

## Audience publique du 17 novembre 2016

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

dans la cause entre

**AAAA,**

**partie demanderesse**, comparant par Maître Michel VALLET, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

et

**BBBB,**

**partie défenderesse**, comparant par Maître Martine LAUER, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

---

### Faits :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des jugements n° 848/14 du 21 mars 2014 et n° 683/15 rendu en date du 11 mars 2015, qui a fixé la continuation des débats à l'audience publique du 24 juin 2015, date à laquelle l'affaire fut fixée au 18 décembre 2015.

L'affaire fut refixée au 13 avril 2016 et utilement retenue à l'audience du 7 octobre 2016, lors de laquelle le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses moyens. Suite à un téléfax du mandataire de la défenderesse en cours d'audience, l'affaire fut refixée au 21 octobre 2016.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

### le jugement

qui suit:

Dans son jugement no 848/14 rendu le 21 mars 2014, le tribunal de céans, autrement composé, s'est déclaré compétent pour connaître de la demande en paiement d'une indemnité d'occupation formulée par AAAA, a reçu la demande en la forme, lui a donné acte de l'augmentation de sa demande et il a sursis à statuer en attendant l'issue de la procédure pendante devant la Cour et afin de permettre à

la partie la plus diligente de produire la décision judiciaire portant fixation des pensions alimentaires des enfants communs mineurs.

Dans son jugement no 638/15 rendu le 11 mars 2015, le tribunal de ce siège, autrement composé, statuant en continuation du jugement précité, a qualifié BBBB d'occupante sans droit ni titre de l'immeuble sis à \*\*\*\*, depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2012, a condamné BBBB à déguerpir de la maison sise à \*\*\*\* et a dit fondée en principe la demande en paiement d'une indemnité d'occupation.

Il a encore, avant tout autre progrès en cause, ordonné une consultation et commis pour y procéder Madame CCCC avec la mission de déterminer la valeur locative de l'immeuble litigieux en prenant en considération le prix d'acquisition, les capitaux investis, la superficie, la situation des lieux ainsi que le prix du marché pour la location d'un immeuble semblable à situation comparable et fixé l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mercredi 24 juin 2015.

Par acte d'huissier de justice du 10 avril 2015 AAAA a interjeté appel limité contre le jugement précité du 11 mars 2015.

Dans son jugement no 222/2015 rendu le 13 octobre 2015, le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg a reçu l'appel principal et l'appel incident en la forme, dit l'appel incident non fondé, dit l'appel principal partiellement fondé et, par réformation partielle du jugement entrepris du 11 mars 2015, dit que la mission de consultant ordonnée est devenue sans objet. Il a par conséquent déchargé Madame CCCC de sa mission de consultation, donné acte à AAAA de l'actualisation de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période du 30 août 2012 au mois de septembre 2015 inclus, renvoyé en prosécution de cause devant le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, confirmé le jugement entrepris pour le surplus, sauf à dire que le délai de déguerpissement d'un mois court à partir de la signification du présent jugement, dit recevable, mais non fondée la demande de BBBB en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et condamné BBBB aux frais et dépens de l'instance d'appel.

#### Prétentions des parties :

A l'audience publique du 21 octobre 2016, le mandataire de AAAA augmente sa demande en paiement au montant de 44.708,77.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période allant du 1<sup>er</sup> novembre 2012 au 25 novembre 2015.

Il convient de lui en donner acte.

A la base de son calcul, le mandataire de AAAA a pris en considération le montant de 290.000.- euros auquel la maison aurait été estimée tel que cela résulterait de la motivation du jugement précité no 222/2015 rendu par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg en date du 13 octobre 2015.

La mandataire de BBBB s'oppose à la demande en paiement du montant de 44.708,77.- euros à titre d'indemnité d'occupation en faisant valoir qu'il y a lieu de se référer aux dispositions de l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et de procéder à la réévaluation de l'immeuble et à la décote.

