

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
2019TALCH03/00232

Audience publique du mardi, douze novembre deux mille dix-neuf

Numéro du rôle : TAL-2019-07222

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

1) X1, et son épouse,

2) X2, demeurant ensemble à [...],

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 20 août 2019,

comparant par la société à responsabilité limitée WASSENICH LAW, inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2134 Luxembourg, 54, rue Charles Martel, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B207545, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

Y, établie et ayant son siège social à [...],

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,

comparant par Maître Pol STEINHÄUSER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2019-07222 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2019, lors de laquelle elle fut fixée au 22 octobre 2019 pour plaidoiries.

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

Maître Lise REIBEL, avocat à la Cour, en remplacement de la société WASSENICH LAW SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de ses parties.

Maître Pol STEINHÄUSER, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 12 novembre 2019 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 19 avril 2019 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, Y a fait convoquer X1 et son épouse X2 à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir constater que ces derniers occupaient sans droit ni titre une maison d'habitation sise à [...], pour les entendre condamner à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement et pour se voir autoriser à les faire expulser des lieux occupés au besoin à l'aide de la force publique et aux frais des occupants. Elle a encore sollicité la fixation de l'indemnité d'occupation au montant de 10.000.- euros par mois et la condamnation de X1 et X2 au paiement du montant de 9.666,33 euros (calcul au prorata du 21 mars 2019 au 19 avril 2019) avec les intérêts au taux légal à compter du 2 avril 2019, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle s'est finalement réservée tous autres droits et a sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de X1 et X2 tant au paiement des frais et dépens de l'instance que d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 17 juin 2019, Y a augmenté sa demande au montant de 15.668,66 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période allant du 21 mars 2019 au 17 juin 2019, jour des plaidoiries.

A la même audience, X1 et X2 ont demandé un délai de déguerpissement de 3 mois en raison de leur difficulté de se reloger.

Par jugement du 11 juillet 2019, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier

ressort, a déclaré la demande recevable, a constaté que X1 et X2 étaient à considérer comme occupants sans droit ni titre de la maison d'habitation sise à [...], a, en conséquence, dit la demande en déguerpissement fondée, a condamné X1 et X2 à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé Y à faire expulser X1 et X2 dans la forme légale et aux frais de ces derniers. Le tribunal de paix a encore dit la demande en paiement d'une indemnité d'occupation partiellement fondée et a condamné X1 et X2 à payer à Y la somme de 5.171,50 euros à titre d'indemnité d'occupation avec les intérêts légaux à partir du 2 avril 2019, date de la mise en demeure jusqu'à solde.

Le tribunal de paix a finalement rejeté la demande de Y en obtention d'une indemnité de procédure, a dit qu'il n'y avait pas lieu de prononcer l'exécution provisoire du jugement et a condamné X1 et X2 aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a retenu que X1 et X2 étaient à considérer comme occupants sans droit ni titre à partir du 21 mars 2019, date de la licitation de la maison litigieuse. Le tribunal de paix a encore considéré que l'indemnité d'occupation était à fixer conformément aux dispositions de l'article 3 paragraphe (1) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation aux termes duquel la location d'un logement à usage d'habitation ne pouvait rapporter au propriétaire un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement. Le tribunal en a déduit qu'il y avait lieu de fixer la valeur annuelle locative du bien de Y à 21.450.- euros correspondant à 5 pourcents du prix de vente de 429.000.- euros.

De ce jugement, X1 et X2 ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 20 août 2019.

Moyens et prétentions des parties

Par réformation du jugement entrepris, X1 et X2 demandent la réduction de l'indemnité d'occupation au montant de 500.- euros par mois. Ils sollicitent une visite des lieux par le tribunal afin de permettre au tribunal de fixer l'indemnité d'occupation en connaissance de cause. Ils demandent encore un délai de déguerpissement complémentaire, le délai initial ne leur ayant pas permis de trouver un nouveau logement. Ils réclament finalement la condamnation de Y aux frais et dépens de l'instance d'appel et se réservent tous autres droits.

Au soutien de leur appel, X1 et X2 exposent que X1 aurait occupé la maison litigieuse depuis le décès de son ex-compagne, O, qui lui aurait laissé l'usufruit de cette maison par testament. L'usufruit dépassant cependant la quotité disponible, il aurait été réduit et X1 serait devenu plein propriétaire pour un quart de la succession par suite de l'abandon par les héritiers réservataires de la nue-propriété pour un quart. La maison aurait été vendue aux enchères et achetée par Y.

X1 et X2 indiquent encore que depuis que l'arrêt de la cour d'appel ayant ordonné la licitation de la maison litigieuse aurait été rendu, ils auraient essayé de se reloger. Il ne leur aurait cependant pas encore été possible de trouver un nouveau logement surtout en raison du fait qu'ils ne disposeraient pas des moyens financiers pour pouvoir avancer la caution locative de trois mois qui serait généralement demandée.

