

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 224/2024
E-CIV-232/23

Audience publique du 24 janvier 2024

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse, comparant par Maître Nathalie BORON, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

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

partie défenderesse, comparant par Maître Yamina NOURA, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

Faits :

Par exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL du 1^{er} août 2023 PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, à l'audience publique du lundi 14 août 2023 pour y voir statuer conformément au dispositif dudit exploit qui restera annexé au présent jugement.

L'affaire fut fixée et utilement retenue à l'audience publique du 11 octobre 2023, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendues en leurs moyens.

La continuation des débats fut fixée au 8 novembre 2023, date à laquelle l'affaire fut refixée au 13 décembre 2023. A cette audience l'affaire fut de nouveau utilement retenue, les mandataires des parties entendues 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 reporté,

le jugement

qui suit :

Par exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL du 1^{er} août 2023, PERSONNE1.) a fait citer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir joindre la demande à l'affaire enrôlée sous le numéro E-BAIL-144/20 pour être connexe, partant pour voir dire que PERSONNE2.) était occupant sans droit ni titre à partir du 12 février 2020 jusqu'au 9 avril 2023 de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.) appartenant en propre à PERSONNE1.). La requérante demande à voir fixer l'indemnité d'occupation due à partir du 12 février 2020 au montant de 5.681,82 euros par mois, sinon à tout autre montant même supérieur à déterminer par le tribunal, jusqu'au 9 avril 2023, date de la restitution des clés, partant à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de (5.681,82 € x 37 mois et 25 jours =) 214.962,19 euros (et non pas 214.9962,19 euros tel qu'erronément indiqué dans la citation), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. La requérante demande à voir dire que PERSONNE2.) a occasionné des dégâts dans l'immeuble lors de son occupation et qu'il ne l'a pas entretenu en bon père de famille, partant à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 4.506,09 euros à titre de réparation des dégâts occasionnés, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose qu'en date du 10 décembre 2005 elle s'est mariée à PERSONNE2.) par devant l'officier de l'état civil et que de cette union est issu un enfant, PERSONNE3.), né le DATE1.).

Elle explique que par requête déposée en date du 22 novembre 2019, elle a demandé le divorce et que par jugement du 7 janvier 2020 le divorce a été prononcé entre parties et la résidence habituelle de l'enfant commun mineur fixé auprès de la mère. Par le même jugement, le juge aux affaires familiales aurait ordonné la liquidation et le partage de la communauté des biens existant entre parties et commis à ces fins le notaire Maître Jean-Paul MEYERS. Ce jugement aurait été signifié à PERSONNE2.) en date du 15 janvier 2020, de sorte qu'il serait coulé en force de chose jugée à partir du 24 février 2020.

PERSONNE1.) soutient que depuis le mois de mars 2020, sans préjudice quant à la date exacte, PERSONNE2.) occupe exclusivement l'immeuble sis à L-ADRESSE1.). La requérante fait valoir que cet immeuble est entré dans son patrimoine par voie de donation et constitue de ce fait un bien propre au sens de l'article 1405 du code civil, PERSONNE2.) ayant néanmoins insisté sur le fait que le bien immobilier serait commun.

La requérante explique qu'en raison de cet argument, le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a par jugement du 19 juin 2020 décidé de surseoir à la demande en paiement d'une indemnité d'occupation. Elle fait valoir que par jugement du 29 septembre 2022, le juge aux affaires familiales a retenu que l'immeuble appartenait en propre à PERSONNE1.), ce qui a été confirmé par arrêt de la Cour d'appel du 8 mars 2023. Elle soutient que cet arrêt a été signifié à PERSONNE2.) par exploit de l'huissier de justice le 23 mars 2023, de sorte que plus aucun recours en cassation n'est possible.

PERSONNE1.) affirme que PERSONNE2.) s'est néanmoins maintenu, sans aucun droit, dans l'immeuble et ce malgré plusieurs demandes de libérer les lieux et qu'il n'a quitté les lieux qu'en date du 9 avril 2023, date à laquelle il lui a jeté les clés de l'immeuble au domicile de son père où elle habitait jusqu'alors.

La requérante conclut à la compétence du tribunal de paix conformément aux dispositions de l'article 3,3° du nouveau code de procédure civile.

Elle explique que si le juge de paix d'Esch-sur-Alzette a décidé de surseoir à statuer, elle donne à considérer que cette procédure avait à l'époque été introduite par voie de requête et que désormais, suite à un revirement de jurisprudence, une demande en paiement d'indemnités d'occupation qui n'est pas la suite d'un contrat de bail doit être introduite par voie de citation. Elle en conclut que la première demande introduite par voie de requête est irrecevable, mais elle demande dans une logique de bonne administration de la justice, la jonction de la présente affaire avec celle enrôlée sous le numéro E-BAIL-144/20.

PERSONNE1.) demande à voir dire que PERSONNE2.) est à déclarer occupant sans droit ni titre à partir du 7 janvier 2020, correspondant à la date du prononcé du divorce.

Compte tenu de l'occupation sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE1.) lui appartenant exclusivement, PERSONNE1.) réclame à PERSONNE2.) une indemnité d'occupation sur base de l'enrichissement sans cause. Elle soutient que depuis le 12 février 2020, PERSONNE2.) jouit exclusivement de cette maison alors qu'en raison de la situation hautement conflictuelle ainsi que dans l'intérêt de l'enfant commun, elle a quitté cette maison pour s'installer au domicile de son père.

Sur base de la valeur de l'immeuble estimée à 1.180.000.- euros par l'expert Georges WIES et en tenant compte de l'augmentation des prix des immeubles, PERSONNE1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 5.681,82 euros et à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 214.962,19 euros pour la période de 12 février 2020 au 9 avril 2023.

PERSONNE1.) explique que lorsqu'elle a pu récupérer les clés de son immeuble en date du 9 avril 2023, elle a fait appel à l'huissier de justice Max GLODÉ qui a dressé un constat, accompagné de 151 photographies, en date du 14 avril 2023. Elle soutient que pendant la durée de l'occupation exclusive par PERSONNE2.), ce dernier n'a pas entretenu les extérieurs de la maison et a abîmé deux volets électriques posés sur les fenêtres velux, la cafetière de la cuisine ainsi que la tondeuse tractée. Elle affirme encore qu'elle a dû nettoyer le matelas du lit sur lequel PERSONNE2.) a dormi avec sa nouvelle compagne, qu'elle a dû nettoyer l'intégralité des fenêtres et volets de la maison qui ont été laissés dans un état déplorable, qu'elle a dû faire remplacer les serrures de l'immeuble de crainte que PERSONNE2.) ne puisse y pénétrer à sa guise ainsi que celle de la boîte aux lettres et qu'elle a dû supporter les frais de réexpédition de son courrier chez son père.

La requérante demande ainsi à voir condamner PERSONNE2.) sur base des articles 1382 et 1383 du code civil au paiement du montant total de 4.506,09 euros réparti comme suit :

- le montant de 204,26 euros pour la cafetière,
- le montant de 1.102.- euros pour les volets velux,
- le montant de 1.194,80 euros pour l'entretien des extérieurs,
- le montant de 253,80 euros pour la réparation de la tondeuse tractée,
- le montant de 90,72 euros pour les frais de nettoyage du matelas,

- le montant de 318,86 euros pour les frais de nettoyage des fenêtres et des volets,
- le montant de 759,45 euros pour les frais de remplacement des serrures,
- le montant de 582,20 euros pour les frais de réexpédition du courrier.

A l'audience des plaidoiries du 11 octobre 2023, la requérante a sollicité la radiation de l'affaire enrôlée sous le numéro E-BAIL-144/20 et a renoncé à la demande tendant à la jonction des deux affaires. Pour le surplus, elle a maintenu ses demandes telles que formulées dans la requête. Elle a expliqué qu'elle doit encore imprimer les photos prises par l'huissier de justice afin de pouvoir les joindre au dossier.

PERSONNE2.) a soulevé *in limine litis* l'incompétence du tribunal saisi en soutenant qu'aux termes de l'article 1007-1 du nouveau code de procédure civile, le juge aux affaires familiales connaît de toutes les demandes relatives au divorce et aux conséquences du divorce. Il soutient que l'affaire de divorce est toujours pendante devant le juge aux affaires familiales et que ce dernier est compétent pour connaître des difficultés relatives aux conséquences patrimoniales suite au divorce. Il se réfère à cet égard aux travaux parlementaires ayant abouti à l'adoption de la loi du 27 juin 2018 instituant le juge aux affaires familiales et il estime que le but du législateur a été de regrouper toutes les affaires relatives au divorce auprès du juge aux affaires familiales.

D'un commun accord des parties, l'affaire a été refixée pour plaidoiries.

A l'audience des plaidoiries du 12 décembre 2023, PERSONNE2.) maintient le moyen d'incompétence en soutenant que la communauté ayant existé entre époux n'a pas encore été liquidée. Il explique que la nouvelle loi du 27 juin 2018 instituant le juge aux affaires familiales s'inspire du droit français et que le but a été qu'un seul juge suive une famille dans toute la procédure. Il verse des jurisprudences françaises à l'appui de ses explications.

A titre subsidiaire et quant au fond, PERSONNE2.) conteste avoir occupé seul l'immeuble sis à L-ADRESSE1.) en soutenant que même si PERSONNE1.) était partie, elle avait toujours ses affaires dans la maison et disposait des clés. Il explique avoir refait sa vie et avoir eu un autre enfant avec sa concubine en date du 19 octobre 2021. Il affirme vivre avec sa nouvelle compagne depuis au moins neuf mois avant la naissance de leur fils commun. Il soutient que depuis 2023, il est officiellement déclaré auprès de sa nouvelle compagne à ADRESSE2.). Il conclut au rejet des attestations testimoniales versées par la requérante qui ne démontreraient pas qu'il vivait avec sa compagne dans la maison sise à ADRESSE1.). Il donne à considérer qu'aux termes de la requête, PERSONNE1.) est en aveu d'avoir toujours disposé de clés de la maison alors qu'elle y indique qu'il lui aurait restitué « un double » des clés. Il conteste finalement le montant de l'indemnité d'occupation réclamé en le qualifiant d'exorbitant et en soutenant que la requérante n'a pas réclamé un montant aussi élevé auprès du juge aux affaires familiales.

Il conteste également la demande en paiement à titre de frais de réparation en affirmant ne pas avoir causé les dégâts allégués alors qu'il n'habitait plus dans la maison depuis janvier 2020. Il fait encore valoir que plusieurs jours se sont écoulés entre la remise des clés le 9 avril 2023 et le constat de l'huissier de justice le 14 avril 2023.

A titre plus subsidiaire, il demande à ce que le tribunal retienne qu'il a cessé d'occuper la maison litigieuse à partir du 27 mars 2023, date à laquelle il a officiellement changé d'adresse.

Il conteste l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante et demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

PERSONNE1.) conclut au rejet du moyen d'incompétence soulevé par le défendeur. Elle soutient que les jurisprudences versées en cause concernent toutes des situations où les parties étaient en indivision, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

En effet, par arrêt du 8 mars 2023 la Cour d'appel aurait confirmé le jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 29 septembre 2023 ayant retenu que la maison sise à L-ADRESSE1.) constitue un bien propre de PERSONNE1.). Elle fait par ailleurs valoir que la période pour laquelle l'indemnité d'occupation est sollicitée se situe après le jugement de divorce. Elle conteste ainsi que la demande ait trait au partage des intérêts patrimoniaux entre époux et elle soutient qu'il s'agit au contraire d'une créance postérieure à la communauté de vie.

La requérante fait valoir qu'il s'agit en l'occurrence d'une demande ayant trait à une occupation sans droit ni titre d'un bien commun pour laquelle le tribunal de paix est exclusivement compétent.

Elle conteste formellement que PERSONNE2.) n'ait plus occupé la maison après janvier 2020 et elle affirme avoir dû se battre pour récupérer son bien. Elle fait valoir que PERSONNE2.) y a vécu avec sa nouvelle compagne et y a conçu son nouvel enfant. Elle verse à cet égard des attestations testimoniales desquelles il résulterait clairement que le nouveau couple y a séjourné jour et nuit.

Elle conteste encore avoir eu des clés pendant toute cette période et elle renvoie à un message de PERSONNE2.) du 8 avril 2023 dans lequel ce dernier lui a indiqué que les clés à elle étaient dans une boîte à clés dans la maison et qu'il devait encore récupérer ses affaires. Le lendemain PERSONNE2.) lui aurait rendu les clés au domicile de son père.

Elle réclame une indemnité d'occupation à compter du 12 février 2020, date à laquelle PERSONNE2.) l'a mise à la porte avec leur enfant commun. Elle donne à considérer que devant le juge aux affaires familiales PERSONNE2.) n'a jamais contesté occuper la maison litigieuse.

En ce qui concerne les dégâts causés, elle renvoie au procès-verbal de constat de l'huissier de justice ainsi qu'aux factures qu'elle a dû payer pour effectuer les réparations. Elle conteste l'indemnité de procédure réclamée par PERSONNE2.).

Motifs de la décision

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont mariés en date du 10 décembre 2005 par devant l'officier de l'état civil de Schiffange sans conclure de contrat de mariage. De cette union est issu un enfant, à savoir PERSONNE3.), né le DATE1.).

Suivant acte notarié de donation du 9 juillet 2013, PERSONNE4.) a fait une donation entre vifs en avancement d'hoiries au profit de sa fille PERSONNE1.) d'une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.).

Par requête déposée le 22 novembre 2019, PERSONNE1.) a demandé au juge aux affaires familiales de prononcer le divorce entre parties sur base de la rupture irrémédiable de leur mariage et d'ordonner la liquidation et le partage de la communauté de biens qui existe entre parties.

En date du 7 janvier 2020, le juge aux affaires familiales a prononcé le divorce entre les parties et ce jugement a été signifié le 13 janvier 2020.

Par requête déposée en date du 7 avril 2020 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir dire que le défendeur est à considérer comme occupant sans droit ni titre depuis que le jugement de divorce est devenu définitif, c'est-à-dire depuis le 24 février 2020 et pour voir condamner le défendeur à déguerpir des lieux avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les 48 heures de la décision à intervenir. La requérante a demandé à voir condamner le défendeur au paiement d'une indemnité d'occupation de 2.500.- euros pour le mois de mars 2020. Elle a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 19 juin 2020, le tribunal de ce siège a, avant tout autre progrès en cause, sursis à statuer en attendant l'issue de la question de propriété de la maison sise à L-ADRESSE1.).

Par jugement du 29 septembre 2022, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en composition collégiale en matières familiales, a retenu que la maison sise à L-ADRESSE1.) appartient en propre à PERSONNE1.). Suivant arrêt de la Cour d'appel du 8 mars 2023, cette décision a été confirmée en appel. Cet arrêt a été dûment signifié à PERSONNE2.) en date du 23 mars 2023.

Par exploit d'huissier de justice du 1^{er} août 2023, PERSONNE1.) a fait citer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre.

Etant donné que l'affaire précitée introduite par voie de requête du 7 avril 2020 a été rayée et retirée du rôle à l'audience du 11 octobre 2023, il n'y a pas lieu d'ordonner la jonction avec la présente affaire.

- Quant à la compétence du juge de paix

PERSONNE2.) soulève l'incompétence du juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, en soutenant que la liquidation de la communauté ayant existé entre époux est toujours pendante devant le juge aux affaires familiales du tribunal d'arrondissement de Luxembourg. Il soutient que depuis l'introduction de la loi instituant le juge aux affaires familiales, il a été l'intention du législateur de regrouper toutes les demandes relatives au divorce auprès du juge aux affaires familiales.

Il est constant en cause que la demande en paiement à titre d'indemnité d'occupation se rapporte à un bien propre de PERSONNE1.) qui ne fait pas partie de l'indivision post-communautaire et à une période postérieure au divorce.

La demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité d'occupation ne concerne donc pas un immeuble indivis et n'est pas fondée sur l'article 815-9, alinéa 2, du code civil, mais elle est relative à l'occupation d'un bien qui appartient exclusivement à PERSONNE1.). L'indemnité d'occupation éventuellement redue par PERSONNE2.) constitue partant 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.

A la lecture des jurisprudences versées par PERSONNE2.), le tribunal relève à l'instar de PERSONNE1.) qu'aucune ne concerne l'hypothèse d'une occupation d'un bien propre, de sorte qu'elles ne sont pas transposables au présent litige.

Le tribunal note par ailleurs que si devant le notaire chargé de la liquidation et du partage de la communauté légale des biens existant entre parties, PERSONNE1.) a certes revendiqué une indemnité d'occupation à l'encontre de PERSONNE2.) à compter du 12 février 2020, il ne résulte d'aucun élément du dossier que le juge aux affaires familiales ait entretemps été formellement saisi d'une telle demande par voie de conclusions.

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, qui dispose que le juge de paix est seul compétent pour connaître des demandes en paiement d'une indemnité d'occupation sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Le moyen d'incompétence soulevé par PERSONNE2.) n'est partant pas fondé.

- Quant à la recevabilité de la demande

Il convient de rappeler que conformément à l'article 101 du nouveau code de procédure civile, la citation est le mode de droit commun du juge de paix. La procédure de saisine du juge de paix par voie de requête est dérogatoire au droit commun et doit être spécifiquement prévue par la loi.

Une telle dérogation est notamment prévue par l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation qui prévoit que la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3,3° précité du nouveau code de procédure civile sera formée par requête.

Or, conformément aux dispositions de l'article 1^{er} (2) et (3), alinéa 2 de cette loi, l'article 20 précité ne s'applique, en ce qui concerne les demandes en paiement d'une indemnité d'occupation et en expulsion d'un occupant sans droit ni titre, qu'à celles qui sont la suite (i) soit d'un bail portant sur un logement à usage d'habitation à des personnes physiques, (ii) soit d'un bail portant sur un immeuble affecté à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou à l'exercice d'une profession libérale, (iii) soit d'un bail portant sur des structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, (iv) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, (v) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.

La jurisprudence récente retient que les « *demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit* » qui ne sont pas la suite d'un contrat de bail, doivent être introduites par voie de citation (cf TAL, 3^{ème}, 17 janvier 2023, n°TAL-2022-05449 du rôle).

En l'occurrence, il n'est pas contesté que les parties n'ont jamais été liées par un contrat de bail, de sorte que la demande a été valablement introduite par voie de citation.

- Quant au fond

PERSONNE1.) demande à voir dire que PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.) à partir du 12 février 2020 et ce jusqu'au 9 avril 2023.

Elle affirme qu'en date du 12 février 2020 PERSONNE2.) l'a mise à la porte, de sorte qu'elle est allée vivre chez son père avec leur fils commun et que ce n'est qu'en date du 9 avril 2023 que PERSONNE2.) lui a restitué les clés de sa maison en les jetant dans le couloir au domicile de son père. Elle soutient que pendant toute cette période PERSONNE2.) a habité dans la maison sise à L-ADRESSE1.). A l'appui de ses dires, elle verse deux attestations testimoniales.

PERSONNE2.) conteste cette version des faits et explique avoir quitté la maison litigieuse au mois de janvier 2020, sinon au moins neuf mois avant la naissance de son fils qu'il a eu avec sa nouvelle compagne PERSONNE5.) en date du 19 octobre 2021. Il affirme avoir vécu avec PERSONNE5.) à ADRESSE3.) et il verse des certificats de résidence à cet égard.

Il est constant en cause que la maison sise à L-ADRESSE1.), qui est un bien propre de PERSONNE1.), a constitué le domicile conjugal pendant leur mariage.

Dans le jugement du 7 janvier 2020, le juge aux affaires familiales a constaté la rupture irrémédiable des relations conjugales, mais il n'a pas expressément fixé la résidence des parties à des adresses séparées. Le tribunal ignore si cette question a à l'époque été débattue par devant le juge aux affaires familiales.

Suite au divorce, PERSONNE1.) a quitté la maison conjugale pour s'installer ensemble avec son fils auprès de son père.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) s'est remis en couple avec PERSONNE5.) qui, d'après les certificats de résidence versés en cause, habitait à l'époque à L-ADRESSE3.). En date du 19 octobre 2021, PERSONNE2.) et PERSONNE5.) ont eu un enfant commun.

Il résulte des certificats de résidence versés en cause que PERSONNE2.) a été officiellement déclaré à l'adresse sise à L-ADRESSE1.) jusqu'au 2 mars 2023, date à laquelle il a rejoint le domicile de PERSONNE5.) à L-ADRESSE3.).

Le fait qu'il ait eu un enfant avec PERSONNE5.) en date du 19 octobre 2021 ne signifie pas automatiquement qu'il a résidé avec cette dernière avant ou après la naissance de l'enfant.

Il résulte au contraire de l'attestation testimoniale établie par PERSONNE7.), la sœur de PERSONNE1.), que depuis le mois d'avril 2020, la voiture de PERSONNE5.) était souvent garée devant la maison sise à L-ADRESSE1.) et ce même très tôt le matin. Elle déclare avoir régulièrement vu le couple PERSONNE2.) – PERSONNE5.) se promener dans la rue. Elle fait valoir qu'en date du 2 juillet 2020, elle a sonné à la porte de la maison sise à L-ADRESSE1.) et que PERSONNE5.) lui a ouvert la porte.

Ces déclarations sont confirmées par l'attestation testimoniale établie par un voisin, PERSONNE8.), qui affirme avoir régulièrement vu PERSONNE2.) avec une autre femme dans la maison sise à L-ADRESSE1.) et que la voiture de cette femme était régulièrement garée jour et nuit devant le garage.

Le tribunal retient ainsi qu'il est à suffisance établi que suite au divorce, PERSONNE2.) est resté dans la maison sise à L-ADRESSE1.) et il ne saurait être reproché à PERSONNE1.) de ne plus avoir réintégré cette maison compte tenu de la rupture irrémédiable du couple et du fait que PERSONNE2.) s'était remis en couple avec une autre femme.

Dès le 7 avril 2020, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) par requête déposée au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette aux fins de le voir condamner à déguerpir de la maison sise à L-ADRESSE1.). Lors des plaidoiries en date du 19 juin 2020 devant le tribunal de ce siège, PERSONNE2.) n'a pas contesté habiter dans la maison litigieuse. Il a simplement contesté être occupant sans droit ni titre en soutenant qu'il y avait un accord entre parties et qu'il y avait une convention d'occupation précaire qui restait valable jusqu'à révocation.

Même à supposer qu'à un moment ou un autre, il y ait eu un quelconque accord entre parties, le tribunal retient qu'en introduisant la requête en justice pour solliciter le déguerpissement de PERSONNE2.), PERSONNE1.) n'a plus accepté la présence de ce dernier dans la maison litigieuse qui constitue un bien propre à elle.

En effet, la convention d'occupation précaire est un contrat innommé qui se caractérise par la fragilité des droits de l'occupant dont l'installation n'est que provisoire, la fin des relations contractuelles étant soumise, soit à la volonté du propriétaire, soit à l'arrivée d'un événement précis, soit à la conjonction de ces deux éléments (cf. Les Nouvelles, droit civil, Tome VI, 2^e édition 2000, no 47).

Il y a partant lieu de retenir qu'à partir du 7 avril 2020, PERSONNE2.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE1.).

Il est constant en cause que PERSONNE2.) ne s'est officiellement désinscrit de l'adresse de la maison sise à L-ADRESSE1.) qu'en date du 2 mars 2023, soit à peine une semaine avant l'arrêt de la Cour d'appel confirmant le jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg que la maison litigieuse constitue un bien propre de PERSONNE1.).

Dans un message téléphonique du 8 avril 2023, PERSONNE2.) a écrit à PERSONNE1.) qu'il a toujours des affaires personnelles dans la maison et que les clés de PERSONNE1.) se trouvent dans la maison.

PERSONNE2.) ne conteste pas avoir remis des clés à PERSONNE1.) en date du 9 avril 2023. Il importe à cet égard peu que PERSONNE1.) ait ou non disposé de clés de sa maison si cette dernière était de fait encore occupée par son ex-mari.

Compte tenu de toutes ces considérations, il y a lieu de retenir que PERSONNE2.) a occupé sans droit ni titre la maison sise à L-ADRESSE1.) pendant la période du 7 avril 2020, date à laquelle PERSONNE1.) a officiellement révoqué le droit d'occupation à PERSONNE2.), jusqu'au 9 avril 2023, date de la remise des clés par PERSONNE2.) à PERSONNE1.).

Aux termes de la présente citation, PERSONNE1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle en tenant compte de l'estimation de la valeur de l'immeuble réalisée par l'expert Georges WIES en date du 5 octobre 2020. Elle soutient que

l'expert a estimé la valeur de l'immeuble au montant de 1.180.000.- euros et elle donne à considérer que depuis 2020 les prix ont augmenté considérablement.

Elle fait valoir qu'en considérant que depuis 2020, les prix de l'immobilier auraient seulement augmenté de 7,5% par année, la valeur de l'immeuble se situerait à ce jour à 1.363.637,50.- euros, calculé comme suit :

- 1.180.000 x 1,075 = 1.268.500.- euros (augmentation 2021)
- 1.268.500 x 1,075 = 1.363.637,50 euros (augmentation 2022)

Elle soutient qu'en réalité l'immeuble litigieux vaut bien plus.

En tenant compte de cette valeur calculée *a minima*, elle fait valoir que l'indemnité due s'élève au montant de $(1.363.637,50 \times 5\% = 68.181,88 \div 12 =) 5.681,82$ euros par mois.

PERSONNE2.) estime que le montant réclamé est totalement surfait.

Le tribunal se doit de noter que dans la première requête déposée en date du 7 avril 2020, PERSONNE1.) avait réclamé une indemnité d'occupation mensuelle de 2.500.- euros par mois.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation et elle est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux.

L'indemnité d'occupation ayant un caractère indemnitaire, celle-ci n'est due que jusqu'à la libération effective des lieux. En conséquence, si le départ se produit au cours du mois, l'indemnité doit être calculée au *pro rata temporis* du nombre de jours d'occupation sans droit ni titre, peu important le fait que son montant ait été fixé à une somme égale au montant du loyer contractuel augmenté des charges et taxes en vigueur (CA Versailles, 16e ch., 25 avr. 2005 : Bull. inf. cass., 15 sept. 2005, p. 105).

Il s'ensuit que PERSONNE2.), qui est à considérer comme occupant sans droit ni titre du 7 avril 2020 au 9 avril 2023, redoit paiement d'une indemnité d'occupation pendant toute cette période.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

S'il est certes vrai que dans son rapport du 5 octobre 2020, l'expert Georges WIES a évalué la valeur globale de l'immeuble au montant de 1.180.000.- euros, le tribunal retient qu'actuellement le marché immobilier connaît d'importantes difficultés, de sorte que cette évaluation effectuée il y a trois années n'est plus à jour.

Au vu des éléments du dossier, le tribunal décide de fixer *ex aequo et bono* l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 2.500.- euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant total de $(2.500\text{€} \times 35 \text{ mois et } 31 \text{ jours} =) 90.083,34$ euros, avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} août 2023, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) demande encore à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 4.506,09 euros sur base des articles 1382 et 1383 du code civil en affirmant que le défendeur a causé des dégâts à l'immeuble et qu'elle a dû faire face à des frais de remplacement de serrures et d'expédition du courrier du compte de son occupation des lieux. A l'appui de sa demande, elle verse le procès-verbal de constat dressé par l'huissier de justice Max GLODÉ en date du 14 avril 2023 ainsi que plusieurs factures.

PERSONNE2.) conteste la demande tant en son principe qu'en son quantum.

Dans son procès-verbal de constat du 14 avril 2023, l'huissier de justice Max GLODÉ a constaté que :

- l'extérieur de la maison se présente comme sur les photos,
- il n'y a rien à signaler dans le salon/hall, l'état se présente comme sur les photos,
- dans la cuisine, la machine à café SIEMENS installée ne fonctionne pas et pour le reste l'état se présente comme sur les photos,
- dans la toilette séparée, il n'y a rien à signaler et l'état se présente comme sur les photos,
- dans la cave, il n'y a rien à signaler et l'état se présente comme sur les photos,
- au 1^{er} étage, il n'y a rien à signaler et l'état se présente comme sur les photos,
- au 2^e étage, les deux volets électriques du côté rue ne fonctionnent pas avec la télécommande. Pour le reste, l'état se présente comme sur les photos.

L'huissier a joint 151 photographies à son procès-verbal de constat.

Le tribunal se doit cependant de constater qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier dans quel état se trouvait la maison litigieuse lorsque PERSONNE1.) l'a quittée au mois de février 2020.

Etant donné que le présent litige n'a pas trait à une demande de paiement à titre de frais de remise en état dans le cadre d'un contrat de bail, il n'y a pas de présomption que les lieux se trouvaient en bon état.

Pour prospérer dans sa demande, il appartient dès lors à PERSONNE1.) de rapporter la preuve que PERSONNE2.) a causé les dégâts dont elle réclame le remboursement, sa simple présence dans les lieux n'étant pas suffisante pour rapporter cette preuve.

A défaut de pièces démontrant l'état de la maison en avril 2020, PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve que PERSONNE2.) a causé des dégâts, de sorte que sa demande en paiement est à déclarer non fondée en ce qui concerne la cafetière, les volets velux, l'entretien des extérieurs, la réparation de la tondeuse tractée, les frais de nettoyage du matelas et les frais de nettoyage des fenêtres et des volets.

En ce qui concerne la demande relative aux frais de remplacement des serrures, le tribunal se doit de noter qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE2.) n'a pas restitué l'ensemble des clés, de sorte que cette demande est à déclarer non fondée.

Par contre, au vu du fait que PERSONNE2.) s'est indument maintenu dans les lieux et n'a pas permis à PERSONNE1.) de récupérer son bien propre où elle était officiellement déclarée, il y a lieu de faire droit à la demande en paiement relative aux frais de réexpédition du courrier à hauteur de 582,20 euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 582,20 euros avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} août 2023, jusqu'à solde.

Les demandes accessoires

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE2.) est à déclarer non fondée.

Il serait par contre inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros.

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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

La requérante 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.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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,

donne acte à PERSONNE1.) qu'elle demande la radiation de l'affaire enrôlée sous le numéro E-BAIL-144/20 du rôle et qu'elle renonce à la demande de jonction de la présente affaire avec l'affaire enrôlée sous le numéro E-BAIL-144/20 du rôle,

rejette le moyen d'incompétence soulevé par PERSONNE2.),

se déclare compétent pour connaître des demandes formulées par PERSONNE1.),

reçoit la demande en la forme,

dit que pendant la période du 7 avril 2020 au 9 avril 2023 PERSONNE2.) était occupant sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE1.),

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle *ex aequo et bono* au montant de 2.500.- euros,

dit la demande en paiement à titre d'indemnité d'occupation partiellement fondée à hauteur de 90.083,34 euros,

la **dit** non fondée pour le surplus,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **90.083,34 euros (quatre-vingt-dix-mille quatre-vingt-trois euros et trente-quatre cents)** avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} août 2023, jusqu'à solde,

dit non fondées les demandes en paiement relatives à la cafetière, aux volets velux, à l'entretien des extérieurs, à la réparation de la tondeuse tractée, aux frais de nettoyage du matelas et aux frais de nettoyage des fenêtres et des volets,

dit la demande en paiement à titre de frais de réexpédition du courrier fondée à hauteur de 582,20 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **582,20 euros (cinq cent quatre-vingt-deux euros et vingt cents)** avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} août 2023, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **450.- euros (quatre cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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