A titre subsidiaire, la mandataire de BBBB se réfère aux dispositions de l'article 815-9 du code civil en faisant valoir qu'eu égard au fait qu'elle aurait vécu dans la maison avec ses trois enfants, il y aurait lieu de diviser le montant réduit entre elle et ses enfants.

La mandataire de BBBB déclare verser les jurisprudences relatives à ses développements en cours du délibéré, bien qu'elle n'y ait pas donné suite.

Le mandataire de AAAA se base sur l'autorité de chose jugée du jugement no 222/2015 précité pour voir faire droit à sa demande.

Il estime que même dans l'hypothèse où le montant de 290.000.- euros ne figure pas dans le dispositif du jugement en question, il serait évident que la motivation constituerait le soutien nécessaire et logique du dispositif.

Dans cette motivation la mandataire de BBBB aurait proposé de prendre en considération le montant de 290.000.- euros à titre d'évaluation de la maison litigieuse, raison pour laquelle le Tribunal d'Arrondissement aurait déchargé Madame CCCC de sa mission de consultation lui confiée dans le jugement no 638/15 précité.

#### Motifs de la décision :

Il est constant en cause que AAAA a acquis l'immeuble litigieux en date du 3 janvier 1991 au prix de 3.500.000 flux, soit 86.762,73.- euros.

Il ressort des pièces versées en cause que le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg a, en date du 30 juin 2011, prononcé le divorce entre les époux AAAA et BBBB aux torts exclusifs de BBBB et que la Cour d'Appel a dans son arrêt rendu en date du 11 juillet 2012 confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé le divorce aux torts exclusifs de BBBB. L'arrêt fut signifié à BBBB en date du 30 août 2012.

Il est encore constant en cause que BBBB a occupé l'ancien domicile conjugal, à savoir la maison unifamiliale appartenant en propre à AAAA et sise à \*\*\*\* jusqu'au 25 novembre 2015.

Eu égard au fait que le divorce est devenu définitif deux mois après la signification de l'arrêt rendu en degré d'appel - signification qui a eu lieu le 30 août 2012 -, BBBB est à considérer comme une occupante sans droit ni titre des lieux litigieux depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2012 (cf. jugement no 638/15 précité).

AAAA a donc en principe droit à une indemnité d'occupation pour la période allant du 1<sup>er</sup> novembre 2012 au 25 novembre 2015.

Les parties sont néanmoins en désaccord quant au mode de calcul à employer pour la fixation de l'indemnité mensuelle d'occupation.

Tandis que le mandataire de AAAA demande au tribunal de se référer aux jugements précédents rendus entre parties et de se conformer à l'autorité de la chose jugée qui en découle, la mandataire de BBBB demande au tribunal d'appliquer les dispositions de l'article 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui prévoit que la location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5% du capital investi dans le logement. Il demande au tribunal de procéder à la réévaluation du capital investi et d'appliquer la décote tel que prévu à l'article 3 (3) de la loi précitée en faisant valoir que la construction de la maison remonte à plus de quinze ans.

Il convient de noter que la mandataire de BBBB n'a pas en l'occurrence procédé elle-même au calcul, de sorte qu'elle n'est pas en mesure d'indiquer le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation que sa mandante serait d'accord à régler.

Le tribunal donne à considérer qu'en l'occurrence le tribunal de paix avait dans son jugement no 638/15 du 11 mars 2015 précisément chargé un consultant avec la mission de déterminer la valeur de l'immeuble litigieux et que c'est suite à l'appel interjeté par AAAA que le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg a, dans son jugement précité du 13 octobre 2015, déchargé CCCC de sa mission de consultation.

*Il ressort de la motivation du jugement no 222/2015 que AAAA a fait plaider à l'appui de son appel, que dans le cadre des opérations de partage et de liquidation devant le notaire, le mandataire de BBBB aurait versé une estimation de la valeur de la maison litigieuse retenant un montant de 290.000.- euros, estimation qu'il a déclaré accepter dans le cadre du présent litige. AAAA aurait estimé que la nomination d'un consultant serait par conséquent devenue sans objet et il aurait demandé la réformation du jugement entrepris sur ce point.*

Le mandataire de AAAA plaide qu'eu égard au fait que le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg a déchargé CCCC de sa mission de consultante, les juges d'appel ont nécessairement suivi le raisonnement de AAAA. Il demande au tribunal actuellement saisi de se conformer à l'autorité de chose attachée au jugement no 222/125 précité et de retenir le montant de 290.000.- euros comme base de calcul.

La mandataire de BBBB expose que l'autorité de la chose jugée s'attache uniquement au dispositif du jugement et qu'eu égard au fait que ce dernier ne ferait pas référence au montant de 290.000.- euros il conviendrait de procéder suivant l'article 3 de la loi du 21 septembre 2006 précitée.

Le mandataire de AAAA réplique que l'autorité de la chose jugée s'attache aussi bien au dispositif du jugement qu'à la motivation qui en constitue nécessairement le soutien.

Il convient dès lors d'analyser le jugement 222/2015 rendu par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg.

*Ce dernier a en effet retenu dans sa motivation que devant le juge de première instance les parties ont été en désaccord sur le montant de la valeur locative de la maison litigieuse, de sorte que la nomination d'un consultant s'imposait au premier juge. Il a ajouté qu'en l'état actuel du dossier (donc en instance d'appel), AAAA déclare accepter pour les besoins de la cause le montant avancé par le mandataire de BBBB de 290.000.- euros et que BBBB ne conteste pas le principe du montant avancé de 290.000.- euros, mais uniquement le mode de calcul retenu par AAAA pour retenir que la nomination d'un consultant est devenue superflue et réformer le jugement entrepris sur ce point.*

Le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg a continué que *pour la fixation du montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à prester par BBBB, il y a lieu de prendre comme base de calcul le montant de 290.000.- euros* et il a renvoyé le litige devant le juge de première instance, aux de fixation, sur base de la valeur locative ainsi retenue, de l'indemnité d'occupation mensuelle afin de garantir le double degré de juridiction.

Si la jurisprudence retient régulièrement que l'autorité de la chose jugée s'attache au seul dispositif de la décision, il est cependant possible de se référer aux motifs qui en forment le soutien nécessaire afin d'en dégager la portée ou la signification concrète. (...) le motif qui forme le soutien nécessaire du dispositif participe à l'autorité de chose jugée (T. HOSCHEIT, Le Droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, no 944, p. 483).

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir qu'en l'occurrence l'autorité de la chose jugée est également attachée à la motivation du jugement

rendu en appel étant donné que la motivation constitue le soutien nécessaire du dispositif et sans laquelle le dispositif n'aurait pas été compréhensible.

Le tribunal est dès lors saisi de la fixation du montant de l'indemnité mensuelle d'occupation sur base de la valeur locative de la maison fixée au montant de 290.000.- euros.

Contrairement aux développements de la mandataire de BBBB, il n'y a dès lors pas lieu de procéder à la détermination du capital investi réévalué et à la décote, la valeur locative de la maison ayant été fixée au montant de 290.000.- euros par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg.

En cours du délibéré, le mandataire de AAAA a versé au tribunal l'estimation de la maison litigieuse effectuée par la société à responsabilité limitée DDDD envoyée par cette dernière en date du 12 février 2015 à BBBB. Le mandataire de AAAA avance que cette estimation fut versée par BBBB au Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg durant la procédure d'appel, affirmation qui n'a pas fait l'objet d'objections.

Contrairement aux développements de BBBB, il n'y a pas non plus lieu de se référer aux dispositions de l'article 815-9 du code civil aux termes duquel « *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. A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal. L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.* », étant donné que les parties ne sont pas indivisaires de la maison litigieuse.

Au vu des développements qui précèdent, l'indemnité d'occupation mensuelle à régler par BBBB est à fixer au montant de 1.208,33.- euros  $[(290.000 \times 5\%) : 12]$ .

Le tribunal de céans, autrement composé, a dans son jugement rendu le 11 mars 2015 en continuation du jugement du 21 mars 2014 qualifié BBBB d'occupante sans droit ni titre à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2012 de l'immeuble litigieux. Le mandataire de AAAA avait également appelé ce point en demandant au tribunal de fixer comme point de départ le 30 août 2012, mais ce point n'a pas été analysé en appel.

