenderesses sont redevables d'une indemnité d'occupation qu'elles évaluent, sur base du prix de vente de l'immeuble au montant de [5% de 1.230.000€ ÷ 12 =] 5.125 €par mois, de sorte qu'elle réclame, au 20 janvier 2023, la somme de 76.544,35 €se décomposant comme suit :

- 4.794,35 €pour le mois de mars (29 jours à compter du 3 mars 2022),
- 71.750 €pour la période d'avril 2022 au 31 mai 2023 (14 x 5.125)

A l'audience des plaidoiries, la requérante maintient ses demandes telles que formulées dans la citation et augmente sa demande à la somme de 95.556,44 €pour la période du 3 mars 2022 au 22 septembre 2023 inclus, date des plaidoiries, et demande de voir fixer l'indemnité d'occupation journalière au montant de 170,83 €par jour à compter du 23 septembre 2023 jusqu'à libération effective des lieux. Elle précise encore qu'elle se voit contrainte de payer la somme de 6.473,55 €par mois à titre de remboursement mensuel du prêt contracté pour l'achat de l'immeuble.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soulèvent in limine litis l'irrecevabilité de la demande adverse. Ils font valoir que la partie requérante a procédé à une demande en indemnisation, alors qu'en réalité elle cherche la délivrance de l'immeuble vendu. Ils soutiennent qu'il aurait appartenu à la partie requérante d'introduire une demande sur base des articles 1605 et 1610 du Code civil, qui serait le droit naturel suite à un acte de vente entre parties et non une demande en indemnités d'occupation. La partie adverse essaierait ainsi d'obtenir la délivrance de l'immeuble par voie détournée.

Quant au fond, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se basent sur la rédaction de l'acte de vente pour la « partie : Entrée en jouissance » et affirment que l'acte ne précise pas autrement l'indication de « courte prorogation ». Les parties défenderesses soutiennent que l'acte de vente a été rédigé de façon très vague en ne précisant pas la forme dans laquelle une prorogation du délai devait être demandée et elles affirment l'avoir demandée oralement. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) affirment encore qu'ils avaient expliqué qu'ils devaient finir les travaux de leur immeuble, respectivement trouver une location adaptée à la situation médicale de PERSONNE1.), que les clés des deux appartements arrières de l'immeuble, d'une superficie d'environ 130 m², ont été remises à la requérante le jour de la passation de l'acte, ce qui expliquerait le montant réduit de 70 €convenu à titre d'indemnité d'occupation. Pour prouver leurs dires, ils versent une offre de preuve par témoins. A titre subsidiaire, ils versent une offre de preuve par expertise afin de voir déterminer l'indemnité d'occupation en fonction de la superficie occupée réellement par les parties.

Ils soutiennent encore que les parties ont fixé l'indemnité d'occupation à payer au montant journalier de 70 €, de sorte que la demande de la requérante devrait être réduite au montant conventionnellement fixé.

La requérante fait valoir qu'il aurait été convenu entre parties que l'entrée en jouissance de l'immeuble devait se faire pour le 2 mars 2022 et qu'au cas où les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) continueraient à occuper l'immeuble, ils pouvaient solliciter une courte prorogation, ce qu'ils n'auraient cependant pas fait.

Elle en déduit, qu'à défaut d'avoir quitté les lieux dans le délai imparti et à défaut d'avoir demandé de prorogation, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre. Elle donne encore à considérer que même après la mise en demeure du 3 mars 2022, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'ont pas réagi et n'ont pas demandé de prorogation. Compte tenu des stipulations contractuelles claires, elle conclut au rejet de l'offre de preuve par témoins qui ne serait par ailleurs ni pertinente ni précise.

La requérante fait encore une fois valoir que le montant de 70 € tel que prévu dans l'acte notarié de vente ne devait jouer qu'au cas où les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient demandé une prorogation du délai. A défaut d'en avoir demandé, elle estime être en droit de solliciter l'indemnité d'occupation de 5% de la valeur de l'immeuble, telle que prévue par la loi. Elle ne conteste par ailleurs pas avoir reçu les clés de deux petites unités, mais précise que la vente a eu lieu pour « l'immeuble » entier.

La requérante conteste en outre encore formellement que les parties défenderesses aient sollicité une prorogation orale du délai.

