

Audience publique du 17 novembre 2011

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 :

S.), agent immobilier, demeurant à L-(...),

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

et :

V.), salariée, demeurant à L-(...),

défenderesse, comparant par Maître Marie-Pierre BEZZINA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude WASSENICH, 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 27 mai 2011 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 21 juin 2011, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement au 4 octobre 2011 pour plaidoiries.

Après une remise contradictoire l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 3 novembre 2011, 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** :

S.) a fait convoquer V.) pour voir dire qu'elle est occupante sans droit ni titre dans les lieux occupés par elle et pour la voir condamner à déguerpir des lieux appartenant à la requérante ainsi qu'au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 5.625 € à partir du 10 mai 2011. Il conclut encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 € ainsi qu'à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est recevable pour avoir été présentée dans les forme et délai de la loi.

Le bailleur fait plaider que le jugement de divorce du 10 mars 2011 est coulé en force de chose jugée à partir du 10 mai 2011 de sorte qu'V.) est occupante sans droit ni titre et redevable d'indemnités d'occupation depuis cette date.

La défenderesse ne conteste pas être occupante sans droit ni titre à partir du 9 juin 2011, date de transcription du jugement de divorce sur les registres de l'état civil. Elle soutient avoir vécu dans la maison de S.) avec l'enfant commun mineur sur base d'un accord du requérant à lui laisser la jouissance, accord dont le propriétaire de la maison ne veut plus rien savoir. Elle sollicite un délai de déguerpissement jusqu'en juin 2012, soit jusqu'à la fin de la scolarité de sa fille. Elle conteste redevoir une indemnité d'occupation en tant qu'ex-épouse habitant avec l'enfant commun. A l'appui de ses affirmations elle se base sur une décision du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 29 avril 1993, n° 35960 du rôle citée dans l'ouvrage de Maître Vogel sur le divorce. Sans contester le mode de calcul de l'indemnité elle estime le montant trop élevé par rapport à sa situation financière.

Il n'est pas contesté de part et d'autre que l'immeuble litigieux est un bien propre de S.), que les époux ont été mariés sous le régime de la séparation de biens et que V.) a été autorisée à résider dans la maison appartenant à S.) pendant la procédure de divorce. Il s'ensuit que pendant la durée des épreuves du divorce la défenderesse occupait les lieux en vertu d'un titre.

L'article 266 du code civil dispose que le jugement ou l'arrêt qui prononce le divorce opérera de plein droit la dissolution du mariage à compter du jour où il sera devenu définitif. Il résulte des déclarations concordantes des parties que le jugement de divorce entre parties a été signifié en date du 30 mars 2011 et n'a pas été frappé d'appel. Il s'ensuit que le jugement de divorce a acquis force de chose jugée 40 jours après l'expiration du délai d'appel soit le 10 mai 2011.

Le jugement de divorce étant devenu irrévocable à partir du 10 mai 2011 les mesures provisoires ont cessé à partir de cette date. Dès lors V.) est occupante sans droit ni titre à partir du 10 mai 2011, la transcription du jugement de divorce ne produisant effet qu'à l'égard des tiers au regard des dispositions de l'article 266 du code civil.

V.) n'étant pas en mesure de prouver le prétendu accord du requérant sur la jouissance de la maison au-delà du 10 mai 2011 ses affirmations relatives à un accord sur son occupation contestées par la défense restent à l'état de pure allégation.

Eu égard aux développements qui précèdent la demande en déguerpissement de S.) est fondée. Ce dernier ne s'opposant pas au délai de déguerpissement sollicité par V.) il y a lieu de lui accorder le délai requis jusqu'au 30 juin 2012. L'indemnité d'occupation constitue une indemnisation en raison de la privation de jouissance subie par le bailleur, privation non contestée en l'espèce.

C'est dès lors à tort qu'**V.)** estime ne pas être tenue au paiement d'une indemnité d'occupation, la jurisprudence citée concernant l'immeuble commun, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

L'indemnité d'occupation est normalement fixée en fonction de la valeur locative normale de l'objet en cause.

En l'espèce **S.)** justifie de l'acquisition du terrain à bâtir à (...) pour un prix de 9.900.000 LUF (245.414,58 €) par acte de vente du 24 janvier 2001. Malgré demande il ne fournit ni précisions ni pièces justificatives permettant de déterminer la valeur locative actuelle de l'immeuble.

Il y a partant lieu de prendre en considération le seul élément à disposition du tribunal, à savoir le prix de vente, de sorte que l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par **V.)** est à fixer à 1.022,56 € (245.414,58 x 5% : 12 mois) (en ce sens T.A. Lux XIVème, 11 décembre 2001, n° rôle 67142).

Le requérant ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire. En outre les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

S.) ayant dû engager des frais non compris dans les dépens dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice, sa demande en octroi d'une indemnité de procédure est fondée à concurrence de la somme de 500 € au regard des éléments du dossier.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme ;

déclare **V.)** occupante sans droit ni titre ;

condamne **V.)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef pour le 30 juin 2012 au plus tard, sinon et faute par elle de ce faire,

et pour autant que de besoin, autorise **S.)** à l'en faire expulser dans la forme légale et aux frais d'**V.)** ;

condamne **V.)** à payer à **S.)** une indemnité d'occupation de 1.022,56 € à partir du 10 mai 2011 ;

condamne **V.)** à payer à **S.)** la somme de 500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Françoise ROSEN, Juge de Paix de Luxembourg, assistée du greffier Philippe GEORGES, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.