Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°242/25 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du trois décembre deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2024-00447 du rôle

Composition :

Chantal GLOD, président de chambre,
Françoise SCHANEN, premier conseiller,
Antoine SCHAUS, conseiller,
Sheila WIRTGEN greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), employé, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 15 avril 2024,

comparant par Maître Jean-Marie BAULER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE2.), employée, demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du susdit exploit FERREIRA SIMOES,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220509, inscrite sur la liste V de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son

gérant, la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO GP, établie à la même adresse, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, demeurant à Strassen.

L A C O U R D ' A P P E L

Statuant sur la demande de PERSONNE2.) du 24 novembre 2021 dirigée contre PERSONNE1.) et tendant à voir ordonner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire sans caution, le partage judiciaire, la liquidation et la licitation d'un appartement, d'une cave et d'un garage situés à L-ADRESSE1.), à voir nommer Maître Jean-Joseph WAGNER, notaire de résidence à Belvaux, pour procéder aux opérations de partage, de liquidation et de licitation de l'objet immobilier indivis, à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité d'occupation de (51.750 euros : 2=) 25.875 euros ou tout autre montant même supérieur à dires d'expert et ce à partir du 15 janvier 2019, sinon à partir de la date de la licitation, sinon à partir de la libération des lieux par PERSONNE1.), et à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 9.034,15 euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil et au paiement du montant de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement n° 2024TALCH11/00037 du 1er mars 2024, a :

- reçu les demandes principales et reconventionnelles en la forme,
- dit fondées tant la demande de PERSONNE2.) que celle de PERSONNE1.) sur base de l'article 815 alinéa 1er du Code civil,
- ordonné le partage et la liquidation de l'indivision immobilière existant entre parties et portant sur l'appartement en cause,
- dit fondée la demande de PERSONNE2.) sur base de l'article 827 du Code civil,
- ordonné la licitation pour cause d'impartageabilité en nature de l'appartement dont s'agit,
- commis Maître Jean-Joseph WAGNER, notaire de résidence à Belvaux, pour procéder aux opérations de partage, de liquidation et de licitation de l'immeuble indivis,
- dit que le notaire devra, dans le cadre des opérations de partage et de liquidation, dresser un décompte entre les indivisaires en ce qui concerne les dépenses d'amélioration et de conservation des biens indivis faites par l'un des coindivisaires,
- nommé Madame le vice-président Paule MERSCH juge-commissaire avec la mission de faire rapport en cas de débat judiciaire sur les contestations survenues au cours des opérations de partage et de procéder en application de l'article 1200 du Nouveau Code de procédure civile,
- dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou du notaire commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de Madame la Présidente de Chambre,

- fixé l'indemnité d'occupation mensuelle que PERSONNE1.) redoit à l'indivision entre parties à la somme de 1.750 euros par mois à partir du 15 janvier 2019 jusqu'à la libération des lieux,
- dit que cette créance de l'indivision est productive d'intérêts légaux à partir du jugement jusqu'à solde,
- débouté les parties de leurs demandes respectives en paiement du chef de frais et honoraires et en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 Nouveau Code de procédure civile,
- dit qu'il n'y avait pas lieu à exécution provisoire du jugement,
- mis les frais de partage, de liquidation et de licitation à charge de la masse relative à l'indivision,
- fait masse des frais et dépens de la première instance et les a imposés pour moitié à chacune des parties avec distraction au profit de leurs mandataires respectifs.

De ce jugement, qui lui a été signifié le 13 mars 2024, PERSONNE1.) a relevé appel par exploit d'huissier de justice du 15 avril 2024.

Aux termes de son appel, PERSONNE1.) demande, par réformation du jugement du 1er mars 2024, de dire la demande de PERSONNE2.) non fondée, sinon prématurée, de rejeter les différentes demandes pour autant qu'elles tendent à ordonner le partage, la liquidation et la licitation de l'appartement litigieux, la nomination d'un notaire et la désignation d'un juge-commissaire, d'ordonner un sursis au partage pour la durée de deux ans, sinon subsidiairement, de lui donner acte qu'il demande l'attribution, à son profit, de l'appartement, respectivement de sa part de l'appartement, et d'ordonner, en pareil cas, une expertise judiciaire, le tout sur base de l'article 815 3° du Code civil.

Il conclut encore, par réformation de la décision entreprise, au rejet de la demande en obtention d'une indemnité d'occupation à partir du 15 janvier 2019. A titre subsidiaire, il demande à la Cour de dire que l'indemnité d'occupation ne peut, au plus tôt, commencer à courir qu'à partir du 1er novembre 2020, sinon du 30 novembre 2020, de lui donner acte qu'il conteste formellement le quantum de l'indemnité d'occupation sollicitée et, pour autant que de besoin, de charger un expert judiciaire avec la mission de fixer le quantum de l'indemnité d'occupation.

PERSONNE1.) conclut par ailleurs que les intérêts légaux se rapportant à l'indemnité d'occupation ne peuvent commencer à courir qu'à partir de la date du présent arrêt.

L'appelant réclame finalement la réformation du jugement entrepris en ce que l'indemnité de procédure sollicitée par lui en première instance a été rejetée et en ce qu'il a été condamné à la prise en charge de la moitié des frais et dépens.

Outre l'allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance à hauteur du montant de 5.000 euros et du montant de 7.500 euros pour l'instance d'appel, PERSONNE1.) requiert la condamnation de l'intimée au paiement des frais et dépens des deux instances, sinon d'instaurer d'un partage en sa faveur, avec distraction au profit de son mandataire, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) reproche aux juges de première d'avoir ordonné, dans l'immédiat, le partage et la liquidation de l'indivision immobilière, ainsi que la licitation de l'appartement litigieux. Il sollicite l'application de l'article 815, alinéa 2, du Code civil lequel dispose qu'« *à la demande d'un indivisaire, le tribunal peut sursoir au partage pour deux années au plus si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis (….)* ».

L'appelant soutient que la crise immobilière actuelle au Luxembourg justifierait l'octroi d'un sursis au partage pour la durée de deux ans afin d'attendre l'évolution du marché immobilier, la conjoncture internationale et les réformes annoncées par le gouvernement alors qu'une vente immédiate constituerait non seulement un risque d'atteinte à la valeur du bien indivis, mais une évidence pure et simple.

Il affirme que la demande de sursis serait également dans l'intérêt de l'intimée et considère que le fait de contester cette demande de sursis constitue une tentative d'abus de droit manifeste et autodestructrice de la part de l'intimée.

A titre subsidiaire, il demande à la Cour de faire application des dispositions de l'article 815 3° du Code civil et de lui attribuer sa part de l'immeuble indivis, après expertise.

Il précise que ni la demande de sursis au partage ni celle d'attribution de l'appartement litigieux ne constituent des demandes nouvelles mais des moyens de défense recevables en appel. Eu égard aux circonstances nouvelles, notamment la crise immobilière, il estime être autorisé à modifier sa position laquelle serait cohérente et justifiée.

PERSONNE1.) critique également le jugement du 1er mars 2024 en ce qu'il a déclaré fondée l'indemnité d'occupation avec effet au 15 janvier 2019, en ce qu'il a fixé le montant mensuel de cette indemnité à 1.750 euros et en ce qu'il a retenu que l'indemnité d'occupation produit des intérêts au taux légal à partir du jugement de première instance.

Il fait valoir ne jamais avoir empêché l'intimée d'occuper l'appartement ni de jouir des lieux. Il soutient que contrairement à la décision des juges de première instance, il n'existait en l'espèce aucune impossibilité morale et matérielle de l'usage de l'immeuble dans le chef de PERSONNE2.). Il précise que l'initiative de la rupture aurait été prise par l'intimée qui n'aurait pas honoré l'acte notarié prévoyant une occupation pendant une durée de deux ans, et qui n'aurait pas payé les mensualités du crédit immobilier.

PERSONNE2.) soulève, à titre principal, l'irrecevabilité tant de la demande de sursis au partage que de celle relative à l'attribution de l'appartement litigieux à l'appelant au motif que ces demandes auraient été formulées pour la première fois dans le cadre de l'instance d'appel.

A titre subsidiaire, elle demande à la Cour de déclarer ces demandes non fondées.

L'intimée soutient que l'évolution du marché immobilier luxembourgeois ne constituerait pas une circonstance exceptionnelle justifiant l'octroi d'un sursis au partage. Par ailleurs, la passivité et la mauvaise foi affichées par l'appelant ainsi que le temps écoulé depuis juin 2019, date depuis laquelle elle tenterait de

trouver une solution à l'amiable, s'opposeraient encore au sursis sollicité. A titre plus subsidiaire, elle estime que la durée de deux ans serait disproportionnée et abusive.

Quant à la demande d'attribution de l'appartement au profit de PERSONNE1.), PERSONNE2.) fait valoir, dans l'hypothèse où la demande serait recevable, que la première condition d'application de l'article 815 3° du Code civil, à savoir « *si des indivisaires entendent demeurer dans l'indivision* », ne serait pas remplie dans la mesure où elle ne souhaite pas rester dans l'indivision. Elle s'oppose vivement à ce que l'appartement soit attribué à PERSONNE1.) et à la réalisation d'une expertise judiciaire vu qu'elle aurait toujours fait preuve de bonne foi et aurait entrepris toutes les démarches possibles pour parvenir à un accord avant d'introduire une action judiciaire.

Elle demande partant la confirmation du jugement de première instance en ce qu'il a prononcé le partage, la liquidation et la licitation de l'immeuble indivis.

Concernant le paiement d'une indemnité d'occupation, PERSONNE2.) demande à la Cour de rejeter les prétentions de PERSONNE1.) et de confirmer le jugement.

Elle fait valoir que les parties se sont séparées pour désaccord et que depuis le 15 janvier 2019, PERSONNE1.) jouit privativement et exclusivement de l'appartement, de sorte qu'en application des dispositions de l'article 815-9 du Code civil, une compensation pécuniaire serait due en contrepartie de la jouissance privative du bien indivis.

L'intimée fait état d'une impossibilité tant morale que matérielle d'usage de l'appartement dans son chef en raison de la superficie de 74 m^2 de l'appartement et des tensions entre les parties, rendant une cohabitation avec PERSONNE1.) impossible. Elle considère que les raisons de la rupture entre parties seraient sans incidence sur l'issue du litige et les « *fautes civiles* » alléguées par l'appelant seraient sans pertinence et devraient être écartées par la Cour.

Elle soutient que le montant de l'indemnité d'occupation doit être fixé en fonction de la valeur locative de l'appartement et demande à la Cour de confirmer le jugement entrepris en ce que le tribunal a évalué cette indemnité à 1.750 euros par mois, correspondant au loyer d'un appartement de 74 m^2 situé à ADRESSE3.).

PERSONNE2.) conclut également à l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) tendant à voir fixer l'indemnité d'occupation à partir du 1er novembre 2022, sinon à partir du 30 novembre 2020, pour constituer une demande nouvelle en instance d'appel. A titre subsidiaire, elle demande à la Cour de déclarer cette demande non fondée, les motifs exposés à l'appui de la demande de report de prise d'effet de l'indemnité d'occupation étant incompréhensibles.

Enfin, PERSONNE2.) forme appel incident du jugement du 1er mars 2024 en ce que le tribunal a rejeté sa demande en allocation d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que sa demande relative au remboursement des frais et honoraires d'avocat. Elle demande à la Cour de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance et le montant de

26.098,12 euros au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil.

L'intimée réclame en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500 euros pour l'instance d'appel.
Appréciation de la Cour

Il est constant en cause que suivant acte notarié du 9 juillet 2018, PERSONNE2.) et PERSONNE1.), liés par un contrat de partenariat déclaré en date du 8 mars 2018, ont, moyennant contrat de crédit immobilier, acquis chacun la moitié indivise d'un appartement ainsi que d'un garage et d'une cave situés dans un immeuble en copropriété sis à ADRESSE3.), pour la somme de 425.000 euros. Le couple a rompu sa relation au mois de janvier 2019 et, le 15 janvier 2019, PERSONNE1.) a emménagé seul dans l'appartement. Le 30 novembre 2020, les parties ont mis fin au pacte de partenariat.

* la demande relative au sursis au partage et la demande d'attribution de l'appartement

Conformément à l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile, « *il ne sera formé, en cause d'appel, aucune demande nouvelle, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale* ».

En instance d'appel, PERSONNE1.) demande à la Cour de rejeter les demandes tendant à ordonner le partage, la liquidation et la licitation de l'appartement indivis, ainsi que la demande en nomination d'un notaire et la désignation d'un juge-commissaire, et d' « *ordonner un sursis au partage pour la durée de deux ans, subsidiairement, de lui donner acte qu'il demande l'attribution, à son profit, de l'appartement, respectivement de sa part de l'appartement, et d'ordonner, en pareil cas, une expertise judiciaire, le tout sur base de l'article 815 3° du Code civil* ».

Le jugement entrepris retient que « *PERSONNE1.) est d'accord pour sortir de l'indivision sur base de l'article 815 du Code civil. Il demande à titre reconventionnel à voir procéder au partage et à la liquidation de l'appartement, respectivement de la communauté ayant existé entre les parties. Il demande pareillement la licitation de l'appartement sur base de l'article 827 du Code civil* ».

En matière de liquidation et de partage, les parties étant respectivement demanderesse et défenderesse quant à l'établissement de l'actif et du passif et à la fixation de leurs droits, les demandes formées pour la première fois en appel qui se rattachent aux bases mêmes du partage et de la liquidation ont le caractère d'une défense et, dès lors, ne sont pas interdites par l'article 592 du Nouveau code de procédure civile (Enc. Dalloz, Proc. civ. et comm., vo Demande Nouvelle, n° 139, Cass. fr. 20.4.1928, D.H. 1928, 317)

Force et cependant de constater qu'en l'occurrence, PERSONNE1.), devant les premiers juges, avait également conclu tant au partage et à la liquidation de l'indivision qu'à la licitation de l'appartement.

Or, en changeant radicalement de position et en présentant une demande autre que celle initialement formulée, la partie appelante présente en l'occurrence une

demande nouvelle, les conclusions ne pouvant être modifiées qu'à condition que le principe de la demande reste identique.

L'appel principal de PERSONNE1.) est partant irrecevable en ce qui concerne ce volet de l'appel.
L'appel principal, introduit dans les forme et délai de la loi et non spécialement critiqué à cet égard, est recevable pour le surplus.

L'appel incident est également recevable.

* l'indemnité d'occupation

L'article 815-9 du Code civil retient que « *1° Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. (...) 2° L'indivisaire qui use et jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité*. »

Il convient de relever en premier lieu que c'est à juste titre que les juges de première instance ont constaté que les parties au litige n'ont pas d'emblée exclu le paiement d'une indemnité d'occupation en cas de jouissance exclusive du bien immobilier indivis par l'un des indivisaires, ni l'acte notarié, ni le contrat de crédit, ni le contrat de partenariat ne renfermant, en effet, de convention contraire au sens de l'article 815-9 2° du Code civil.

L'indemnité d'occupation est due à compter du jour où l'un des indivisaires jouit à titre privatif du bien indivis. L'indemnité d'occupation a pour objet de réparer le préjudice causé à l'indivision par la perte des fruits et revenus d'un bien indivis résultant de la jouissance privative d'un indivisaire qui s'est enrichi au détriment de l'autre en usant privativement du bien sur lequel tous avaient un droit égal d'usage et de jouissance. Elle n'est due que lorsque le demandeur rapporte la preuve que la jouissance du bien indivis par l'un des indivisaires est exclusive, c'est-à-dire qu'elle exclut la jouissance de l'autre. (CA 11 mai 2022 Numéro CAL-2020-00939 du rôle)

C'est à celui qui sollicite la condamnation d'un indivisaire au paiement d'une indemnité d'occupation d'établir l'existence d'une jouissance exclusive du bien indivis par un indivisaire excluant la jouissance de l'autre indivisaire.

La jouissance exclusive constituant un fait juridique, la preuve peut être rapportée par tous moyens et les circonstances sont appréciées souverainement par les juges du fond.

Le caractère exclusif est constitué par le fait que l'indivisaire occupant empêche les autres indivisaires d'utiliser les biens indivis (Cass. 16 juin 2016, no 3663 du rôle).

Le caractère exclusif de la jouissance privative est constitué par le fait que l'indivisaire occupant empêche les autres indivisaires d'utiliser le bien indivis. L'indemnité est due à partir du moment où l'un des indivisaires rend impossible un usage normal de la chose par les autres indivisaires. La manière dont le bien est occupé importe peu : dès lors que les coïndivisaires de l'occupant sont exclus

de la jouissance du bien, l'indemnité d'occupation lui est due (JurisClasseur Civil, art. 815-9, fasc. 40, n° 29).

L'occupation par un indivisaire de l'immeuble n'exclut pas d'emblée la même utilisation pour ses coïndivisaires. Pour que l'indemnité d'occupation soit due, il faut que le demandeur prouve que la jouissance est exclusive, c'est-à-dire qu'il existe une impossibilité de droit ou de fait pour le coïndivisaire d'user du bien.

L'exclusion des coïndivisaires doit résulter de la volonté de l'indivisaire occupant seul le bien indivis. Tel n'est pas le cas lorsque l'usage d'un bien indivis par un seul indivisaire ne résulte pas de la volonté de celui-ci d'exclure ses coïndivisaires. (Lexis 360 Intelligence - JurisClasseur Civil, art. 815 à 815-18 - Fasc. 40, n° 35).

En l'espèce, il est constant que PERSONNE1.) occupe seul l'appartement indivis depuis le 15 janvier 2019. Toutefois, PERSONNE2.) n'allègue ni ne prouve que l'accès à l'appartement, qui dispose de deux chambres, lui ait été refusé par PERSONNE1.) par des manœuvres empêchant l'accès, telles qu'un changement de serrures ou une interdiction orale ou écrite expresse. Elle ne fait pas non plus état de circonstances concrètes de nature à faire admettre qu'elle ait été contrainte de quitter l'immeuble indivis et que PERSONNE1.) ait fait obstruction à l'exercice de son droit de jouissance de l'immeuble en question.

Il n'est pas établi que PERSONNE1.) ait empêché PERSONNE2.) d'utiliser l'appartement et d'y cohabiter, selon des modalités à convenir. L'appartement comportant deux chambres distinctes, une impossibilité matérielle d'user du bien indivis ne saurait être présumée dès l'origine.

Ni le fait que les relations entre les parties étaient tendues à la suite de la séparation du couple et que PERSONNE1.) occupe effectivement l'immeuble ni l'exiguïté des lieux ne démontrent à suffisance de droit que PERSONNE1.) a exclu PERSONNE2.) de la jouissance du bien indivis.

Alors que les parties avaient initialement entendu habiter ensemble l'immeuble acquis en commun, il y a lieu d'admettre qu'en l'occurrence, la jouissance privative de l'immeuble indivis a, à un moment donné, été imposée à PERSONNE1.) par le refus de PERSONNE2.) d'emménager et émanant de sa seule volonté.

S'étant ainsi privée elle-même de l'usage effectif de l'immeuble, PERSONNE2.) ne saurait imposer à PERSONNE1.) son choix du mode d'exercice de son droit d'usage en l'obligeant au paiement d'une indemnité d'occupation. (dans le même sens CA 9 février 2012, n° 36851 du rôle).

Dès lors, à défaut de preuve par l'intimée qu'elle a été privée de la jouissance de l'appartement indivis, il y a lieu de retenir qu'elle reste en défaut d'établir le caractère exclusif de la jouissance par PERSONNE1.) de l'immeuble indivis.

Il en découle que, par réformation du jugement du 1er mars 2024, la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité d'occupation n'est pas fondée.

* l'appel incident

La Cour de cassation a jugé que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure, les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituant un préjudice réparable et pouvant être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cass. 9 février 2012, n° 5/12, registre 2881).

Il appartient à la personne qui se dit lésée de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de son adversaire, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

Le caractère réparable du préjudice consistant dans les frais d'avocat engagés est reconnu en cas d'abus du droit d'agir en justice, l'action en justice étant libre. Ainsi si l'action en justice n'avait pas lieu d'être engagée, celui qui a dû se défendre a droit au remboursement des frais d'avocat inutilement engagés. Il en va de même dès lors qu'une partie résiste de manière injustifiée à une demande en paiement intentée à son encontre. Il s'agit, alors, d'une responsabilité pour faute (Cour, 6 janvier 2021, n°CAL-2019-01017 du rôle).

En l'occurrence, aucun comportement fautif dans le chef de PERSONNE1.) ne saurait être retenu, notamment au vu de l'issu du litige quant à la demande en paiement d'une indemnité d'occupation.

C'est partant à bon droit que les juges de première instance ont débouté PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité du chef de frais et honoraires d'avocat.

* les demandes sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile

Considérant qu'il n'est pas inéquitable que chaque partie supporte intégralement ses propres frais irrépétibles, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Pour le même motif, les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sont également à rejeter.

* les frais et dépens

Au vu de l'issue globale du litige, il convient de faire masse des frais et dépens des deux instances et de les partager par moitié entre les deux parties au litige, avec distraction au profit de leurs mandataires respectifs affirmant en avoir fait l'avance.

P A R C E S M O T I F S

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit l'appel principal irrecevable quant à la demande au sursis au partage et à la demande d'attribution de l'appartement,

dit l’appel principal recevable pour le surplus,
dit l’appel incident recevable,

dit l’appel principal partiellement fondé,

dit l’appel incident non fondé,

par réformation,

dit la demande en paiement d’une indemnité d’occupation non fondée,

confirme le jugement du 1er mars 2024 pour le surplus,

dit non fondées les demandes respectives des parties tendant à l’allocation d’une indemnité de procédure pour l’instance d’appel,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les partage par moitié entre les deux parties au litige, avec distraction au profit de leurs mandataires respectifs affirmant en avoir fait l’avance.