Motifs de la décision

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant acte notarié de vente du 21 février 2022, PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE1.) ont vendu à la société SOCIETE1.) s.à r.l. une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un prix de vente de 1.230.000 €

Moyen d'irrecevabilité

Aux termes de l'article 1605 du code civil « L'obligation de délivrer les immeubles est remplie de la part du vendeur lorsqu'il a remis les clefs, s'il s'agit du bâtiment, ou lorsqu'il a remis les titres de propriété. » Par ailleurs, l'article 1610 du même code dispose ce qui suit : « Si le vendeur manque à faire la délivrance dans le temps convenu entre les parties, l'acquéreur pourra, à son choix, demander la résolution de la vente, ou sa mise en possession si le retard ne vient que du fait du vendeur. »

Il ressort clairement de l'acte notarié du 21 février 2022 que « la partie acquéreuse devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour... ». La partie requérante est devenue propriétaire de l'immeuble par l'effet de l'acte notarié. Ce n'est que l'entrée en jouissance qui a été reportée au 2 mars 2022.

Il s'en suit que la demande du propriétaire, tendant au déguerpissement des parties défenderesses et au paiement d'une indemnité d'occupation, est parfaitement recevable, aucune autre demande préalable n'étant prévue par le code.

Quant au fond

La requérante demande en premier lieu à voir déclarer les parties défenderesses occupantes sans droit ni titre depuis le 2 mars 2022 et à voir ordonner leur déguerpissement.

Elle soutient qu'aux termes de l'acte notarié de vente du 21 février 2022, il a été convenu qu'elle aura la jouissance de l'immeuble litigieux au plus tard le 2 mars 2022 et que les parties défenderesses devaient libérer l'immeuble et remettre les clés pour cette date. Elle explique qu'il avait été convenu que, sur demande expresse des parties défenderesses, ces dernières pourraient obtenir une courte prorogation du délai.

Les parties défenderesses soutiennent que conformément à cette clause de l'acte notarié de vente, il a été convenu lors de la signature de l'acte notarié qu'elles pourraient continuer à occuper les lieux jusqu'à la fin du mois d'août 2022 moyennant paiement d'une indemnité conventionnelle de 70 € par jour. A titre subsidiaire, elles estiment que le fait d'être restées dans les lieux s'analyse comme une demande tacite de prorogation du délai.

L'acte notarié du 21 février 2022 stipule sous la rubrique « Entrée en jouissance » que *« La partie acquéreuse devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour. Elle en aura la jouissance effective et personnelle au plus tard le 2 mars 2022, date jusqu'à laquelle la partie venderesse pourra continuer à l'occuper personnellement et sans indemnité, sans qu'il en résulte cependant aucun contrat de bail entre elles.*

*A l'expiration du prédit délai, la partie venderesse s'oblige à quitter les lieux vendus et à remettre les clés à la partie acquéreuse sauf demande d'une courte prorogation du délai et sous les conditions et indemnités fixées entre parties à **SOIXANTE DIX EUROS (70,00 EUR) par jour de retard, jusqu'à la libération définitive des lieux.** »*

Il est constant en cause qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas quitté l'immeuble le 2 mars 2022 et que par courrier recommandé du 3 mars 2022, le mandataire de la société SOCIETE1.) s.à r.l. leur a rappelé les dispositions de l'acte notarié de vente et les a mis en demeure de remettre les clés dans un délai de 48 heures.

A défaut d'avoir respecté cet ultime délai qui leur avait été accordé, la société SOCIETE1.) s.à r.l. a fait citer les parties défenderesses et demande leur déguerpissement.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) offrent de prouver les faits suivants par l'audition de l'agent immobilier PERSONNE3.) qui a assisté à la vente devant le notaire en date du 21 février 2022 :

« 1. Que les parties à l'acte ont à cette date envisagé une occupation postérieure à la vente par les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.), conformément à la rubrique « entrée en jouissance » de l'acte de vente en contrepartie d'une indemnité conventionnelle de 70 € par jour.

2. Que les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) avaient bien expliqué qu'ils devaient finir les travaux de leur immeuble, respectivement trouver une location adaptée à la situation médicale de Madame PERSONNE1.) (RDC en raison de chimiothérapie ne lui permettant pas de monter les escaliers) avant de quitter les lieux.

3. Que les clés des deux appartements arrières de l'immeuble ont été délivrées aux acheteurs le jour de la passation de l'acte et que donc l'immeuble est partiellement habité par eux, respectivement donnés en location ;

4. *Que la superficie occupée par les parties « PERSONNE1.)-PERSONNE2.) » est d'environ 130 m² ;*
5. *Que la superficie occupée par la partie « SOCIETE1.) », respectivement ses locataires est d'environ 65 m² par appartement, soit au total environ 130 m² ;*
6. *Que les parties « PERSONNE1.)-PERSONNE2.) » paient depuis la date de la vente les frais d'électricité et de gaz des deux appartements occupés par la partie « SOCIETE1.) », respectivement les locataires.»*