Concernant le montant de l'indemnité d'occupation, X1 et X2 font valoir que la maison serait dans un état délabré. Il s'agirait d'une vieille bâtisse dans laquelle les anciens propriétaires n'auraient pas investi. Durant les dernières années, X1 aurait dû procéder à deux reprises au remplacement du chauffage, réparation qui incomberait en principe au propriétaire. Les appelants considèrent que la loi fixerait le maximum de l'indemnité d'occupation à 5 % du capital investi et le juge aurait en l'espèce alloué ce maximum au nouveau propriétaire. Ce maximum se baserait cependant sur un immeuble en état correct d'occupation. X1 et X2 estiment qu'aucun être normal ne voudrait emménager dans la maison litigieuse telle qu'elle est actuellement. Ils évaluent l'indemnité d'occupation à 500.- euros par mois. Ils indiquent finalement que le juge devrait tenir compte de l'état des lieux pour fixer le montant de l'indemnité d'occupation et demandent de tenir compte du fait que la maison n'aurait pas pu être démolie et reconstruite pendant la durée d'occupation dans la mesure où ni la demande de permis, ni l'autorisation ne seraient versées en cause. L'occupation ne retarderait ainsi pas le projet de Y.

A l'audience des plaidoiries du 22 octobre 2019, Y soulève in limine litis l'exception de libellé obscur. Elle sollicite pour le surplus la confirmation du jugement entrepris et demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

Concernant l'exception de libellé obscur, Y soutient que les appelants ne nieraient pas leur statut d'occupant sans droit ni titre et demanderaient surtout un délai supplémentaire. Y ne serait pas en mesure de savoir si le délai en question serait un délai de déguerpissement ou un délai de résiliation du bail. Aucune base légale ne serait indiquée pour cette demande. La demande de délai serait partant nulle sinon irrecevable.

Y fait encore valoir que l'occupation retarderait son projet, le géomètre ne pouvant accéder aux lieux occupés pour prendre les mesures. L'indemnité d'occupation fixée par le juge ne correspondrait pas à une valeur locative théorique mais à 5 % du capital investi. Le courrier de la commune confirmerait qu'elle aurait demandé les autorisations nécessaires. Y indique encore qu'elle aurait renoncé à ajouter au capital investi les frais de notaire, ce qui serait pourtant son droit.

Selon Y, les recherches de logement des appelants ne seraient documentées par aucune pièce. Il en serait de même de l'état de santé de X1.

X1 et X2 répliquent à l'exception de libellé obscur qu'il serait impossible que Y se serait mépris sur leurs intentions. Il résulterait clairement de l'acte d'appel qu'ils

demanderaient, d'une part, un délai de déguerpissement supplémentaire et, d'autre part, la réduction du montant de l'indemnité d'occupation. Ils font encore valoir qu'ils n'auraient jamais été contactés par la partie intimée en vue d'une visite du géomètre.

Motifs de la décision :

L'exception de libellé obscur de l'acte d'appel

Aux termes de l'article 154, point 1 du nouveau code de procédure civile, auquel renvoie l'article 585 de ce code, l'acte d'appel doit à peine de nullité contenir l'objet et un exposé sommaire des moyens.

L'article 586 du nouveau code de procédure civile prévoit en outre que les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions de la partie appelante et les moyens sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée.

Il est généralement retenu que si l'exposé des moyens peut être sommaire, il doit néanmoins être suffisamment précis pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Dans la même mesure, l'objet de la demande doit être précisé de telle façon qu'elle permette au défendeur d'en apprécier la portée et au tribunal d'y statuer utilement.

En l'espèce, X1 et X2 demandent, d'une part, de leur donner acte qu'ils demandent au tribunal de leur accorder un délai complémentaire afin de pouvoir continuer à effectuer des recherches pour trouver un logement et, d'autre part, à leur donner acte qu'ils contestent l'indemnité d'occupation fixée à la somme de 1.787,50 euros pour être en dehors de toute relation avec la réalité. Ils offrent de payer une indemnité d'occupation de 500.- euros.

Même si X1 et X2 ne précisent pas qu'ils demandent un délai de déguerpissement complémentaire, Y ne pouvait se méprendre sur l'objet de l'appel. En effet, en demandant un délai « *complémentaire* », les appelants ont nécessairement fait référence au délai de déguerpissement qui leur avait été accordé en première instance. Aucun autre délai que le délai de déguerpissement ne leur avait été accordé.

Quant à l'absence d'indication d'une base légale pour cette demande de délai de déguerpissement, le tribunal rappelle qu'il n'est pas nécessaire pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du nouveau code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à Michel Delvaux: L'exception obscuri libelli, p. 290).

Il est de principe que les juridictions de première instance et d'appel peuvent accorder des délais aux locataires, respectivement aux occupants sans droit ni titre condamnés à

déguerpir des lieux loués ou occupés. Cette faculté résulte de l'article 1244, alinéa 2 du code civil qui permet au juge de modifier l'obligation litigieuse en en reculant l'échéance par l'octroi d'un terme suspensif au débiteur, modification qui sur le plan juridictionnel se traduira en une condamnation assortie d'un délai (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 6 février 1954, P16, p. 187).

