

N° 48 / 2019
du 28.03.2019.
Numéro CAS-2018-00009 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg
du jeudi, vingt-huit mars deux mille dix-neuf.

Composition:

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,
Carlo HEYARD, conseiller à la Cour de cassation,
Henri BECKER, conseiller à la Cour d'appel,
Yannick DIDLINGER, conseiller à la Cour d'appel,
Serge WAGNER, premier avocat général,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

1) **A)** et son épouse

2) **B)**, les deux demeurant ensemble à (...),

demandeurs en cassation,

comparant par Maître Emmanuel HANNOTIN, avocat à la Cour, en l'étude
duquel domicile est élu,

et:

le FONDS DU LOGEMENT, anciennement FONDS POUR LE
DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT, plus anciennement
FONDS POUR LE LOGEMENT A COUT MODERE, établi à L-1311 Luxembourg,
52, boulevard Marcel Cahen, établissement public, représenté par le président de son
conseil d'administration,

défendeur en cassation,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, inscrite à la
liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, en l'étude de
laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente instance par Maître
François COLLOT, avocat à la Cour.

LA COUR DE CASSATION :

Vu le jugement attaqué, numéro 32/2018, rendu le 13 février 2018 sous le numéro 186467 du rôle par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 26 avril 2018 par A) et B) à l'établissement public autonome FONDS DU LOGEMENT, déposé le 27 avril 2018 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 18 juin 2018 par le FONDS DU LOGEMENT à A) et à B), déposé le 22 juin 2018 au greffe de la Cour ;

Sur le rapport du conseiller Romain LUDOVICY et sur les conclusions du premier avocat général Marc HARPES ;

Sur les faits :

Attendu, selon le jugement attaqué, que, suite à la résolution judiciaire du contrat de vente d'un immeuble conclu entre le FONDS DU LOGEMENT et les époux A)-B), le tribunal de paix de Luxembourg, saisi par le FONDS DU LOGEMENT d'une demande en paiement d'indemnités d'occupation, avait déclaré cette demande fondée en principe pour la période antérieure à la décision portant résiliation de la vente, mais non fondée pour la période postérieure et avait ordonné une expertise aux fins de la détermination de la valeur locative de l'immeuble ; que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en instance d'appel, a, par réformation, déclaré la demande également fondée pour la période postérieure à la résiliation de la vente et a confirmé le jugement de première instance pour le surplus ;

Sur l'unique moyen de cassation, pris en ses trois branches :

« tiré de la violation sinon de la fausse application de l'article 1234 du Code civil relatif à l'extinction des obligations, pris en ses trois branches, et qui dispose que :

- << Les obligations s'éteignent :*
- par le paiement ;*
 - par la novation ;*
 - par la remise volontaire ;*
 - par la compensation ;*
 - par la confusion ;*
 - par la perte de la chose ;*
 - par la nullité ou la rescision ;*
 - par l'effet de la condition résolutoire, qui a été expliqué au chapitre précédent ;*
 - et par la prescription, qui fera l'objet d'un titre particulier. >> ;*

en ce que la quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel, a déclaré que :

<< A l'appui de leurs développements, les parties appelantes au principal invoquent l'arrêt de la Cour de cassation française, chambre mixte, du 9 juillet 2004 (n° 0216.302: JurisData n° 2004-024656; Bull. civ. ch. mixte, n° 2), ayant retenu qu' << en cas de nullité de la vente dès l'origine, le vendeur n'est pas fondé à obtenir une indemnité correspondant au profit qu'a retiré l'acquéreur de l'utilisation du bien vendu >>.

Tel que l'a, à bon escient, relevé le juge de première instance en se référant aux arrêts de la Cour de cassation luxembourgeoise n° 12109 du 5 mars 2009 (n° 2585 du registre) et n° 22116 du 25 février 2016 (n° 3601 du registre), la jurisprudence luxembourgeoise, contrairement à la jurisprudence française, n'exclut pas l'allocation d'indemnités d'occupation au vendeur d'un immeuble, dans l'hypothèse où les effets de la vente sont rétroactivement anéantis.

Suivant l'arrêt de la Cour de cassation luxembourgeoise du 5 mars 2009, <<l'article 1234 du Code civil qui dispose que les obligations s'éteignent par (...) l'effet de la condition résolutoire (...), concerne la seule restitution des prestations réciproques à la suite de la résolution d'un contrat, ne fait pas obstacle à ce que le vendeur obtienne, sur un autre fondement, des indemnités d'occupation de la part de l'acquéreur qui a occupé sans droit l'immeuble pendant la période s'étendant entre la date de la vente et celle de sa résolution >>.

Cet arrêt a été rendu sur conclusions conformes du Ministère public qui a estimé que la solution retenue par la Cour de cassation française dans l'arrêt du 9 juillet 2004, précité, ne pouvait être transposée telle quelle en droit luxembourgeois.