Actuellement AAAA se limite à réclamer à l'allocation d'une indemnité mensuelle d'occupation à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2012 jusqu'au 25 novembre 2015. D'ailleurs, la période pour laquelle l'indemnité d'occupation est réclamée par AAAA n'a pas été querellée par la mandataire de BBBB à l'audience des plaidoiries du 21 octobre 2016.

Il ressort encore du procès-verbal de déguerpissement rédigé le 25 novembre 2015 par l'huissier de justice EEEE BBBB fut expulsée des lieux occupés par elle le même jour, de sorte que l'indemnité d'occupation est à régler jusqu'au 25 novembre 2015.

Il ressort du jugement no 848/14 rendu le 21 mars 2014 par le tribunal de céans, autrement composé, qu'il a sursis à statuer sur la demande en paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle *en attendant l'issue de la procédure devant la Cour et pour permettre à la partie la plus diligente de produire la décision judiciaire portant fixation des pensions alimentaires des enfants mineurs communs.*

Il ressort de l'arrêt rendu par la Cour d'Appel en date du 10 décembre 2014 que AAAA a été condamné à payer à BBBB une pension alimentaire mensuelle indexée de 300.- euros, à raison de 150.- euros par enfant, à titre de contribution aux frais d'entretien et d'éducation des enfants communs mineurs à partir du premier du mois qui suivra le jour où le divorce a acquis force de chose jugée.

Il ressort de la motivation de l'arrêt précité que AAAA rembourse le prêt de la maison occupée par BBBB, alors que cette dernière n'a pas rapporté la preuve d'avoir contribué au remboursement du prêt hypothécaire.

Il ne ressort d'aucun élément du dossier soumis au tribunal que la jouissance du logement familial par BBBB ait constitué un mode d'exécution du devoir d'entretien des enfants communs qui pèse sur les père et mère pendant et après le mariage, de sorte que la demande à voir condamner BBBB au paiement d'une indemnité d'occupation de 44.708,21.- euros (1.208,33 x 37) (*et non pas 44.708,77.- euros*) pour la période allant du 1<sup>er</sup> novembre 2012 au 25 novembre 2015 est à déclarer fondée et justifiée, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Conformément à la demande de AAAA, il convient d'assortir l'indemnité mensuelle d'occupation des intérêts légaux à partir des demandes respectives, à savoir le 23 juillet 2013, 6 février 2015, 22 septembre 2015 et 21 octobre 2016.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de AAAA est à déclarer fondée pour le montant de 500.- euros.

### **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 ;

**revu** le jugement no 222/2015 rendu par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg en date du 13 octobre 2015 ;

**vidant** le jugement no 848/14 rendu le 21 mars 2014 le tribunal de céans, autrement composé,

**vidant** le jugement no 638/15 rendu le 11 mars 2015 par le tribunal de céans, autrement composé,

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

**fixe** l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.208,33.- euros ;

dit **fondée** la demande de AAAA en paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle pour la période allant du 1<sup>er</sup> novembre 2012 jusqu'au 25 novembre 2015 ;

dit **fondée** la demande de AAAA pour le montant rectifié de 44.708,21.- euro ;

**condamne** BBBB à payer à AAAA la somme de 44.708,21.- euros (**quarante-quatre mille sept cent huit euros et vingt-et-un cents**), avec les intérêts légaux sur le montant de 9.666,64.- euros à partir du 23 juillet 2013, sur le montant de 22.958,27.- euros à partir du 6 février 2015, sur le montant de 8.458,31.- euros à

partir du 22 septembre 2015 et sur le montant de 3.624,99.- euros à partir du 21 octobre 2016, jusqu'à solde ;

**dit** fondée la demande de AAAA en obtention d'une indemnité de procédure ;

**condamne** BBBB à payer à AAAA le montant de 500.- euros à titre d'indemnité 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 Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Mireille REMESCH