Il suit des considérations qui précèdent que le moyen n'est pas fondé. L'appel est partant recevable.

Le délai de déguerpissement

X1 et X2 exposent que leur situation financière serait déplorable à cause de l'état de santé de X1 et que la recherche d'un nouveau logement serait compliquée étant donné qu'ils ne pourraient pas avancer le montant de la caution locative.

Y estime que la demande de délai serait nulle sinon irrecevable. Elle conteste encore les efforts des appelants pour se reloger en faisant valoir qu'aucune pièce ne serait versée à cet égard.

Le tribunal a écarté ci-avant le moyen de nullité de Y tiré de l'exception de libellé obscur.

Il convient partant d'apprécier le bien-fondé de la demande des appelants en obtention d'un délai de déguerpissement prolongé.

Il est de principe que le délai de déguerpissement sollicité par la partie condamnée à déguerpir ne peut être d'une durée telle qu'il mettrait à néant les dispositions de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation permettant de solliciter trois sursis de chaque fois trois mois.

La juridiction d'appel saisie d'une demande de prolongation du délai de déguerpissement doit en conséquence tenir compte des dispositions prévues par le législateur en matière de sursis ainsi que du fait que la partie condamnée à déguerpir a, *de facto*, déjà bénéficié d'un délai pendant la procédure d'appel.

Le tribunal note que les appelants ne versent aucune pièce pour établir leur prétendue situation financière précaire et leur prétendue recherche de logement.

Au vu de ces éléments et au vu du fait que X1 et X2 ont d'ores et déjà bénéficié d'un délai de quatre mois par le biais de l'appel, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande des appelants de se voir accorder un délai complémentaire. Etant donné que Y s'oppose uniquement à une prolongation du délai de déguerpissement demandé en première instance mais ne demande pas la réduction de ce délai, le premier juge est à confirmer en ce qu'il a accordé un délai de déguerpissement de 2 mois aux appelants, sauf à dire que ce délai de déguerpissement court à partir de la signification du présent jugement.

Le montant de l'indemnité d'occupation

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève de l'appréciation souveraine des juges du fond et est déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble.

A défaut d'éléments lui permettant d'évaluer la valeur locative de l'immeuble, le tribunal fixe *ex aequo et bono* l'indemnité d'occupation mensuelle réduite.

L'article 3 (1) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, dont se prévaut la partie intimée pour fixer le montant de l'indemnité d'occupation, prévoit 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.

Il s'agit partant d'un montant maximal qui ne peut être dépassé mais qui ne permet pas de déterminer la valeur locative de l'immeuble, respectivement de déterminer le préjudice résultant du fait que la partie intimée a été privée de la libre disposition des lieux.

En l'occurrence le tribunal ne dispose pas de critères d'appréciation objectifs permettant de calculer la valeur de la jouissance des lieux.

Il convient en conséquence de fixer la valeur de la jouissance des lieux *ex aequo et bono* au montant de 50.- euros par jour. Pour la période allant du 21 mars 2019 au 17 juin 2019 inclus, l'indemnité d'occupation dont les appelants sont redevables s'élève partant à $(50 \times 88 =)$ 4.400.- euros.

Au vu de ces considérations et par réformation du jugement entrepris du 11 juillet 2019, le tribunal réduit le montant de l'indemnité d'occupation due par les appelants à la partie intimée pour la période allant du 21 mars 2019 au 17 juin 2019 inclus au montant de 4.400.- euros et condamne les appelants à payer à la partie intimée le montant de 4.400.- euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice le 19 avril 2019 jusqu'à solde.

La demande additionnelle de Y

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

La demande additionnelle de Y est partant recevable.

Le tribunal a ci-avant fixé l'indemnité d'occupation à 50.- euros par jour. La demande de Y est partant justifiée pour le montant de $(127 \times 50 =)$ 6.350.- euros du chef de l'indemnité d'occupation pour la période allant du 18 juin 2019 au 22 octobre 2019 inclus.

Les demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

A défaut pour Y d'avoir établi l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande est à déclarer non fondée.

X1 et X2 restant tenus d'une condamnation au profit de Y, il convient de les condamner, par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

réduit le montant de l'indemnité d'occupation pour la période du 21 mars 2019 au 17 juin 2019 inclus au montant de 4.400.- euros,

partant condamne X1 et X2 à payer à Y la somme de 4.400.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 19 avril 2019, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

confirme le jugement pour le surplus sauf à reporter le délai de déguerpissement à deux mois à partir de la signification du présent jugement,

reçoit la demande additionnelle de Y en la forme,

la dit fondée pour le montant de 6.350.- euros,

partant condamne X1 et X2 à payer à Y la somme de 6.350.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 18 juin 2019 au 22 octobre 2019 inclus, avec les intérêts au taux légal à partir du 22 octobre 2019, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

rejette la demande de Y en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne X1 et X2 aux frais et dépens de l'instance d'appel.