Le tribunal donne à considérer que « Pour qu'une offre de preuve soit recevable, la demande doit être formulée en termes précis. La partie qui offre de faire preuve par témoins doit viser avec précision tous les faits accomplis au moment où elle forme sa demande et sur lesquels elle entend que les témoins déposent. La présentation de la demande d'enquête doit être de nature à permettre d'une part au juge d'examiner si chacun des faits précisés est pertinent ou admissible, d'autre part, à la partie adverse de connaître avec précision l'objet de l'enquête et par là, lui permettre de faire la preuve contraire. A ces fins la présentation doit être précise, pertinente et admissible ». (cf. Encl. Dalloz, Dr. Civ. V° Preuve, no. 85 et 94 ; Juriscl. Proc. Civ. Fasc 38 no. 93 et 109)

En l'espèce, l'offre de preuve est à rejeter pour défaut de pertinence. En effet, l'offre de preuve ne tend ni à prouver un accord pour une occupation postérieure dès la signature, ni une quelconque demande de proroger, ni un accord de proroger. Il y a lieu de préciser encore qu'une mesure d'instruction ne peut être ordonnée sur un fait que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'éléments suffisants pour le prouver.

La demande subsidiaire en institution d'une expertise est partant également à rejeter.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aient sollicité une prorogation du délai prévu à l'acte de vente. Ils n'ont réagi ni à la mise en demeure du 3 mars 2022, ni à la requête déposée en date du 10 mars 2022, ni à la citation du 15 mai 2023. Un tel défaut de réaction ne saurait en aucun cas être interprété comme demande tacite de prorogation du délai. Il est par ailleurs constant en cause qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas payé la moindre indemnité d'occupation depuis le 2 mars 2022. Il importe peu à cet égard si une partie des clés a entretemps été remise à la société SOCIETE1.) s.à r.l. alors que l'ensemble de l'immeuble devait être remis à cette dernière.

Compte tenu de ces considérations, et à défaut de toute demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre depuis la date du 2 mars 2022, date de l'entrée jouissance de la société SOCIETE1.) s.à r.l. tel que prévu dans l'acte notarié.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) occupant encore actuellement les lieux, il y a lieu de les condamner à quitter les lieux occupés sans droit ni titre dans un délai d'un mois à compter de la signification du présent jugement.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. demande encore à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 5.125 € sur base du prix d'acquisition de l'immeuble, jusqu'à la libération définitive des lieux.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent cette demande en soutenant qu'il a été expressément convenu d'une indemnité d'occupation journalière de 70 € en cas d'occupation au-delà du 2 mars 2022.

Il ressort clairement de la rédaction de l'acte de vente que le montant de 70 € n'est applicable qu'en cas de demande de courte prorogation du délai. En l'absence d'une telle demande, la première condition n'est pas remplie et la société SOCIETE1.) s.à r.l. est en droit de réclamer une indemnité d'occupation plus élevée.

Il y a partant lieu de fixer l'indemnité d'occupation au montant de [5% de 1.230.000€÷12 =] 5.125 € par mois et de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement du montant de 95.556,44 € se décomposant comme suit :

- 4.794,35 € pour le mois de mars (29 jours à compter du 3 mars 2022),
- 87.125 € pour la période d'avril 2022 au 31 août 2023 (17 x 5.125)
- 3.637,09 € du 1^{er} au 22 septembre 2023

La demande en paiement tendant au paiement des indemnités au-delà de la date des plaidoiries jusqu'au déguerpissement effectif est à rejeter pour constituer une demande future.

Il résulte de l'acte notarié de vente qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont mariés, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la requérante de les condamner solidairement au montant de 95.556,44 €

Frais d'avocat

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n°39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, et indépendamment du fait qu'il n'est pas versé de note d'honoraires étayant la réalité de ces frais, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire.

Le tribunal considère dès lors que le choix de la requérante de faire gérer le litige l'opposant aux parties défenderesses, par une tierce personne qu'elle rémunère, ne saurait leur être opposable, dans la mesure où il s'agit d'un choix délibéré dont la requérante doit seule supporter les conséquences.

La demande est partant à rejeter.

L'exécution provisoire

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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

La requérante 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'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 700 €

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

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,

rejette le moyen d'irrecevabilité soulevé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

dit irrecevables les offres de preuve formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

dit qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.) depuis le 2 mars 2022,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 1 (un) mois à partir de la signification du présent jugement,

au besoin autorise la requérante à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. fondée pour la somme de 95.556,44 € pour la période du 3 mars 2022 au 22 septembre 2023 inclus ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. le montant de 95.556,44 € avec les intérêts légaux sur la somme de 76.544,35 € à partir du 15 mai 2023, et sur la somme de 19.012,09 € à partir du 22 septembre 2023, dates des demandes justice, jusqu'à solde,

fixe l'indemnité d'occupation due par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à partir du 23 septembre 2023 au montant mensuel de 5.125 €

rejette la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. en condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 3.000 € à titre de frais et honoraires d'avocat ;

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

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 700 €

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. le montant de 700 € sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.