

## Audience publique du 15 juin 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 Pierre-Marc KNAFF, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t :

**BBBB,**

défenderesse, faisant défaut.

---

### FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit du jugement n° 666/12, rendu en date du 2 mars 2012 et qui a fixé la continuation des débats à l'audience publique du 31 mai 2012.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, le mandataire de la partie demanderesse entendu en ses moyens et conclusions.

La partie défenderesse ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

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

Suivant requête déposée le 23 février 2011 au greffe du tribunal de paix de ce siège AAAA fait convoquer BBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer, sinon d'occupation sans droit ni titre, aux fins de la déclarer occuper sans droit ni titre la moitié indivise de l'immeuble sis à \*\*\*\*, de dire qu'il a droit à une indemnité d'occupation, de fixer l'indemnité d'occupation à 625 € par mois, de la voir condamner à lui payer la somme de 61.250 € à titre d'indemnité d'occupation pour la période allant du mois de novembre 2002 au mois de février 2011, de la voir condamner à lui payer mensuellement à partir du 1<sup>er</sup> mars 2011 une indemnité d'occupation de 625 €, de voir majorer le taux d'intérêt de 3 points, de la voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 € et de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Suivant jugement contradictoire no 666/12 du 2 mars 2012, le tribunal de paix autrement composé d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière

*d'indemnité d'occupation, statuant contradictoirement et en premier ressort a : « reçu la demande en la pure forme, dit la demande de AAAA tendant à voir condamner BBBB à lui payer une indemnité d'occupation fondée en son principe, refixé l'affaire au **jeudi 31 mai 2012, à 15.00 heures de l'après-midi à la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette, Place Norbert Metz, rez-de-chaussée, salle 1**, afin de permettre à AAAA de justifier plus précisément la valeur de l'immeuble actuellement occupé par BBBB, réservé toutes les demandes et les dépens ».*

A l'audience des plaidoiries du 31 mai 2012 AAAA verse une estimation de l'immeuble sis à L\*\*\*\* établie le 17 avril 2012 par la société anonyme CCCC S.A. qui a retenu le montant de 430.000 € comme valeur commerciale approximative de l'immeuble précité.

A titre subsidiaire, AAAA conclut à la nomination d'un consultant afin de voir déterminer la valeur de l'immeuble occupé par BBBB.

BBBB n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience des plaidoiries du 31 mai 2012. La convocation initiale ayant été remise à personne, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à son encontre.

Le tribunal de paix autrement composé ayant déjà retenu dans son jugement que la demande de AAAA en obtention d'une indemnité d'occupation est fondée en principe, il y a lieu de déterminer le montant de cette indemnité d'occupation, ainsi que le point de départ à partir duquel cette indemnité d'occupation est due.

En l'espèce, AAAA évalue au montant de 300.000 € la valeur de l'immeuble occupé par BBBB et il réclame par conséquent une indemnité d'occupation mensuelle de 625 €.

Il convient de se référer à la loi du 21 septembre 2006 pour déterminer le montant de l'indemnité d'occupation qui peut être réclamée par AAAA.

En effet, même si 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, il 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.

Il ressort de l'acte de vente notarié du 2 mai 1991 que les époux AAAA-BBBB ont acquis l'immeuble au prix de 2.500.000 LUF, soit 61.978 €.

Conformément aux dispositions de l'article 3 (3) de la loi aux termes duquel *ce capital investi est réévalué au jour de la conclusion du bail au jour de l'adaptation du loyer par multiplication avec le coefficient correspondant au tableau des coefficients de réévaluation prévus par l'article 102, alinéa 6, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu*, le capital réévalué à prendre en considération est de 85.529,64 € (61.978 x 1,38).

Si la réalisation du logement date de plus de quinze ans, le capital investi réadapté (à l'exclusion du prix du terrain et des frais d'acte) est soumis à une diminution de 2% pour tous les deux ans qui dépassent les quinze ans (cf. Georges Krieger, Le bail d'habitation, éd. 2009, n° 89 p. 85).

Entre 2012 et 1991 se situent 21 années ce qui engendre 3 périodes de 2 années.

Le loyer à retenir est dès lors le suivant :

Il convient de prendre en considération le prix d'acquisition de 61.978 €, de le multiplier par le coefficient de réévaluation pour l'année 1991 - à savoir 1,38 - ce qui donne un montant de 85.529,64 € dont il y a finalement lieu de déduire une décote de  $(21-15) = 6 \%$ , correspondant à 3 tranches de 2 années.

Il s'ensuit que AAAA ne peut faire valoir qu'un capital investi de  $85.529,64 - 5.131,78 = 80.397,86$  €, en l'absence de la preuve d'investissements réalisés par lui depuis la date de l'acquisition de l'immeuble en 1991.

La location d'un logement à usage d'habitation ne pouvant rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement, le loyer annuel en l'espèce ne saurait dépasser pour l'ensemble de l'immeuble le montant de 4.019,89 € ( $80.397,86 \times 5 \%$ ), soit 334,99 € par mois.

Etant donné que BBBB est propriétaire de la moitié de l'immeuble, AAAA ne saurait lui réclamer un loyer mensuel dépassant le montant de 167,50 € ( $334,99 : 2$ ).

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).

Au vu des éléments du dossier et des renseignements fournis à l'audience, le tribunal fixe le montant de l'indemnité d'occupation à payer par BBBB au montant de 200 € par mois.

Il ressort des pièces versées en cause que le jugement de divorce par consentement mutuel no 419/02 du 23 août 2002 a été transcrit le 5 septembre 2002 dans le registre de l'état civil.

Il s'ensuit que la demande en paiement d'une indemnité d'occupation est fondée jusqu'à concurrence du montant de 20.000 € pour la période allant de novembre 2002 (cf requête) à février 2011 inclus (soit 100 mensualités) avec les intérêts légaux à partir du 23 février 2011, date de la demande en justice.

Il y a également lieu de faire droit à la demande de AAAA à voir condamner BBBB à lui payer une indemnité d'occupation de 2.200 € pour la période allant du 1<sup>er</sup> mars 2011 au mois de janvier 2012 inclus avec les intérêts légaux à partir du 13 janvier 2012 (date des premières plaidoiries), ainsi qu'une indemnité d'occupation de 800 € pour les mois de février à mai 2012 inclus avec les intérêts légaux à partir du 31 mai 2012.

Finalement, il y a lieu de faire droit à la demande de AAAA à voir condamner BBBB à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle à partir du mois de juin 2012 et ceci tant qu'elle continue à occuper les lieux.

#### Majoration du taux d'intérêt

Il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification de la décision à intervenir au regard des dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

#### L'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.

#### 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 de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

**vidant** le jugement no 666/12 rendu le 2 mars 2012 par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette autrement composé ;

dit **fondée** la demande de AAAA pour le montant de 23.000 € à titre d'indemnité d'occupation ;

partant,

**condamne** BBBB à payer à AAAA la somme de 23.000 € (**vingt trois mille euros**) avec les intérêts légaux sur le montant de 20.000 € à partir du 23 février 2011, sur le montant de 2.200 € à partir du 13 janvier 2012 et sur le montant de 800 € à partir du 31 mai 2012, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;

**condamne** BBBB à payer à AAAA une indemnité d'occupation de 200 € par mois à partir du 1<sup>er</sup> juin 2012 aussi longtemps qu'elle occupe les lieux ;

**dit** que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement ;

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

**condamne** BBBB à payer à AAAA une indemnité 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