

**Jugement Occupation sans droit ni titre (Ile chambre)**  
**2021TALCH03/00156**

Audience publique du mardi, neuf novembre deux mille vingt-et-un

Numéro du rôle : TAL-2021-03939

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Julie ZENS, juge,  
Danielle FRIEDEN, greffier

**E N T R E :**

A 1, sans état connu, demeurant à L-[...],

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 21 avril 2021,

**intimée sur appel incident,**

comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

1. B 1, sans état connu, demeurant à L-[...],

2. B 2, sans état connu, demeurant à L-[...],

**intimés** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL,

**appelants par appel incident,**

comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2021-03939 du rôle fut appelée à l'audience publique du 11 mai 2021, lors de laquelle elle fut fixée pour plaidoiries au 19 octobre 2021.

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

Maître Murielle ZINS, avocat, en remplacement de Maître Nicolas BANNASCH, avocat, comparant pour A 1 fut entendu en ses moyens.

Maître Ludovic MATHIEU, avocat, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, avocat, comparant pour B 1 et B 2, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 9 novembre 2021 le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par requête déposée le 11 février 2021 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, B 1 et B 2 ont fait convoquer A 1 à comparaître devant le tribunal de paix pour, principalement, voir dire qu'A 1 est occupante sans droit ni titre et, subsidiairement, voir dire que les parties sont liées par une convention d'occupation précaire valablement résiliée le 31 juillet 2020 sinon le 10 février 2021.

B 1 et B 2 ont en outre demandé la condamnation d'A 1 à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement ainsi que l'autorisation à la faire expulser par la force publique à ses frais.

B 1 et B 2 ont encore demandé la condamnation d'A 1 au paiement de la somme de 14.000.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du mois d'août 2020 au mois de février 2021 avec les intérêts au taux légal depuis la demande en justice jusqu'à solde.

B 1 et B 2 ont également demandé la condamnation d'A 1 au paiement de la somme de 20.000.- euros à titre de réparation de leur préjudice matériel et moral.

B 1 et B 2 ont finalement sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros, la condamnation d'A 1 aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries en première instance, B 1 et B 2 ont augmenté leur demande au montant de 16.000.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du mois d'août 2020 au mois de mars 2021.

A 1 a, quant à elle, soulevé l'irrecevabilité de la demande. Elle a ensuite fait valoir que B 1 et B 2 lui auraient accordé une entrée en jouissance différée et en a déduit qu'elle ne devrait pas payer d'indemnité d'occupation. A la demande en réparation du préjudice subi, A 1 a répondu que l'acte de vente prévoyait une possibilité de

prorogation sans frais et que les acheteurs ne pouvaient en conséquence réclamer une indemnisation de ce chef.

Par jugement du 2 avril 2021, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette a reçu la demande en la forme, a dit qu'A 1 était à considérer comme occupante sans droit ni titre, a condamné A 1 à quitter les lieux avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 1 mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé B 1 et B 2 à la faire expulser dans la forme légale et aux frais d'A 1.

Le tribunal de paix a fixé le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.800.- euros, a dit la demande de B 1 et B 2 fondée pour le montant de 5.400.- euros et a condamné A 1 à payer ce montant à B 1 et B 2 avec les intérêts légaux sur le montant de 3.600.- euros à partir du 11 février 2021 et sur le montant de 1.800.- euros à partir du 12 mars 2021 jusqu'à solde.

Le tribunal de paix a dit non fondée la demande de B 1 et B 2 en obtention de dommages et intérêts.

Il a dit fondée la demande de B 1 et B 2 en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné A 1 à leur payer le montant de 1.000.- euros à ce titre.

Le tribunal de paix a finalement dit qu'il y avait lieu à exécution provisoire et a condamné A 1 aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a retenu qu'A 1 avait demandé « une prorogation » lui attribuée par l'acte de vente jusqu'en décembre 2020 et qu'elle ne pouvait pas demander une deuxième prorogation. Il a encore retenu qu'A 1 n'avait pas établi que sa maison en futur état d'achèvement n'était pas habitable depuis janvier 2021 et qu'elle devait ainsi quitter les lieux pour le 1<sup>er</sup> janvier 2021 au plus tard.

Le tribunal de paix a ensuite considéré que l'acte de vente prévoyant une possibilité de prorogation sans frais pour les deux parties, B 1 et B 2 ne pouvaient pas demander une indemnisation pour la période antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

De ce jugement, A 1 a interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 21 avril 2021.

Par réformation du jugement entrepris, A 1 conclut à voir déclarer irrecevables les demandes de B 1 et B 2, à voir dire qu'elle n'est pas occupante sans droit ni titre, à voir dire qu'elle n'est pas tenue au paiement d'une indemnité de procédure et à voir dire que le premier juge a, à tort, ordonné son déguerpissement ainsi que l'exécution provisoire du jugement. Elle conclut encore à voir dire que le premier juge l'a, à tort, condamné au paiement d'une indemnité de procédure. A 1 demande à être déchargée de toutes les condamnations intervenues à son encontre.

En tout état de cause, A 1 sollicite la condamnation solidaire, *in solidum*, sinon chacun pour sa part de B 1 et B 2 à lui payer le montant de 3.000.- euros pour les frais exposés dans le cadre de l'instance d'appel avec les intérêts légaux à partir des décaissements sinon à compter de la demande en justice sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde.

A 1 demande finalement la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part de B 1 et B 2 au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel ainsi qu'au paiement des frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de son avocat qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

A l'audience des plaidoiries du 19 octobre 2021, A 1 a offert de prouver, par l'audition de témoins, que

« Madame A 1 a toujours pris soin d'informer Monsieur B 1 et la dame B 2 de l'état d'avancement des travaux de sa construction sise à demeurant à L-[...], et ce notamment par échanges via l'application facebook,

*que depuis la signature du compromis, soit le 7 janvier 2020, la dame A 1 n'a eu de cesse de harceler le promoteur immobilier à savoir la société AGENCE IMMOBILIERE aux fins de faire avancer les travaux de constructions et connaître la date exacte d'achèvement de la construction,*

*que la maison en construction n'était pas habitable jusqu'au 9 avril 2021 date du déménagement,*

*qu'en date du 8 mars 2021, la mise en peinture des murs n'étaient pas encore achevée,*

*qu'à cette même date, la maison encore en construction n'avait toujours pas de toilettes, de salles de bains,... »*

A la même audience, B 1 et B 2 se sont rapportés à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel en la pure forme. Ils ont conclu à voir déclarer l'appel non fondé et à voir débouter A 1 de toutes ses demandes. Ils ont demandé de leur donner acte de leur appel incident.

Par réformation du jugement entrepris, B 1 et B 2 ont sollicité la condamnation d'A 1 à leur payer le montant de 16.200.- euros à titre d'indemnité d'occupation sur la période allant du mois d'août 2020 au mois d'avril 2021 inclus, sinon la somme de 7.200.- euros à titre d'indemnité d'occupation sur la période allant du mois de janvier 2021 au mois d'avril 2021 inclus avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Subsidiairement, B 1 et B 2 ont demandé la confirmation du jugement entrepris s'agissant de la condamnation d'A 1 au paiement du montant de 5.400.- euros à titre d'indemnité d'occupation sur la période allant du mois de janvier 2021 au mois de mars 2021 inclus avec les intérêts légaux sur le montant de 3.600.- euros à partir du 11 février 2021 et sur le montant de 1.800.- euros à partir du 12 mars 2021 jusqu'à solde.

B 1 et B 2 ont encore demandé de leur donner acte de leur appel incident s'agissant de leur action en responsabilité civile. Ils concluent à voir dire qu'A 1 engage sa responsabilité civile contractuelle sinon délictuelle et sollicitent la condamnation d'A 1 à leur payer du chef de leur préjudice matériel et moral la somme de 20.000.- euros.

En dernier lieu, B 1 et B 2 ont sollicité une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel et la condamnation d'A 1 aux frais et dépens de l'instance d'appel.

### **Moyens des parties**

#### **- Position d'A 1**

Au soutien de son appel, A 1 souligne en premier lieu que l'acte notarié du 16 avril 2020 serait un titre exécutoire et que titre sur titre ne vaudrait. La demande de B 1 et B 2 tendant à leur procurer un deuxième titre serait partant irrecevable.

A 1 expose ensuite qu'ensemble avec son époux, elle aurait acquis une maison à [...] suivant acte de vente en état futur d'achèvement dressé le 11 janvier 2019. A ce moment, les travaux de terrassement et de fondation auraient été en cours. L'immeuble aurait dû être achevé en printemps 2020. Ils auraient inscrit leur enfant à l'enseignement précoce de la commune de [...] pour le 3<sup>e</sup> trimestre 2020. Cette dernière aurait effectivement fréquenté le préscolaire de la commune de [...] à partir de septembre 2020.

A 1 indique ensuite que, suivant compromis de vente signé le 7 janvier 2020, elle aurait vendu son appartement à B 1 et B 2 pour le prix de 450.000.- euros. Le compromis de vente aurait expressément prévu que « *l'entrée en jouissance aura lieu au plus tard le 31 mai 2020, sous condition que la future maison de la partie venderesse a été achevée et ceux derniers ont effectivement déménagés. A l'expiration du prédit délai, la partie venderesse a le droit de demander une prorogation du délai en cas de force majeure (si la construction de la maison n'est pas encore achevée) et ceci sans aucun frais pour les 2 parties* ». Aux termes du compromis de vente, l'acte notarié aurait dû être dressé pour le 1<sup>er</sup> mars 2020 au plus tard mais en raison du contexte sanitaire, la passation de l'acte notarié aurait eu lieu le 16 avril 2020.

