

Audience publique du 19 novembre 2020

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

Dans la cause entre :

AAAAAAA, demeurant à

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

et :

BBBBBBB, demeurant à,

défenderesse, comparant par Maître Ysaline PEUGEOT, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Rudatinya MBONYUMUTWA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 26 septembre 2018 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 8 novembre 2018, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 6 décembre 2018 pour plaidoiries.

Après cinq remises sollicitées par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 3 octobre 2019, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé 31 octobre 2019.

Le tribunal prononça la rupture du délibéré en date du 30 octobre 2019 pour permettre aux mandataires des parties de débattre du contenu de la télécopie adressée au greffe en date du 29 octobre 2019 par le mandataire de AAAAAAAA et refixa l'affaire pour plaidoiries à l'audience publique du 28 novembre 2019.

Après six remises sollicitées par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 22 octobre 2020, 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** :

Par requête déposée le 26 septembre 2018 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAAAAAA fait convoquerBBBBBBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre pour voir dire qu'elle est occupante sans droit ni titre de l'immeuble sis à et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef endéans les huit jours à partir du jugement à intervenir.

Il demande encore à voir condamnerBBBBBBBB à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle de 3.000.- euros payable le 1^{er} de chaque mois et pour la première fois avec effet au 29 mai 2012.

Il sollicite en outre l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation deBBBBBBBB à lui payer une indemnité de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande en cours d'instance par rapport au montant de l'indemnité d'occupation mensuelle demandée.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande AAAAAAAA expose qu'il est propriétaire en propre d'un immeuble (maison bi-familiale) sis à n° 19 et 21, que par ordonnance de référé divorce du Tribunal d'Arrondissement du 29 mai 2012 il fut autorisé à vivre séparé de son épouseBBBBBBBB à 19, queBBBBBBBB fut autorisée quant à elle à vivre séparée de lui 21, que les parties sont voisins mitoyens, que par arrêt de la Cour d'Appel du 11 octobre 2017 - dûment signifié le 11 décembre 2017 - le divorce entre parties est devenu définitif, que depuis que cet arrêt a acquis force de chose jugée – soit le 11 février 2018 –BBBBBBBB est occupante sans droit ni titre de l'immeuble sis à 21 et qu'il y a lieu de procéder à son déguerpissement, ainsi qu'à sa condamnation à lui payer une indemnité d'occupation évaluée à 3.000.- euros par mois avec effet au 29 mai 2012.

A l'audience publique du 3 octobre 2019, le mandataire de AAAAAAAA expose que les parties se sont mariées en 2006 en Afrique du Sud sous le régime de la participation aux acquêts et que son mandant a acquis la maison bifamiliale sise à 19-21, avant le mariage pour conclure qu'il est l'unique propriétaire des deux entités. Il considère qu'en matière immobilière le droit luxembourgeois s'applique.

Il ajoute que son mandant fut autorisé à vivre séparé deBBBBBBBB par l'ordonnance précitée du 29 mai 2012, de sorte que sa demande tendant à la condamnation deBBBBBBBB à lui payer une indemnité d'occupation serait à déclarer fondée à partir de cette date.

Il ajoute que le divorce fut transcrit en date du 6 mars 2018 et que son mandant souhaite vendre la partie de l'immeuble où vitBBBBBBBB.

Le mandataire deBBBBBBBB s'oppose à la demande adverse en faisant principalement valoir qu'il s'agit d'un seul et même immeuble dont la moitié appartient à sa mandante pour s'opposer tant au déguerpissement qu'au paiement d'une indemnité d'occupation. A titre subsidiaire, il conteste le montant réclamé à titre d'indemnité d'occupation en renvoyant à l'acte d'acquisition de l'immeuble aux termes duquel la maison fut acquise pour un montant de 246.000.- euros en 2002.

A l'appui de ses contestations, il se réfère à des expertises établies par des avocats sud-africains – non versées en cause – et il ajoute que la liquidation de la communauté se trouve fixée devant le notaire CCCCCCCC.

Il requiert encore l'allocation d'une indemnité de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il convient de donner acte àBBBBBBBBB de sa demande.