Les conclusions du Ministère public à cet égard se lisent comme suit :

<< (...) la législation française, contrairement au droit luxembourgeois, qui s'est inspiré du droit belge, ne connaît pas la notion ''d'indemnité d'occupation'' telle qu'elle résulte de l'article 3-3 du Nouveau Code de procédure civile.

En France, une telle indemnité d'occupation n'est prévue que lorsque les parties étaient liées par un contrat de bail qui a pris fin ou qui a été résilié (Jacques La fond, Les baux d'habitation, éd. Litec, 7^{ème} éd. N° 1116 et suivants et 1141 et suivants).

L'occupant sans droit ni titre, qui n'a pas été lié avec le propriétaire par un contrat de bail, ne peut voir sa responsabilité engagée que sur le fondement de la responsabilité de droit commun. Les règles propres au locataire lui sont inapplicables.

Le législateur luxembourgeois au contraire, à l'instar du législateur belge, a voulu unifier la compétence du juge de paix en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre et admettre le principe de la redevance d'une

indemnité d'occupation dans tous les cas où une personne occupe les lieux sans disposer d'aucun droit ni titre >>.

Même à admettre que l'allocation d'une indemnité d'occupation soit compatible avec la résolution d'un contrat de vente immobilière, les appelants estiment qu'une telle indemnité ne saurait, en aucun cas, être accordée pour la période antérieure à la résolution. Ils soulignent, à ce sujet, que l'arrêt de la Cour de cassation luxembourgeoise du 25 février 2016 (n° 3601 du registre), en retenant qu'« une occupation sans droit ni titre suite à la résolution judiciaire avec effet rétroactif d'un contrat peut donner lieu à indemnisation, alors que ce préjudice est distinct de la restitution en nature des prestations que les parties ont reçues en exécution du contrat judiciairement résolu >>, n'a visé que l'indemnité d'occupation couvrant la période postérieure à la résolution du contrat.

Il convient cependant de relever que, dans l'affaire à la base de l'arrêt de la Cour de cassation du 25 février 2016, des indemnités d'occupation ont uniquement été accordées au vendeur pour la période postérieure à la résolution de la vente, eu égard au fait que la vente avait été résolue en raison d'une faute de la partie venderesse.

Dans son jugement du 11 novembre 2014, n° 159.390 et n° 159.589 du rôle, frappé du pourvoi en cassation, le tribunal d'arrondissement avait, en effet, retenu ce qui suit :

<< (...) les fautes commises par ... (la société venderesse) lors de la conclusion du contrat de vente sont à l'origine de son appauvrissement et la privent partant de l'action de in rem verso. Ces fautes constituent plus précisément la cause à l'origine de son appauvrissement >>.

Les parties appelantes se livrent partant à une lecture erronée de l'arrêt de la Cour de cassation du 25 février 2016, en soutenant que ledit arrêt a posé comme principe qu'une indemnité d'occupation ne saurait être due pour la période antérieure à la résolution de la vente. >> ;

pour déclarer l'appel formé par les époux A)-B) non fondé ;

- alors que l'annulation d'une convention, qui produit ses effets ex tunc, tel en l'espèce, anéantit radicalement le contrat dès son origine, dès l'instant de sa formation ;

- alors que, par principe, un contrat nul n'a jamais eu d'existence juridique, et ne peut, par conséquent, sortir aucun effet. Tout ce qui a été fait doit être défait ; rien ne peut subsister, et les parties doivent être placées dans le même état que si elles n'avaient pas contracté ;

- alors que seules les obligations du contrat font l'objet de restitution, sans considérer les éventuels autres avantages nés de la vente, et que procéder autrement reviendrait à rendre des effets à un contrat annulé ;

qu'en considérant que la jurisprudence luxembourgeoise (contrairement à la jurisprudence française) n'exclut pas l'allocation d'« indemnités d'occupation » au vendeur d'un immeuble, dans l'hypothèse où les effets de la vente sont rétroactivement anéantis, et que « L'action en paiement d'une indemnité d'occupation d'un immeuble est basée sur l'enrichissement sans cause », la quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel, a violé et fait une fausse application des dispositions de l'article 1234 du Code civil. » ;

Attendu qu'en se déterminant par les motifs reproduits au moyen et en retenant que l'action en paiement d'une indemnité d'occupation d'un immeuble est basée sur l'enrichissement sans cause, les juges d'appel n'ont pas appliqué la disposition visée au moyen qui est partant étrangère à la décision attaquée ;

Qu'il en suit que le moyen, pris en ses trois branches, est irrecevable ;

Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure :

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à charge du défendeur en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens ; qu'il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

Par ces motifs,

rejette le pourvoi ;

condamne les demandeurs en cassation à payer au défendeur en cassation une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

condamne les demandeurs en cassation aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de la société en commandite simple KLEYR GRASSO, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Jean-Claude WIWINIUS, en présence de Monsieur Serge WAGNER, premier avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.