A 1 soutient que lors de la signature de l'acte notarié, B 1 et B 2 auraient été rendus attentifs sur le non-achèvement de la maison acquise par A 1 pour le 31 mai 2020. Ils auraient accepté de différer l'entrée en jouissance de l'appartement au 31 juillet 2020 et d'insérer dans l'acte notarié une clause dite « d'entrée en jouissance différée » rédigée comme suit : « *la partie venderesse s'oblige à quitter les lieux vendus pour le 31 juillet 2020 au plus tard. Il est convention expresse entre parties qu'à l'expiration de ce délai, la partie venderesse a le droit de demander une prorogation du délai (si la construction de leur future maison n'était pas encore achevée), et ceci sans frais pour les deux parties* ».

A 1 précise que la construction de sa future maison n'aurait pas été achevée pour le 31 juillet 2020 et qu'elle aurait, dès le 24 juillet 2020, présenté une demande de prorogation du délai d'entrée en jouissance à B 1 et B 2. Elle y aurait demandé la prorogation du délai d'entrée en jouissance jusqu'à l'achèvement de sa nouvelle maison en précisant que ladite construction ne pourrait pas être achevée avant décembre 2020, respectivement janvier 2021. Elle n'aurait donc pas entendu demander une prorogation jusqu'au 31 décembre 2020 tel que retenue par le premier juge.

A 1 soutient avoir relancé le constructeur à plusieurs reprises. Malgré ces relances, la construction n'aurait pas été terminée pour le 31 décembre 2020, les conditions météorologiques s'ajoutant au retard imputable à la pandémie.

A 1 estime avoir informé B 1 et B 2 de l'état d'avancement des travaux de sa future maison. Ces derniers auraient exigé, en date du 10 février 2021, le paiement d'une indemnité d'occupation et ce en violation de l'acte notarié.

Selon A 1, les parties auraient marqué leur accord, en signant la clause dite « *d'entrée en jouissance différée* » figurant dans l'acte notarié du 16 avril 2020, à l'autoriser à rester, sans frais, dans l'appartement jusqu'à achèvement de sa nouvelle construction à condition d'avoir demandé une prolongation de délai. Cette clause aurait été rédigée par le notaire et ne pourrait donner lieu à interprétation par application de l'article 1319 du code civil.

A 1 fait encore valoir que dans son courrier du 24 juillet 2020, par lequel elle aurait demandé la prorogation du délai d'entrée en jouissance, elle n'aurait pas entendu demander la prorogation jusqu'au 31 décembre 2020. Elle aurait demandé la prorogation jusqu'à achèvement des travaux de construction de sa nouvelle maison en précisant qu'au mieux la construction serait achevée pour décembre 2020/janvier 2021.

A 1 indique en dernier lieu que la clause « *d'entrée en jouissance différée* » prévoirait que la prorogation du délai se ferait « *sans frais pour les deux parties* ». Les parties auraient ainsi marqué leur accord à décharger A 1 de tout paiement du chef de la prorogation du délai d'entrée en jouissance

Aux moyens de B 1 et B 2, A 1 réplique que la clause contenue dans l'acte notarié serait claire et ne devrait donc pas être interprétée. Ensuite, elle indique qu'une clause potestative est celle qui est déclenchée par un événement qui résulte de la seule volonté d'une partie. Tel ne serait pas le cas en l'espèce. A 1 n'aurait eu aucune incidence sur le déroulement de la construction de sa maison.

A 1 donne encore à considérer que dans les messages échangés avec B 1, elle aurait indiqué que la seule date qu'elle pouvait lui communiquer était mi-mars mais qu'elle espérait que la maison soit terminée avant.

A 1 indique qu'elle aurait eu aucun intérêt à rester plus longtemps dans l'appartement vendu étant donné que la situation avec sa fille, qui était déjà scolarisée à HABSCHT, aurait été très compliquée.

Selon A 1, B 1 et B 2 n'auraient jamais eu l'intention de lui réclamer une indemnité d'occupation. Ils se seraient mis d'accord qu'A 1 continue de payer les charges jusqu'à son déménagement et ils auraient informé le syndic de leur accord.

Concernant l'appel incident de B 1 et B 2 contre le volet du jugement entrepris ayant déclaré leur demande en réparation de leur préjudice matériel et moral non fondé, A 1 conteste toute faute dans son chef. Elle aurait respecté les termes du compromis respectivement de l'acte notarié. A 1 conteste en outre le lien causal avec le préjudice

allégué. L'état de santé de B 2 ne résulterait pas de la situation immobilière des parties. A 1 conteste en dernier lieu le quantum du préjudice réclamé.

A 1 donne finalement à considérer qu'au moment de la signification de l'acte d'appel, seule B 2 aurait habité dans l'appartement vendu.

- Position de B 1 et B 2

Au soutien de leurs prétentions, B 1 et B 2 exposent qu'ils auraient signé un compromis de vente en date du 7 janvier 2020 prévoyant une signature de l'acte de vente pour le 1<sup>er</sup> mars 2020 au plus tard et une entrée en jouissance pour 31 mai 2020 au plus tard. En raison de la crise sanitaire, la signature de l'acte de vente aurait été repoussée au 16 avril 2020. L'acte de vente passé en date du 16 avril 2020 aurait prévu la libération des lieux pour le 31 juillet 2020 au plus tard et ce malgré le paiement intégral du prix de vente de 450.000.- euros au moment de la signature de l'acte notarié.

B 1 et B 2 font valoir qu'A 1 aurait insisté pour obtenir un délai jusqu'au 31 juillet 2020 mais qu'ils n'auraient jamais été d'accord à fixer la date d'entrée en jouissance au 31 juillet 2020. Ils n'auraient cependant pas eu d'autre choix que de signer l'acte notarié étant donné qu'ils étaient liés par un compromis de vente prévoyant une clause pénale.

B 1 et B 2 indiquent qu'une semaine avant leur entrée en jouissance, A 1 aurait sollicité une prorogation du délai d'entrée en jouissance jusqu'au mois de décembre 2020/janvier 2021. Ils n'auraient jamais donné leur accord. A 1 n'aurait pas libéré les lieux. Ils auraient relancé A 1 régulièrement et lui auraient demandé de partir mais sans succès. Par courrier recommandé du 10 février 2021, ils auraient mis A 1 en demeure de quitter les lieux.

B 1 et B 2 estiment qu'A 1 se serait précipitée pour vendre son appartement tout en sachant qu'elle ne pourrait pas le libérer pour la date convenue.

B 1 et B 2 indiquent qu'A 1 aurait entretemps libéré les lieux mais qu'elle refuserait de leur payer une indemnité d'occupation.

Au moyen d'irrecevabilité d'A 1, B 1 et B 2 répondent que le moyen serait assez peu intelligible. L'acte de vente ne constituerait pas un titre permettant le déguerpissement. Il ne permettrait pas non plus de réclamer des indemnités d'occupation. Ils renvoient pour le surplus à la motivation du jugement entrepris sur ce point.

Concernant l'occupation sans droit ni titre d'A 1, B 1 et B 2 relèvent que les parties ne seraient pas liées par un contrat de bail. A 1 serait donc occupante sans droit ni titre. Ils précisent que la demande tendant au déguerpissement formulée en première instance serait à présent sans objet étant donné qu'A 1 aurait quitté l'appartement.

Quant à leur appel incident relatif à l'indemnité d'occupation redue par A 1, B 1 et B 2 font valoir qu'A 1 aurait occupé les lieux gratuitement du 31 juillet 2020 au 9 avril 2021. Elle n'aurait pas été autorisée à se maintenir dans les lieux au-delà du 31 juillet 2020 et certainement pas gratuitement. Ils sollicitent partant la condamnation d'A 1 au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant mensuel de 1.800.- euros, montant retenu par le premier juge, pour la période du 1<sup>er</sup> août 2020 au 31 avril 2021,

soit le montant total de 16.200.- euros. Subsidiairement, ils estiment que le premier juge devrait être confirmé mais qu'il y aurait lieu d'ajouter l'indemnité d'occupation redue pour le mois d'avril 2021 d'un montant de 1.800.- euros, soit le montant total de 7.200.- euros.

Subsidiairement, s'il n'est pas retenu qu'A 1 est tout simplement occupante sans droit ni titre, B 1 et B 2 considèrent qu'A 1 occuperait les lieux dans le cadre d'une convention d'occupation précaire mise en place par le notaire. La convention d'occupation précaire pourrait être résiliée à tout moment. Elle aurait pris fin suite au refus d'autoriser respectivement l'absence d'autorisation donnée à A 1 à rester dans les lieux au-delà du 31 juillet 2020, sinon à partir du 31 décembre 2020, sinon à partir du courrier recommandé du 10 février 2021 valant notification de la résiliation du contrat par B 1 et B 2 à A 1.

Concernant la clause d'occupation gratuite pour une durée indéfinie, B 1 et B 2 estiment que le tribunal devrait la déclarer nulle. Elle serait contraire à l'économie générale du contrat. Ils estiment que l'intention des parties aurait été le transfert de propriété contre paiement du prix. Ils auraient payé le prix de vente immédiatement. Il n'aurait pas été dans leur intention de permettre à A 1 de se loger gratuitement et à leurs frais pendant des mois voire des années.

B 1 et B 2 soutiennent que la clause serait également nulle pour être une clause purement potestative dans le chef d'A 1. Ils estiment que l'exécution de l'acte de vente, à savoir la remise des clés de l'appartement, devait se faire au moment où A 1 le décidait.

En dernier lieu, B 1 et B 2 renvoient à titre plus subsidiaire à la motivation du premier juge qui a retenu qu'aux termes de l'acte notarié, A 1 pouvait demander une seule prorogation du délai d'entrée en jouissance.

Concernant leur action en responsabilité, B 1 et B 2 relèvent appel incident. Ils entendent engager la responsabilité contractuelle d'A 1. Ils reprochent à cette dernière d'avoir manqué à ses obligations contractuelles en ne libérant pas l'appartement en temps et en heure. Ils estiment que la situation dans laquelle ils se seraient retrouvés après l'acte de vente passé devant notaire leur aurait été préjudiciable. Ils auraient payé le prix de vente de l'appartement acheté mais n'auraient pas pu jouir des lieux achetés. Ils auraient remboursé le prêt relatif à leur appartement sans pouvoir vivre dans ledit appartement. En raison du remboursement de leur prêt, ils n'auraient pas eu les moyens de prendre en location un autre bien pour se loger et auraient été obligés de vivre chez leurs parents. Leur couple aurait, durant cette période, été mis à rude épreuve. B 1 serait tombé en dépression et l'état de santé de B 2, qui souffrait déjà de myopathie, se serait dégradé.

B 1 et B 2 contestent finalement la demande d'A 1 tendant au remboursement de ses frais et honoraires. Cette dernière ne verserait aucune pièce pour établir les frais et honoraires exposés. Ils donnent encore à considérer qu'A 1 ne serait pas partie de l'appartement si elle n'avait pas été atraite en justice.

B 1 et B 2 répondent au moyen d'A 1 que B 1 n'aurait pas habité l'appartement litigieux au moment de la signification de l'acte d'appel que le déménagement de B 1 n'aurait



aucune incidence sur le litige en cours. Les parties seraient toujours en couple et il appartiendrait à la partie adverse de prouver le contraire. Ils indiquent que B 1 se serait entretemps déclaré à l'adresse de l'appartement acheté.

### **Motifs de la décision :**

L'appel interjeté dans les délais et forme de la loi est recevable.

A 1 estime que l'acte notarié du 16 avril 2020 constituerait un titre exécutoire et que le titre sur titre ne vaudrait.

Par le biais de l'adage « *titre sur titre ne vaut* », A 1 entend contester l'intérêt à agir de B 1 et B 2. Etant donné qu'ils disposent selon A 1 déjà d'un titre, ils n'auraient plus intérêt à obtenir un deuxième titre exécutoire.

B 1 et B 2 opposent, à juste titre, à ce moyen d'irrecevabilité qu'ils ne disposent d'aucun titre pour obtenir le déguerpissement d'A 1 respectivement le paiement d'indemnités d'occupations de la part d'A 1.

Il s'ensuit que B 1 et B 2 ont intérêt à agir et que leur demande est recevable. Le jugement entrepris est partant à confirmer sur ce point.

Quant au fond, il est constant en cause que suivant compromis de vente du 7 janvier 2020, A 1 a vendu à B 1 et B 2 un appartement situé dans un immeuble en copropriété sis à [...] au prix de 450.000.- euros.

Le compromis de vente prévoit que « *l'entrée en jouissance aura lieu au plus tard le 31 mai 2020, sous condition que la future maison de la partie venderesse a été achevée et que [ces] derniers ont effectivement déménagés. A l'expiration du prédit délai, la partie venderesse a le droit de demander une prorogation du délai en cas de force majeure (si la construction de la maison n'est pas encore achevée) et ceci sans aucun frais pour les 2 parties* ».

Il est encore constant en cause qu'en date du 16 avril 2020, l'acte notarié relatif à la vente de l'appartement précité a été dressé devant le notaire Jacques KESSELER.

Aux termes de cet acte notarié et plus précisément aux termes de la clause « *entrée en jouissance différée* », B 1 et B 2 sont devenus propriétaires de l'objet vendu par l'effet de l'acte notarié. L'entrée en jouissance de l'objet vendu par B 1 et B 2 a cependant été reportée au 31 juillet 2020. Jusqu'à cette date, A 1 a été autorisée à occuper les lieux vendus personnellement et sans indemnité, sans qu'il en résulte cependant un contrat de bail entre parties. Cet élément n'est d'ailleurs pas remis en cause par B 1 et B 2 puisque ces derniers ne réclament l'indemnité d'occupation qu'à partir du mois d'août 2020.

Pour la période pour laquelle B 1 et B 2 réclament une indemnité d'occupation, à savoir d'août 2020 à avril 2021, l'acte notarié dispose que « *la partie venderesse s'oblige à quitter les lieux vendus pour le 31 juillet 2020 au plus tard. Il est de convention expresse entre parties qu'à l'expiration de ce délai, la partie venderesse a le droit de*

*demander une prorogation du délai (si la construction de leur future maison n'était pas encore achevée), et ceci sans frais pour les deux parties ».*

B 1 et B 2 invoquent la nullité de cette clause au motif qu'elle serait contraire à l'économie générale du contrat et qu'elle serait purement potestative dans le chef du vendeur.

Le moyen tiré de la nullité de la clause en raison de sa contrariété à l'économie générale du contrat est à écarter par application de l'article 1134 du code civil.

En effet, cet article prévoit que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et qu'elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Le fait qu'une clause soit contraire à l'« *économie générale du contrat* » ne constitue pas une cause de nullité prévue par le législateur permettant de révoquer une convention légalement formée entre partie.

Quant à la nullité de la clause litigieuse pour être une clause purement potestative dans le chef du vendeur, le tribunal rappelle que l'article 1174 du code civil prévoit que toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige.

Parmi les conditions potestatives, il y a lieu de distinguer les conditions purement potestatives qui dépendent exclusivement de la volonté du débiteur et les conditions simplement potestatives qui dépendent à la fois de la volonté du débiteur et d'un événement extérieur. Mais, même dans les conditions simplement potestatives, dépendant à la fois de la volonté du débiteur et d'un tiers ou d'un événement extérieur, il convient de rechercher si le débiteur est ou non « *maître du jeu* », s'il a ou non la libre appréciation des circonstances déterminant sa décision (P. ANCEL, Contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois, 2015, n° 559).

En l'espèce, la clause de l'acte notarié prévoit que « *la partie venderesse a le droit de demander une prorogation du délai (si la construction de leur future maison n'était pas encore achevée)* ». La possibilité de demander un délai supplémentaire pour retarder l'entrée en jouissance de l'immeuble par les nouveaux propriétaires dépend dès lors de l'achèvement de la construction de la nouvelle maison de la partie venderesse. Dans la mesure où l'achèvement de la maison dépend de l'entreprise chargée des travaux de construction et non de la partie venderesse, la clause n'est pas à qualifier de clause purement potestative dans le chef du vendeur. Elle est partant valable.

Il découle de cette clause de l'acte notarié qu'A 1 avait le droit de demander une prorogation du délai si la construction de sa future maison n'était pas encore achevée et ceci sans frais pour les deux parties

Suivant courrier du 24 juillet 2020, A 1 a demandé « *une prorogation de délais d'entrée en jouissance et ceci pour raison de non-achèvement des travaux de notre future maison dans les délais prévus* ». A 1 précise, dans ledit courrier, qu'elle ne peut pas communiquer la date précise à B 1 et B 2 mais qu'il semblerait que sa maison ne soit pas achevée avant décembre 2020/janvier 2021.

B 1 et B 2 considèrent que pendant la période litigieuse d'août 2020 à avril 2021, A 1 aurait occupé l'immeuble sans titre ou, sinon, l'aurait occupé aux termes d'une convention d'occupation précaire insérée dans l'acte notarié.

L'acte notarié laisse en l'occurrence la jouissance de l'immeuble à l'ancien propriétaire, à savoir A 1, jusqu'au 31 juillet 2020. L'acte notarié constituant un titre, l'occupation de l'immeuble par A 1 ne peut être considérée être sans droit ni titre jusqu'au 31 juillet 2020.

Sur base du même titre et dans les conditions prévues par ce titre, à savoir que la construction de sa future maison ne soit pas encore achevée, A 1 a demandé une prorogation du délai pendant lequel la jouissance de l'immeuble vendu lui est réservée.

Cette demande a été formulée par courrier du 24 juillet 2020. Il ressort des pièces versées qu'à cette date, la construction de la maison d'A 1 n'était pas encore achevée.

Les conditions d'application de la clause prévue dans l'acte notarié sont partant réunies, de sorte qu'A 1 pouvait valablement demander la prorogation du délai d'entrée en jouissance. Il ne ressort aucunement de la clause litigieuse que cette demande de prorogation devait être acceptée par les acheteurs.

A 1 précise dans son courrier du 24 juillet 2020 qu'elle ne peut pas communiquer de date précise mais qu'il semblerait que sa maison ne soit pas achevée avant décembre 2020/janvier 2021.

Etant donné que l'acte notarié autorise A 1 à demander une prorogation du délai d'entrée en jouissance et qu'A 1 a demandé cette prorogation par courrier du 24 juillet 2020, l'entrée en jouissance de l'immeuble par les nouveaux propriétaires a été reportée et A 1 tire son droit d'occuper l'immeuble directement de l'acte notarié, donc d'un titre.

L'occupation de l'immeuble par A 1 n'est partant pas sans droit ni titre pendant la période postérieure au 31 juillet 2020.

A 1 soutient qu'elle n'aurait pas demandé de prorogation jusqu'au 31 décembre 2020 mais jusqu'à achèvement de sa nouvelle maison.

Cette interprétation de sa demande de prorogation ne résulte cependant pas des termes du courrier d'A 1 du 24 juillet 2020.

Dans ce courrier, elle demande simplement « *une prorogation de délais d'entrée en jouissance et ceci pour raison de non-achèvement des travaux de notre future maison dans les délais prévus* ». Elle n'indique pas jusqu'à quelle date elle entend différer l'entrée en jouissance de l'appartement vendu.

Dans la mesure où l'acte notarié prévoit que la partie venderesse a le droit de demander une seule prorogation du délai d'entrée en jouissance, il y a lieu de retenir qu'il était dans l'intention des parties de limiter cette prorogation dans le temps.

Si tel n'avait pas été le cas, l'acte notarié aurait prévu la possibilité pour A 1 de demander plusieurs prorogations du délai d'entrée en jouissance. Il en découle que A 1 ne pouvait demander une prorogation *sine die* du délai d'entrée en jouissance. A 1 devait partant indiquer la date jusqu'à laquelle elle entendait obtenir la prorogation du délai d'entrée en jouissance. A défaut d'avoir indiqué une date précise, le tribunal retient, à l'instar du juge de première instance, qu'A 1 a demandé une prorogation jusqu'à décembre 2020/janvier 2021.

Il convient partant de retenir qu'A 1 disposait d'un titre jusqu'au 31 décembre 2020 pour occuper l'appartement vendu, de sorte qu'elle n'est pas occupante sans droit ni titre pour cette période.

Elle n'a pas non plus occupé l'appartement vendu aux termes d'une convention d'occupation précaire étant donné qu'elle s'était réservée la jouissance de l'immeuble vendu. Les nouveaux propriétaires ne disposaient dès lors pas de la jouissance de l'immeuble et ne pouvait la lui accorder ne fut-ce qu'à titre précaire.

Au vu de ces considérations, il convient de retenir qu'A 1 a occupé l'appartement régulièrement jusqu'au 31 décembre 2020 en vertu du titre que lui conférait l'acte notarié. L'acte notarié prévoyant expressément que la prorogation du délai d'entrée en jouissance se ferait sans frais, elle n'est pas redevable d'une quelconque indemnité jusqu'à cette date.

Pour la période postérieure au 31 décembre 2020, il y a lieu de retenir qu'A 1 était occupante sans droit ni titre et qu'elle redoit partant une indemnité d'occupation à B 1 et B 2 pour cette période.

Aucune des parties n'ayant contesté le montant retenu par le premier juge à titre d'indemnité d'occupation, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.800.- euros et en ce qu'il a condamné A 1 à payer à B 1 et B 2 le montant de (3 x 1.800=) 5.400.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de janvier à mars 2021 avec les intérêts au taux légal tel que retenu par le premier juge.

B 1 et B 2 demandent, en instance d'appel, la condamnation d'A 1 au paiement d'une indemnité d'occupation pour le mois d'avril 2021.

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

La demande de B 1 et B 2 est partant recevable.

Selon les déclarations des parties, A 1 a déménagé le 9 avril 2021.

Il ne ressort cependant pas des pièces versées que B 1 et B 2 se sont vu remettre les clés de l'appartement à cette date, respectivement qu'ils ont reçu la jouissance de leur appartement à ce moment. B 1 et B 2 demandent une indemnité d'occupation pour l'intégralité du mois d'avril 2021 et A 1 ne prouve pas leur avoir donné la jouissance de l'appartement avant le 30 avril.

Il y a partant lieu de déclarer la demande de B 1 et B 2 fondée pour l'intégralité du mois d'avril 2021 et de condamner A 1 à payer à B 1 et B 2 le montant de 1.800.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour le mois d'avril 2021 avec les intérêts à partir du 19 octobre 2021, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Concernant le déguerpissement auquel A 1 a été condamnée en première instance, il y a lieu de réformer le jugement entrepris et de déclarer la demande sans objet.

Concernant l'exécution provisoire, le tribunal relève qu'A 1 a, par assignation à bref délai du 27 avril 2021, sollicité du tribunal de céans qu'il soit fait défense à exécution du jugement du 2 avril 2021 et que par jugement du 28 mai 2021, le tribunal a fait droit à cette demande. Ce volet de l'appel est partant à déclarer sans objet au vu du jugement 2021TALCH03/00094 du 28 mai 2021.

Concernant l'appel incident interjeté par B 1 et B 2 contre le volet du jugement entrepris ayant déclaré leur demande en réparation de leur préjudice non fondée, le tribunal note qu'A 1 s'est maintenue dans l'appartement vendu après le 31 décembre 2020, délai jusqu'auquel l'entrée en jouissance des nouveaux propriétaires avait été différée. De ce fait, elle a commis une faute causant un préjudice à B 1 et B 2. Or, l'indemnité d'occupation que le tribunal a allouée ci-avant à B 1 et B 2 est destinée à réparer le préjudice matériel de ces derniers. En effet, l'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des lieux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

B 2 fait encore état de l'aggravation de son état de santé et B 1 soutient qu'il serait en dépression.

Le lien causal entre l'aggravation de l'état de B 2 ainsi que la dépression de B 1 n'est toutefois pas établi.

Le tribunal a relevé ci-avant qu'A 1 s'est à bon droit maintenue dans l'appartement vendu jusqu'au 31 décembre 2020. Ce n'est qu'après cette date que son occupation est devenue fautive. S'il résulte certes des pièces versées que l'état de santé de B 1 et de B 2 s'est dégradé en raison de leurs conditions de vie, il n'est pas établi que cette dégradation soit due à l'occupation fautive par A 1 du logement. En effet, il ressort du certificat médical de B 1 que celui-ci a consulté un psychiatre pour un état dépressif le 13 janvier 2021. A 1 ayant occupé les lieux régulièrement jusqu'au 31 décembre 2020, l'état dépressif de B 1 ne peut avoir été causé par l'occupation fautive du logement par A 1, celle-ci n'ayant commencé que le 1<sup>er</sup> janvier 2021. De même, le compte-rendu de réadaptation versé par B 2 est daté au 14 septembre 2020. A ce moment, A 1 occupait encore régulièrement les lieux.

Au vu de l'ensemble de ces considérations, il n'est pas établi que le préjudice allégué par B 1 et B 2 soit en lien causal avec l'occupation fautive des lieux par A 1. Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit non fondée la demande en obtention de dommages et intérêts formulée par B 1 et B 2.

A 1 demande encore une indemnité de 3.000.- euros à titre des honoraires d'avocat exposés ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500.- euros. Elle demande

également à être déchargée du paiement de l'indemnité de procédure au paiement de laquelle elle a été condamnée en première instance.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cassation 9 février 2012, Arrêt no. 5/12, JTL 2012, no. 20, page 54 ; Cour 20 novembre 2014, no. 39462 du rôle ; Cour 26 mars 2014, Pas. 37, p. 105). L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile n'est pas exclusive des règles de la responsabilité civile (Cour 17 février 2016, no. 41704 du rôle ; Cour 31 mai 2017, no. 43518 du rôle, JTL 2017, no. 54, page 186). Les parties sont partant libres de présenter au cours d'une même instance des demandes prenant appui sur les deux fondements.

Pour chaque demande, la partie demanderesse doit toutefois établir les conditions légales pour se la voir allouer, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal en ce qui concerne la demande basée sur la responsabilité civile et la preuve de l'iniquité et du paiement de frais non compris dans les dépens en ce qui concerne la demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Dans le cadre de la demande basée sur la responsabilité civile, la jurisprudence affirme le principe du caractère réparable du préjudice consistant dans les frais et honoraires d'avocat dans des matières où le recours à un avocat n'est pas légalement obligatoire. Le lien de causalité entre la faute et le préjudice, à savoir le paiement des frais et honoraires à l'avocat, n'est ainsi non seulement donné lorsque le recours à l'avocat était légalement nécessaire pour assumer la défense, mais également lorsque ce recours n'était qu'utile (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>e</sup> éd, page 1122, n°1144)

Pour qu'A 1 puisse prétendre à indemnisation de ses honoraires d'avocat exposés dans le cadre de l'instance d'appel, il faut que l'appel qu'elle a interjeté soit du moins déclaré partiellement fondé, faute de quoi, l'attitude procédurale de son adversaire n'est pas susceptible d'être qualifiée de fautive.

En l'espèce, il y a lieu de constater et de relever que tous les moyens invoqués par A 1 à l'appui de son appel ont été rejetés.

Au vu de ce qui précède, le tribunal de céans décide que la demande d'A 1 en indemnisation des frais d'avocat exposés en instance d'appel est à rejeter.

Il en est de même de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure. Eu égard à l'issue du litige, il convient par ailleurs de confirmer le premier juge en ce qu'il a condamné A 1 au paiement d'une indemnité de procédure.

B 1 et B 2 demandent également une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

B 1 et B 2 ayant dû assurer la défense de leurs intérêts en instance d'appel, il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à leur charge.

Il convient partant de leur allouer le montant de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel et de condamner A 1 à leur payer le montant de 1.000.- euros à ce titre.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner A 1 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 les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

partant, par réformation du jugement entrepris,

dit la demande tendant au déguerpissement d'A 1 sans objet,

dit la demande en relation avec l'exécution provisoire sans objet

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déclare recevable et fondée la demande de B 1 et B 2 tendant à la condamnation d'A 1 au paiement d'une indemnité d'occupation pour le mois d'avril 2021 à hauteur de 1.800.- euros,

partant, condamne A 1 à payer à B 1 et B 2 le montant de 1.800.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour le mois d'avril 2021 avec les intérêts à partir du 19 octobre 2021, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

rejette la demande d'A 1 en remboursement de ses frais d'avocats,

rejette la demande d'A 1 en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne A 1 à payer à B 1 et B 2 le montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne A 1 aux frais et dépens de l'instance d'appel.

