

**Audience publique du 30 mars 2012**

---

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

**AAAA,**

demandeur, comparant par Maître Max GREMLING, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

**BBBB,**

défenderesse, comparant par Maître Joëlle CHRISTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 14 juin 2011 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 7 juillet 2011, lors de laquelle elle l'affaire fut fixée contradictoirement au 11 novembre 2011 pour plaidoiries.

Après une nouvelle remise sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 1<sup>er</sup> mars 2012, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Il est constant en cause que par jugement no 1/2011 du 6 janvier 2011 et signifié le 27 janvier 2011 à BBBB, le divorce a été prononcé entre BBBB et AAAA, aux torts de ce dernier, sur base de l'article 229 du code civil.

Par requête déposée 14 juin 2011 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAA fait convoquer BBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre déclarer occupante sans droit ni titre, condamner à déguerpir des lieux dans un

délai de huit jours à partir du jugement à intervenir, à lui payer la somme de 8.568,55 € à titre d'indemnité d'occupation pour la période allant du 9 mars 2011 au mois de juin 2011 compris et une indemnité de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Il conclut encore à l'exécution provisoire du jugement à intervenir et se réserve le droit d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance.

A l'audience des plaidoiries AAAA augmente sa demande pécuniaire du montant de 28.125 €, correspondant à l'indemnité d'occupation pour les mois de juillet 2011 à mars 2012, pour arriver à un total de 36.693,55 €, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, sinon à partir du jour de la demande, soit le jour des plaidoiries.

BBBB demande au tribunal de se déclarer incompétent pour connaître de la présente demande au motif qu'elle ne serait pas à considérer comme occupante sans droit ni titre. Elle demande encore acte qu'elle conteste tant la demande que le montant réclamé dans son principe et son quantum, de même que l'indemnité de procédure et le montant de l'indemnité d'occupation réclamée. Elle demande à voir déclarer l'augmentation de la demande pécuniaire, ainsi que la demande de voir assortir la demande principale des intérêts légaux irrecevables pour constituer une demande nouvelle.

Elle fait valoir que l'immeuble qu'elle occupe actuellement a constitué le domicile conjugal et que ce n'est qu'en décembre 2009 que AAAA a abandonné ce dernier. Actuellement le tribunal civil serait saisi des difficultés de la liquidation de la communauté de sorte que la présente demande en paiement d'une indemnité d'occupation serait prématurée.

A titre subsidiaire le tribunal serait incompétent pour fixer une indemnité d'occupation étant donné qu'il y aurait tout d'abord lieu de dresser les comptes entre parties. Encore plus subsidiairement, elle conteste la valeur de l'immeuble retenu dans la fixation de l'indemnité d'occupation par AAAA.

Elle se réfère encore à l'ordonnance de référé du 18 juin 2010 qui a retenu la gratuité du domicile conjugal en tenant compte des capacités financières respectives pour voir dire qu'aucune indemnité d'occupation n'est due.

Si le tribunal allait retenir le principe d'une indemnité d'occupation, celle-ci devrait être revue à la baisse en tenant compte de la présence d'un enfant commun dans l'immeuble et du fait qu'elle ne dispose que de son salaire, qu'elle doit rembourser un prêt par des paiements mensuels de 1.000 € et qu'elle a des récompenses à faire valoir.

AAAA conclut à la compétence du tribunal pour connaître de sa demande et il déclare que l'immeuble occupé par BBBB constitue son propre. Il conteste les déclarations de BBBB relatives aux récompenses et fait valoir qu'il a également un enfant commun domicilié chez lui.

Il soutient que l'ordonnance de référé ne doit plus être prise en considération depuis la transcription du divorce.

AAAA est d'accord à voir fixer l'indemnité *ex aequo et bono* par le tribunal, sinon à voir nommer un consultant afin de fixer la valeur de l'immeuble occupé par BBBB, mais il demande au tribunal de fixer d'ores et déjà une indemnité provisionnelle et de prononcer le déguerpissement de BBBB des lieux qu'elle occupe. En ce qui concerne sa demande en paiement des intérêts, il soutient que cette demande ne constitue qu'un accessoire à la demande principale et non pas une demande nouvelle.