Le mandataire de AAAAAAAA s'y oppose.

Il demande – au vu des contestations émises par le mandataire deBBBBBBBBB quant à la demande en paiement d'une indemnité d'occupation et quant au montant de celle-ci – à voir réserver la demande y relative.

Il convient de lui en donner acte.

Par télécopie du 29 octobre 2019 le mandataire de AAAAAAAA informe le tribunal que l'immeuble n'a pas fait l'objet d'une division en bonne et due forme et qu'il résulte du plan cadastral queBBBBBBBBB occupe le no 19.

Par courrier du 30 octobre 2019, le tribunal a prononcé la rupture du délibéré afin de permettre aux parties de débattre du contenu de la télécopie précitée et a refixé l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du 28 novembre 2019.

A l'audience publique du 28 octobre 2020, le mandataire de AAAAAAAA verse au tribunal un projet du procès-verbal de difficultés (version du 13 octobre 2020) et le mandataire deBBBBBBBBB verse un avis juridique rédigé par l'étude d'avocats sud-africains *Miller du Toit Cloete Inc* spécialisés en droit de la famille, traduit par le traducteur assermenté DDDDDDDD.

Le mandataire de AAAAAAAA en conclut que la maison bi-familiale sise à 19-21 constitue un propre de son mandant et qu'il y a lieu de faire droit à sa demande tendant au déguerpissement deBBBBBBBBB tandis que le mandataire deBBBBBBBBB considère que la maison appartient pour moitié à sa mandante pour voir déclarer la demande de AAAAAAAA non fondée.

Le mandataire de AAAAAAAA déduit tant du projet du procès-verbal de difficultés que de l'avis juridique que les ex-époux étaient mariés sous le régime matrimonial sud-africain de la participation aux acquêts qui est identique au régime matrimonial luxembourgeois de la participation aux acquêts à condition qu'aucun actif n'a été exclu du calcul des accumulations à la date du décès ou du divorce ; ce qui n'aurait pas été fait en l'espèce.

Motifs de la décision :

La requête introduite par AAAAAAAA – dont la recevabilité n'a d'ailleurs pas été remise en cause – est recevable pour avoir été déposée dans la forme prévue par la loi.

En l'espèce, AAAAAAAA requiert l'allocation d'une indemnité d'occupation mensuelle de 3.000.- euros à partir du 29 mai 2012 en faisant valoir queBBBBBBBB occupe l'immeuble sis au 19 qui est son propre.

BBBBBBBBB conteste cette version des faits en faisant valoir qu'il s'agit d'un commun pour s'opposer tant à la demande de AAAAAAAA tendant à son déguerpissement que celle sollicitant sa condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation.

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*).

Il est constant en cause que le 23 avril 2012 AAAAAAAA a assignéBBBBBBBBB en divorce et que par ordonnance de référé no 266/2012 (rôle no 145171) du 29 mai 2012 il fut autorisé de continuer à résider à l'adresse de l'ancien domicile conjugal, à 19, et queBBBBBBBBB fut autorisé à résider séparée de son époux à 21 soit dans la partie de la maison bi-familiale attenante au 19.

Il est encore établi que par jugement n° 332/15 rendu le 11 juin 2015 par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, confirmé en appel par l'arrêt no 167/17-I-CIV rendu le 11 octobre 2017, le divorce fut définitivement prononcé entre parties.

Il ressort de l'acte notarié no 9.865 du 25 avril 2002 dressé par le notaire EEEEEEEE que AAAAAAAA a acquis une maison d'habitation avec place et en général toutes ses appartenances et dépendances, sise à 19, inscrite au cadastre de la commune de Roeder sous la section maison, place contenant 02,76 ares.

Il ressort du jugement civil no 332/15 rendu par le Tribunal d'Arrondissement en date du 11 juin 2015 et signifié en date du 30 juillet 2015 àBBBBBBBBB, que les parties sont toutes deux de nationalité sud-africaine, qu'elles ont contracté mariage le 12 avril 2006 en Afrique du Sud – soit après l'acquisition de l'immeuble sis à 19-21–, qu'il ya lieu d'appliquer la loi sud-africaine aux demandes en divorce, que les parties ont signé un contrat anténuptial par lequel ils ont adopté un régime de participation aux acquêts (« accrual ») et que Maître CCCCCCC fut nommé notaire liquidateur pour procéder aux opérations de liquidation et de partage du régime matrimonial de la participation aux acquêts existant entre époux.

Il ressort du projet de procès-verbal de difficultés (version du 13 octobre 2020) dressé par Maître CCCCCCCC que suite aux recherches effectuées, AAAAAAAA a acquis une maison d'habitation avant le mariage, sise à 19, suivant acte de vente reçu par le Maître EEEEEEEE en date du 25 avril 2002 et qu'il y a lieu de qualifier cet immeuble acquis avant le mariage de bien propre de AAAAAAAA. Cet immeuble serait, conformément aux règles applicables au régime matrimonial de la participation aux acquêts, à exclure du calcul de la créance de participation. Maître CCCCCCCC a encore précisé qu'il convient d'interpréter le mécanisme du « accrual system » de droit sud-africain comme une participation aux acquêts et ce de la façon suivante : pendant la durée du mariage le régime fonctionne comme une séparation de biens et lors de la dissolution du mariage, il y a l'établissement – le cas échéant – d'une créance. Il indique qu'il convient à cet égard de ne pas mélanger droit/titre de propriété et le droit à une créance.

Il ressort de l'avis juridique des avocats sud-africains que dans l'hypothèse de mariages sans communauté de biens s'applique le régime d'accumulations qui entrent en vigueur en cas de décès ou de divorce et équivalent à un droit conditionnel à l'égard du conjoint ayant conclu un tel mariage. Ils ajoutent qu'il n'est pas exact d'affirmer que l'accumulation signifie qu'il existe une copropriété automatique des biens ou que la succession doit être divisée en deux en cas de décès ou de divorce, mais que le conjoint qui a affiché la croissance la plus faible a droit à la moitié de la différence de croissance de la succession de l'autre conjoint.

En se référant à la situation des parties, ils font valoir qu'en ce qui concerne les biens luxembourgeois, ceux-ci n'ont pas été exclus par AAAAAAAA dans le contrat de mariage et qu'ils doivent en tant que tels être pris en compte lors de la détermination de la valeur liquidative dans le cadre de l'accumulation sauf si ces biens relèvent de l'article 5 relatif à l'exclusion automatique. Cet article dispose que les héritages, legs, donations et dommages et intérêts non patrimoniaux qui reviennent au conjoint au cours du mariage sont exclus des accumulations. Il s'ensuit que l'immeuble sis à Bivange, 19-21, rue de Kockelscheuer n'est pas visé.

L'article 1569 du code civil dispose que « *Quand les conjoints ont déclaré se marier sous le régime de la participation aux acquêts, chacun d'eux conserve l'administration, la jouissance et la libre disposition de ses biens personnels, sans distinguer entre ceux qui lui appartenaient au jour du mariage ou lui sont advenus depuis par succession ou libéralité et ceux qu'il a acquis pendant le mariage à titre onéreux. Pendant la durée du mariage, ce régime fonctionne comme si les « conjoints » étaient mariés sous le régime de la séparation de biens. A la dissolution du régime, chacun des « conjoints » a le droit de participer pour moitié en valeur aux acquêts nets constatés dans le patrimoine de l'autre, et mesurés par la double estimation du patrimoine originaire et du patrimoine final.* »

Au vu des pièces soumises au tribunal et des développements qui précèdent, il convient de retenir que l'immeuble sis au 19-21, acquis par AAAAAAAA avant son mariage avec BBBBBBBB constitue un propre de AAAAAAAA.

La demande en paiement d'une indemnité d'occupation ne concerne dès lors pas un immeuble indivis mais elle est relative à l'occupation d'une maison qui appartient exclusivement à AAAAAAAA. L'indemnité d'occupation éventuellement redue parBBBBBBBB 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, jugement du 29 avril 2009, rôle no 33846).

Or, si l'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant, pour le bailleur/propriétaire du fait qu'il a été privé de la libre disposition des lieux (Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, Larcier, 2^e édition, no 405), toujours est-il qu'il est évident qu'une indemnité d'occupation n'est due que dans l'hypothèse où une personne occupe les lieux sans droit ni titre.

En l'espèce cependant, BBBBBBBB fut autorisée par le Juge des Référé à résider à 21, qui constitue un propre de AAAAAAAA pendant l'instance de divorce, de sorte qu'il y a lieu de retenir que BBBBBBBB y a résidé en vertu de l'ordonnance de référé rendue le 29 mai 2012.

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. TAL, jugement no 130/85 du 28 février 1985, rôle no 19886).

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, rôle no 85719).

Il ressort de la motivation de la requête introductive d'instance que AAAAAAAA demande à voir qualifier BBBBBBBB d'occupante sans droit ni titre qu'à partir de la date où l'arrêt de la Cour d'Appel – rendu en date du 11 octobre 2017 et dûment signifié à BBBBBBBB en date du 11 décembre 2017 – a acquis force de chose jugée, soit le 11 février 2018.

Au vu des développements qui précèdent, BBBBBBBB est en effet à considérer comme occupante sans droit ni titre de la maison sise à 19-21, qu'à partir du 11 février 2018, de sorte que le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre est incompétent pour connaître de la demande de AAAAAAAA en allocation d'une indemnité d'occupation pour la période allant du 29 mai 2012 jusqu'au 11 février 2018.

AAAAA ne saurait dès lors réclamer une indemnité d'occupation qu'à partir du moment où BBBBBBBB est à qualifier d'occupante sans droit ni titre, soit à partir du 11 février 2018.

Eu égard au fait que BBBBBBBB est occupante sans droit ni titre de l'immeuble sis à 19-21, il y a lieu de faire droit à la demande de AAAAAA tendant à son déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

Il n'y a pas lieu de lui accorder un délai plus long eu égard au fait qu'elle est avertie depuis le dépôt de la requête introductive d'instance en date du 26 septembre 2018 de la demande en déguerpissement et qu'elle disposait dès lors d'un temps suffisamment long pour chercher un nouveau logement.

Eu égard au fait qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier que BBBBBBBB fut mise en demeure de quitter l'immeuble sis à 19-21 et de payer une indemnité d'occupation mensuelle de 3.000.- euros avant le dépôt de la présente requête, l'indemnité d'occupation ne saurait être réclamée pour la période antérieure au dépôt de la requête introductive d'instance – à savoir le 26 septembre 2018 –, valant mise en demeure.

En ce qui concerne le montant de l'indemnité d'occupation, les parties se sont accordées à voir refixer ce volet au rôle général en attendant la vente de l'immeuble sis à 19-21.

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.

En ce qui concerne la demande en déguerpissement les dispositions d'ordre public sur les sursis s'y opposent.

Il convient de refixer le volet relatif à la fixation de l'indemnité d'occupation et par conséquent la demande de AAAAAA à voir condamner BBBBBBBB au paiement de cette indemnité.

Il y a encore lieu de réserver les frais et dépens de l'instance, ainsi que les demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure.

P a r c e s m o t i f s

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 **incompétent** pour connaître de la demande de AAAAAAAA en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période allant du 29 mai 2012 jusqu'au 11 février 2018 ;

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à BBBBBBBB qu'elle requiert l'allocation d'une indemnité de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

donne acte à AAAAAAAA qu'il sollicite la fixation du volet relatif au montant de l'indemnité d'occupation et par conséquent sa demande tendant au paiement de cette indemnité au rôle général ;

constate que l'immeuble sis à 19-21, constitue un propre de AAAAAAAA ;

constate que BBBBBBBB est occupante sans droit ni titre à partir du 11 février 2018 de l'immeuble sis à 19-21, inscrit au cadastre sous la section maison, place contenant 02.76 ares ;

partant :

condamne BBBBBBBB à quitter les lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard deux 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 d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

fixe le volet relatif à la détermination du montant de l'indemnité d'occupation redue par BBBBBBBB et la demande de AAAAAAAA à voir condamner BBBBBBBB au paiement de l'indemnité d'occupation au rôle général ;

réserve les demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, ainsi que les 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, le tout date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES