

I. Objet de l'action.

L'action principale tend à obtenir :

- la condamnation de la défenderesse à quitter, délaisser et remettre à la libre disposition des demandeurs un appartement situé à Uccle, avenue du Vossegat, 43 / 7 qu'elle occupe sans titre ni droit et,
- à défaut de départ volontaire, l'autorisation de faire expulser la défenderesse par le premier huissier de justice requis, au besoin avec l'aide de la force publique
- la condamnation de la défenderesse à leur payer une indemnité d'occupation de 60 € par jour à dater du 26 février 2010
- la désignation d'un expert chargé d'établir un état des lieux de sortie et d'évaluer le montant des indemnités pour dégâts locatifs
- la condamnation de la défenderesse à payer aux demandeurs une somme provisionnelle de 1 € sur un dommage évalué à 5000 € et sa condamnation aux dépens.

L'action reconventionnelle tend à obtenir :

- un délai de grâce pour quitter les lieux, à dater de la signification du jugement,
- l'autorisation d'occuper les lieux gratuitement et paisiblement jusqu'à leur libération
- le maintien des fournitures d'électricité dans l'appartement jusqu'à la libération des lieux
- le tout sous peine d'une astreinte de 500 € par jour de retard à dater de la signification du présent jugement et
- paiement d'une indemnité de 2500 € en réparation du préjudice matériel et moral, à majorer des intérêts au taux légal depuis la coupure intempestive d'électricité intervenue le 17. 02. 2010 jusqu'à la date du présent jugement ;

II. Les faits.

Les demandeurs sont propriétaires d'un appartement à Uccle, avenue du Vossegat, 43 / 7 et ont permis à leur fils, à son épouse, la défenderesse, et à leurs petits-enfants, d'occuper le bien gratuitement depuis 2001.

Aux termes d'un compromis de vente, signé à Bruxelles *le 2 décembre 2009*, la demanderesse a vendu l'appartement litigieux à M. M. P. sous les garanties ordinaires de fait et de droit, le compromis stipulant que le bien, occupé par la belle-fille de la demanderesse, serait libre pour le 15 février 2010 au plus tard, les parties s'obligeant à comparaître devant notaire pour la signature de l'acte authentique de vente au plus tard dans les 3 mois du compromis.

Mr. A. S., le fils des demandeurs, et Mme N K, défenderesse, ont contracté mariage le 10 juillet 2004 devant l'officier de l'État civil de Waterloo et ont eu ensemble deux enfants :

- Chris, né à Uccle, le 14 septembre 2003
- Alexis, né à Uccle le 4 mai 2007.

Ayant pris la décision d'entamer une procédure en divorce sur pied de l'article 229 § 2 du Code civil, Mr. A S et Mme N K ont signé une convention d'honneur en date du 3 février 2010 afin de régler à l'amiable les conséquences de leur séparation.

Mr. A. S. s'est domicilié à Arlon, tandis que Mme K a continué à résider au domicile conjugal à Uccle, avenue du Vossegat, 43 / 7, tout en s'engageant à trouver rapidement un nouveau logement puisque le bien était mis en vente par les demandeurs.

Par requête fondée sur l'extrême urgence et l'absolue nécessité en vertu de l'article 584 du code judiciaire, déposée au greffe du tribunal de première instance de Nivelles le 18 février 2010, Mme N K sollicitait la condamnation solidaire des demandeurs à faire rétablir, sans réserves ni conditions aucunes, la fourniture d'électricité dans l'appartement litigieux, dans les 60 minutes de la signification de l'ordonnance, sous peine d'une astreinte de 500 € par heure de retard et, par ordonnance du même jour, 18 février 2010, Mme le Président du tribunal de première instance de Nivelles, ordonnait aux demandeurs de faire rétablir, sans réserve ni condition aucune, la fourniture d'électricité dans l'appartement à Uccle, avenue du Vossegat, 43 / 7, dans la journée qui suivrait la signification de l'ordonnance, et jusqu'au 1^{er} mars 2010 au plus tard, sous peine d'une astreinte de 500 € par jour de retard.

Il n'est pas contesté que l'électricité a été rétablie le 24 février 2010.

L'acte authentique de vente n'a pas pu être passé le 26 février 2010, l'appartement étant toujours occupé par la défenderesse, alors que le projet d'acte notarié prévoit que le bien vendu est libre d'occupation.

Par courrier officiel du 8 mars 2010, le conseil des demandeurs avise la défenderesse qu'ils feront procéder à la clôture du compteur d'électricité pour le 10 mars 2010.

Le 22 février 2010, Mr. D K, le frère de la défenderesse, a signé une offre d'achat, prenant l'engagement unilatéral et irrévocable de se porter acquéreur d'un immeuble à 7140 Morlanwelz, rue Belle Hôtesse, 17, de signer le compromis de vente au plus tard dans les 31 jours de l'acceptation du propriétaire et de passer l'acte authentique de vente dans les 4 mois de la signature du compromis de vente, sous la condition suspensive de l'obtention d'un crédit hypothécaire.

III. Recevabilité.

Il ressort du compromis de vente signé le 2 décembre 2009, ainsi que du projet d'acte notarié, que la demanderesse est seule propriétaire de l'appartement litigieux, à l'exclusion de son époux, avec lequel elle est mariée sous régime de la séparation de biens avec adjonction d'une société d'acquêts.

En conséquence, à défaut d'intérêt et de qualité, l'action du demandeur doit être déclarée irrecevable, en vertu de l'article 17 du code judiciaire.

IV. En droit.

A. *Action principale.*

Les demandeurs reconnaissent que, depuis 2001, ils ont autorisé leur fils et sa famille à occuper l'appartement, sans réserves et à titre gratuit, pour une durée indéterminée.

Ce droit d'habitation était une convention, tacite mais certaine, verbale et non écrite, une convention qui a permis l'occupation de l'appartement pendant 10 ans.

Par leur comportement, les demandeurs ont méconnu le principe général d'exécution de bonne foi des conventions.

L'article 1134 alinéa 3 du Code civil implique une obligation de loyauté, de pondération et de collaboration dans l'exécution des contrats. La jurisprudence sanctionne surtout l'âpreté des exigences du créancier (...) (J.-L. Fagnart, «L'exécution de bonne foi des conventions : un principe en expansion », R.C.J.B., 1986, 300).

L'abus de droit existe chaque fois que l'une des parties manque à son devoir de collaboration, de solidarité qui oblige chacune d'elles à faciliter l'accomplissement des engagements nés du contrat, chaque fois qu'elle épuise âprement la prérogative que le contrat lui confère, sans le moindre souci des intérêts de son partenaire (Civ. Bruxelles, 16 septembre 1987, Justel, confirmé par Cass. 19 février 1990, RG 8664).

Le principe de l'exécution de bonne foi permet au juge d'exercer un contrôle approfondi sur le comportement des parties. La bonne foi peut avoir une fonction dérogatoire et offre au juge la possibilité de limiter l'exercice par une partie d'un droit (...) (Civ. Bruxelles, 14° Ch., 8 mai 1991, Justel).

En conséquence, les demandeurs ne peuvent imputer une occupation sans titre ni droit à la défenderesse qui a pris l'engagement de quitter les lieux au plus tôt.

Le compromis de vente signé le 2 décembre 2009 est une « res inter alios acta » et n'est pas opposable à la défenderesse, conformément à l'article 1165 du Code civil.

La procédure de passation de l'acte authentique de vente a été suspendue, l'occupation de l'appartement par la défenderesse n'est nullement fautive, en manière telle que la demanderesse n'est pas justifiée à réclamer une indemnité, les conditions d'application de l'article 1383 du Code civil n'étant pas réunies en l'espèce.

Au surplus, dans la mesure où Mr. A S doit contribuer aux charges du mariage et pourvoir aux besoins de sa famille, il ne convient pas de condamner la défenderesse à payer à la demanderesse, la grand-mère des enfants, une indemnité d'occupation de 60 € par jour depuis le 26 février 2010, d'autant que la défenderesse émarge au chômage et est financièrement incapable d'acquitter un tel montant.

En ce qui concerne les dégâts locatifs éventuels, la demanderesse n'apporte pas la preuve de ce qu'un état des lieux d'entrée contradictoire aurait été rédigé.

La défenderesse bénéficie de la présomption légale de l'article 1731 du Code civil qui n'est pas renversée actuellement. Il n'y a dès lors pas lieu dès à présent à désignation d'expert.

B. Action reconventionnelle.

Dès le 3 février 2010, la défenderesse signe une convention d'honneur et s'engage à trouver rapidement un nouveau logement. Le 22 février 2010, son frère, domicilié au Luxembourg, fait offre d'achat irrévocable d'un immeuble situé à Morlanwelz, offrant ainsi à la défenderesse la possibilité de se reloger avec ses enfants.

Les demandeurs ne contestent pas avoir interrompu les fournitures d'électricité dans l'appartement litigieux, occupé par la défenderesse et leurs petits-enfants, âgés de 6 et 2 ans, en date du 17 février 2010, par grand froid, privant ainsi leurs belle-fille et petits-enfants de chauffage, d'éclairage, d'eau chaude et de toute possibilité de préparer des repas, mettant le surgélateur en panne et occasionnant ainsi la perte de son contenu.

La voie de fait ainsi commise doit être réparée en équivalent par l'octroi de dommages et intérêts, conformément aux articles 1382 et 1383 du Code civil. En effet, la défenderesse et ses enfants ont été troublés dans leur jouissance par un acte de violence commis par les demandeurs, responsables du dommage subi par l'interruption des fournitures d'électricité.

→ Les demandeurs ont fait fi de la dignité humaine, sans le moindre respect pour leur belle-fille et leurs petits-enfants.

Tenant compte de toutes les circonstances de la cause évoquées ci-dessus, il convient d'accorder à la défenderesse une indemnité, estimée en équité à 2500 €.

PAR CES MOTIFS,

Nous, Juge de Paix, statuant contradictoirement et en premier ressort,

Écartant toute conclusion, autre, plus ample ou contraire,

Déclarons la demande principale recevable et fondée dans la mesure précisée ci-après ;

À défaut d'intérêt, disons l'action du demandeur irrecevable ;

Condamnons la défenderesse à quitter et délaisser pour le 31 mai 2010 au plus tard l'appartement qu'elle occupe à Uccle, avenue du Vossegat, 43 / 7 et, à défaut d'avoir quitté volontairement les lieux, la condamnons à déguerpir et autorisons la demanderesse à l'en faire expulser, elle, les siens ainsi que tous ceux qui occuperaient de son chef, à faire mettre ses meubles et effets sur la voie publique, à ses frais, risques et périls, par le premier huissier de justice requis, au besoin avec l'aide de la force publique ;

Déclarons la demande reconventionnelle recevable et fondée ;

Autorisons la défenderesse à occuper les lieux gratuitement et paisiblement, ainsi qu'il convenu entre les parties, sans indemnité d'occupation, étant entendu que les fournitures d'électricité seront maintenues jusqu'à la libération des lieux, sous peine d'une astreinte de 100 € par jour de retard à dater du premier manquement constaté ;

Condamnons la demanderesse à payer à la défenderesse une indemnité de 2500 €, majorée des dépens, ceux-ci liquidés jusqu'ores aux frais de citation et de mise au rôle dans le chef de la demanderesse et à l'indemnité de procédure de 1200 € dans le chef de la défenderesse ;

Déboutons les parties pour le surplus ;

Déclarons le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant tous recours et sans caution ni offre de cantonnement ;

Et nous avons signé avec Monsieur le greffier en chef.