BBBB réplique qu'elle demande un délai de déguerpissement d'au moins six mois dans l'hypothèse où le tribunal allait faire droit au déguerpissement et elle s'oppose à toute indemnité provisionnelle pour constituer une demande nouvelle.

### Compétence du tribunal saisi

En ce qui concerne la compétence du tribunal saisi, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

D'après ce texte, qui correspond à l'article 591-1° du code judiciaire belge, le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, peut prononcer l'expulsion chaque fois qu'il constate que le défendeur occupe les lieux «sans droit», même s'il n'y a jamais eu bail entre parties. Il est cependant évident qu'il ne peut connaître des litiges dont l'objet réel n'est pas l'expulsion d'un occupant sans droit mais qui tendent à revendiquer la propriété d'un immeuble. Dès l'instant où le défendeur articule qu'il est propriétaire et produit, à l'appui de sa prétention, un acte d'achat ou de partage, un testament, un contrat de mariage, etc., l'objet véritable du litige n'est plus l'occupation du bien litigieux (*cf. Précis de Droit Judiciaire, par Albert Fettweis, tome II, n° 223 et s., éd. Larcier 1971; TAL, 26 mai 2009, XIVE chambre, rôle n° 120707*).

En l'espèce, BBBB ne conteste pas que le domicile conjugal constitue un propre de AAAA. Il est encore constant en cause que les parties se sont mariées le 12 juillet 1989, que le 25 mars 2010 BBBB a assigné AAAA en divorce et que par ordonnance de référé du 18 juin 2010 elle fut autorisée à résider, durant l'instance, séparée de son époux au domicile conjugal. Suivant jugement du 6 janvier 2011, signifié le 27 janvier 2011, le tribunal d'arrondissement prononce le divorce entre parties, dit qu'il sera procédé à la liquidation et au partage de la communauté de biens ayant existé entre parties et à la liquidation de leurs reprises éventuelles et commet à

ces fins CCCC, notaire de résidence à Luxembourg. Le jugement ayant prononcé le divorce entre parties est définitif depuis le 9 mars 2011.

En l'espèce, la demande en paiement d'une indemnité d'occupation ne concerne pas un immeuble indivis mais elle est relative à l'occupation d'une maison qui appartient exclusivement à AAAA. L'indemnité d'occupation éventuellement redue par BBBB constitue dès lors une créance entre parties qui ne se rattache par aucun lien de connexité au partage et à la liquidation d'un immeuble indivis entre les parties. Le juge de paix est par conséquent seul compétent pour statuer sur cette demande conformément à l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile (cf. Cour d'appel, arrêt du 29 avril 2009, no 33846 du rôle).

Il s'ensuit que le tribunal saisi est compétent pour connaître de la demande en allocation d'une indemnité d'occupation présentée par AAAA.

#### Indemnité d'occupation

AAAA s'étant expressément réservé le droit d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance, cette demande ne constitue pas une demande nouvelle. Elle est partant recevable et il convient de lui en donner acte.

L'occupation d'un immeuble indivis ou propre à l'autre époux pendant la procédure de divorce est fondée sur l'obligation d'assistance et ne peut donner lieu postérieurement et rétroactivement au paiement d'une indemnité lorsque par ordonnance de référé l'époux a eu l'autorisation de continuer à résider dans cet immeuble. En effet, le juge des référés, en fixant la pension alimentaire devant revenir à l'épouse même s'il ne l'a pas dit expressément a dû tenir compte pour l'appréciation des facultés et des besoins des parties, de l'économie de loyer faite par l'épouse en raison de cette prestation alimentaire en nature (cf. Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, jugement no 130/85 du 28 février 1985, no 19886 du rôle).

La question de savoir si l'appelante redoit une indemnité d'occupation du logement familial ne dépend pas du seul fait qu'elle a habité avec ou sans autorisation judiciaire un bien propre appartenant à l'intimé. En effet, la jouissance du logement familial peut encore constituer un mode d'exécution du devoir de secours et d'assistance entre époux qui subsiste jusqu'à la date où le divorce est devenu définitif (Cour d'appel, arrêt du 23 mars 2004, no 85719 du rôle).

En l'espèce, AAAA ne demande une indemnité d'occupation qu'à partir du jour où le jugement de divorce est devenu définitif.

Il est constant en cause que la maison sise à \*\*\*\*, constitue un bien propre de AAAA. Dès lors, AAAA est en droit de réclamer à BBBB une indemnité d'occupation à partir du jour où le divorce est devenu définitif et

cela pendant toute la période pendant laquelle elle a occupé l'immeuble à partir du 9 mars 2011.

AAAA demande une indemnité d'occupation mensuelle de 3.125 €, calculée en application d'un taux de 5% sur la valeur de l'immeuble, estimée à 750.000 €.

L'indemnité d'occupation ne saurait se confondre avec le loyer dont le calcul est déterminé en fonction du capital investi, conformément aux articles 3 et suivants de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Or, le loyer constitue un des divers éléments d'appréciation du montant de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre.

Cette indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le propriétaire du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause ; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond ( cf. Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t.1, no 405 et suivants).

En l'espèce, il a été retenu dans l'ordonnance de référé que BBBB gagne un salaire mensuel net de 3.525 €, y compris le 13<sup>e</sup> mois et qu'elle rembourse deux prêts par des virements mensuels de 494,86 € et de 341,95 €. Elle doit encore payer les frais de la vie courante, de sorte que le tribunal fixe l'indemnité d'occupation *ex aequo et bono* au montant de 1.000 €.

La demande de AAAA est partant à déclarer fondée pour le montant de 12.741,94 € {741,94 [(1.000 x 23) : 31] + 12.000 € (12 x 1.000)}.

### Intérêts

AAAA demande à voir assortir la condamnation en paiement d'une indemnité d'occupation des intérêts légaux à partir des échéances respectives, sinon à partir de la demande en justice.

Cette demande constitue l'accessoire de la demande en paiement de l'indemnité d'occupation de sorte qu'elle est recevable.

AAAA ne réclame une indemnité d'occupation qu'à partir du jour où le divorce est devenu définitif, soit le 9 mars 2011. Il s'agit par conséquent

d'une créance dans le chef de AAAA née postérieurement à la communauté.

Les sommes réclamées à titre d'indemnité d'occupation n'étant pas à considérer comme étant des récompenses dues à ou par la communauté. En l'absence d'une stipulation d'intérêt, les créances directes entre époux nées postérieurement à la communauté sont purement et simplement justiciables du droit commun des obligations et notamment des dispositions de l'article 1153 du code civil. Elles ne portent intérêt que du jour de la sommation (cf. Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, jugement no 193/92 du 19 mars 1992).

En l'espèce, il convient d'allouer les intérêts légaux à partir du jour de la première demande, soit à partir du jour des plaidoiries, à savoir le 1<sup>er</sup> mars 2012.

### Déguerpissement

AAAA demande encore de voir condamner BBBB au déguerpissement de sa maison.

En l'espèce, il ne ressort pas des renseignements fournis à l'audience que AAAA compte aller habiter lui-même dans la maison occupée actuellement par BBBB. Par ailleurs, il ressort du jugement de divorce précité que l'enfant commun mineur Paul habite auprès de sa mère.

Le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation souverain en ce qui concerne l'octroi d'un délai de déguerpissement. En l'espèce, il y a lieu d'accorder un délai de déguerpissement de six mois à BBBB.

### Exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Le requérant ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire. En outre les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

### L'indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, la demande de AAAA est fondée jusqu'à concurrence de 300 €.

### **Par ces motifs**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

se déclare **compétent** pour connaître de la demande ;

**la reçoit** en la forme ;

**donne acte** à AAAA de l'augmentation de sa demande en paiement ;

**fixe** l'indemnité d'occupation au montant de 1.000 € par mois ;

dit la demande **fondée** pour le montant de 12.741,94 € à titre d'indemnités d'occupation du 10 mars 2011 au mois de mars 2012 inclus ;

partant,

**condamne** BBBB à payer à AAAA la somme de 12.741,94 € (**douze mille sept cent quarante et un euros quatre-vingt-quatorze cents**) avec les intérêts légaux les intérêts légaux à partir du 1<sup>er</sup> mars 2012, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

**condamne** BBBB à quitter les lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard six mois après la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** le requérant à faire expulser la défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu de prononcer l'exécution provisoire du présent jugement ;

**condamne** BBBB à payer à AAAA la somme de 300 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**condamne** BBBB aux frais et dépens de l'instance;

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES