

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2883/23

Dossier no. L-CIV-180/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 9 NOVEMBRE 2023

Le tribunal de paix de et à 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 Marie-Christine GAUTIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse, comparant par Maître Samuel THIRY, avocat à la Cour, demeurant à Wiltz, en remplacement de Maître Amanda THIRY, avocat à la Cour, demeurant à Howald.

FAITS

Par exploit du 20 mars 2023 de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 20 avril 2023 à 15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 18 octobre 2023, lors de laquelle Maître Marie-Christine GAUTIER se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Samuel THIRY, en remplacement de Maître Amanda THIRY, comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. Les faits constants

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étaient copropriétaires d'une maison sise à ADRESSE3.).

Lors de la procédure de divorce, PERSONNE2.) a obtenu l'autorisation de rester provisoirement dans cette maison qui a constitué l'ancien domicile conjugal des parties.

Lors du partage partiel de l'indivision post-communautaire, qui a eu lieu en date du 8 novembre 2021, PERSONNE1.) s'est vu attribuer le prédit bien immobilier, qui est occupé par PERSONNE2.).

B. La procédure et les prétentions des parties

Par exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPPELLA du 20 mars 2023, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir dire que la partie citée est occupante sans droit ni titre ;
- voir condamner la partie citée à déguerpir des lieux loués, avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans les quinze jours à compter de la notification du jugement à intervenir, sinon faute par elle de se faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à la faire expulser par la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout à ses frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation à 3.000 euros par mois ;
- voir condamner la partie citée à payer à la partie requérante une indemnité d'occupation à hauteur du montant de 3.000 euros par mois jusqu'au déguerpissement effectif des lieux loués ;
- voir condamner la partie citée à payer à la partie demanderesse le montant de 48.000 euros correspondant aux indemnités d'occupation impayées jusqu'au 15 mars 2023 ;
- voir condamner la partie citée à payer à la partie demanderesse une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie citée aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-180/23.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande à 69.000 euros correspondant aux indemnités d'occupation rédues depuis le 1^{er} décembre 2021 au mois d'octobre 2023 inclus.

Il échet de lui en donner acte.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que malgré l'acte notarié de partage partiel et une mise en demeure, la partie citée est toujours dans les lieux et refuse d'en déguerpir. La partie citée aurait pourtant obtenu d'autres biens immobiliers à sa disposition dans lesquels il pourrait aisément se reloger. L'indemnité d'occupation fixée à 3.000 euros serait réduite depuis la mi-novembre 2021.

PERSONNE2.) se rapporte à prudence de justice quant à la demande tendant à son déguerpissement. Il conteste le montant réclamé à titre d'indemnité d'occupation qui serait surévaluée. Il résulterait de l'acte de partage partiel que la valeur de la maison a été évaluée à 400.000 euros, soit une valeur locative de 600 euros par mois, de sorte qu'il faudrait réduire le montant de l'indemnité d'occupation à 600 euros et fixer son point de départ à la date du prononcé du jugement à intervenir, sinon à partir de la demande en justice.

PERSONNE1.) fait répliquer que l'acte de partage partiel est basé pour les évaluations sur des expertises qui ont été réalisées dix années avant le prédit acte.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi et n'étant pas autrement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) étaient mariés sous le régime matrimonial de la communauté universelle.

Le divorce a été prononcé entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux termes d'un jugement rendu en date du 12 janvier 2006, confirmé par un arrêt de la Cour d'appel du 2 juillet 2008.

Aux termes d'un jugement rendu en date du 5 mai 2011 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, il a été ordonné une expertise immobilière. L'expert PERSONNE3.) a établi son rapport d'expertise immobilière en date du 3 février 2012.

Suivant jugement rendu en date du 25 avril 2013 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg le partage en nature de certains biens et éléments immobiliers faisant partie de la communauté universelle de PERSONNE4.) et de PERSONNE1.) a été ordonné.

Par acte de partage partiel de l'indivision post-communautaire du 8 novembre 2021 passé par-devant le notaire Marc LECUIT, PERSONNE1.) s'est vue entre autres attribuer la maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.).

PERSONNE2.) ne conteste ni ledit acte de partage partiel, ni le fait qu'il occupe la maison précitée depuis l'acte de partage partiel.

Il y a donc lieu de retenir qu'il est devenu occupant sans droit ni titre de cette maison depuis le 1^{er} décembre 2021 tel que cela a été demandé par PERSONNE1.) et il convient de le condamner à déguerpir des lieux occupés sans droit ni titre avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la signification du présent jugement.

Au besoin, PERSONNE1.) est autorisée à faire expulser PERSONNE2.) des lieux occupés sans droit ni titre dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

En tant qu'occupant des lieux sans droit ni titre depuis le 1^{er} décembre 2021, PERSONNE2.) est en principe redevable d'une indemnité d'occupation à PERSONNE1.) depuis cette date.

Un propriétaire est toujours en droit de percevoir une indemnité en contrepartie de l'occupation de l'immeuble dont il est privé de jouissance.

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation précaire ou 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, sans qu'il y ait de cause, à savoir sans qu'il y ait d'acte juridique, de fait juridique – donc tout acte ou fait de nature à pouvoir modifier ou éteindre des effets juridiques –, de toute disposition légale, voire même de tout usage conférant une base à l'enrichissement et à l'appauvrissement.

En l'absence de contestations pertinentes, il y a dès lors lieu de déclarer la demande en paiement d'une indemnité d'occupation fondée en son principe.

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.

Si le montant de l'indemnité est généralement déterminé en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

Tel qu'il a été retenu ci-avant, PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre de la maison litigieuse depuis le 1^{er} décembre 2021, de sorte que PERSONNE1.) peut prétendre au paiement d'une indemnité d'occupation à partir de cette date.

Concernant le montant à allouer, il résulte de l'acte de partage partiel du 8 novembre 2021 que la valeur du bien en question a été fixée à 400.000 euros sur base d'une expertise immobilière réalisée par PERSONNE3.) en date du 3 février 2012.

Il ressort encore dudit acte de partage partiel que la maison litigieuse a une contenance de 4 ares, 32 centiares.

En l'absence d'autres éléments d'appréciation fournis par les parties, le tribunal considère qu'il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 2.000 euros par mois à partir du 1^{er} décembre 2021.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant total de 46.000 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} décembre 2021 au mois d'octobre 2023 inclus (23 mois x 2.000 euros).

La demande de PERSONNE1.) tendant à voir prononcer une condamnation jusqu'à la date de la libération effective des lieux est à rejeter, le tribunal ne pouvant prononcer une condamnation pour le futur.

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la 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 350 euros.

PERSONNE2.) est en conséquence condamné à lui payer une indemnité de procédure de 350 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 pourra être ordonnée avec ou sans caution.»

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

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

PERSONNE2.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

dit la demande de PERSONNE1.) recevable et partiellement fondée,

dit que PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre du bien immobilier sis à L-ADRESSE2.) depuis le 1^{er} décembre 2021,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés sans droit ni titre avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la signification du présent jugement,

au besoin **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité mensuelle d'occupation sans droit ni titre due à partir du 1^{er} décembre 2021 à 2.000 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 46.000 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} décembre 2021 au mois d'octobre 2023 inclus,

rejette pour être prématurée la demande de PERSONNE1.) sollicitant une condamnation jusqu'à la date de la libération effective des lieux,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 350 euros,

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI