

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
no 159/2007

Audience publique du vendredi, neuf novembre deux mille sept

Numéro du rôle : 109.965

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Gisèle HUBSCH, juge,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

A.), demeurant à L-(...), (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 10 août 2007,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Emmanuelle RUDLOFF, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

B.), demeurant à L-(...), 44, rue (...),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL,

appelant par appel incident,

comparant par Maître Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 109965 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mercredi, 5 septembre 2007, lors de laquelle elle fut fixée à l'audience publique du mardi, au 25 septembre 2007, puis au 23 octobre 2007 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Emmanuelle RUDLOFF, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Jean-Georges GREMLING, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 9 novembre 2007 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée le 16 janvier 2007, **B.)** fait convoquer **A.)** devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour l'entendre dire qu'elle est occupante sans droit ni titre de la maison sise à (...), 44, rue (...), l'entendre déguerpir des lieux occupés et l'entendre condamner à lui payer le montant de 3.750.-euros à titre d'indemnités d'occupation de juin 2006 à décembre 2006 ainsi qu'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.905,80.- euros à partir du 1^{er} janvier 2007. Il demande également une indemnité de procédure de 1.500.-euros.

A l'audience des plaidoiries, **A.)** demande reconventionnellement le remboursement, respectivement la déduction, des indemnités d'occupation indûment payées en juin, juillet et août 2006 sur le montant de la condamnation à intervenir.

B.) reconnaît que **A.)** a effectué trois paiements de 750.-euros et réduit sa demande en réclamant pour la période de juin 2006 à décembre 2006, le montant de $4 \times 750 = 3.000$.- euros.

Par jugement du 16 juillet 2007, le juge de paix dit les demandes partiellement fondées. Il constate que **A.)** est occupante sans droit ni titre à partir du 1^{er} janvier 2007 et la condamne à déguerpir des lieux dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement. Il la condamne encore à payer à **B.)** la somme de 3.000.- euros à titre d'indemnités d'occupation pour la période de juin

2006 à décembre 2006 ainsi qu'une indemnité d'occupation de 750.- euros par mois à partir du 1^{er} janvier 2007.

Pour statuer ainsi, il retient que suivant l'acte de vente entre parties du 2 juin 2006, l'entrée en jouissance a eu lieu au plus tard le 1^{er} janvier 2007 et que la volonté des parties consistait à ne pas reprendre le droit d'habitation gratuit qui avait été convenu au profit de **A.)** dans l'acte de liquidation-partage du 23 décembre 2004 et à poser le principe du paiement par **A.)** d'une indemnité d'occupation mensuelle de 750.- euros à partir de juin 2006 et au-delà du 1^{er} janvier 2007.

Ce jugement est régulièrement entrepris par **A.)** suivant acte d'appel du 10 août 2007.

L'appelante conclut, par réformation, à voir dire que le premier juge, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, était incompétent rationae materiae pour connaître de la demande relative à la période de juin 2006 à décembre 2006 et à voir dire fondée sa demande reconventionnelle en restitution de la somme indûment payée de 2.250.- euros.

En ce qui concerne la demande relative à la période à partir du 1^{er} janvier 2007, elle conclut, par réformation, à voir dire celle-ci non fondée, sinon à voir réduire l'indemnité d'occupation à de plus justes proportions.

Elle conclut également à l'allocation d'une indemnité de procédure de 620.- euros.

B.) interjette appel incident en ce que le premier juge n'a pas fait droit à sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation de 1.905,80.- euros par mois à partir du 1^{er} janvier 2007. Il conclut pour le surplus à la confirmation du jugement entrepris.

Le mariage des époux **A.)** et **B.)** a été dissous suivant jugement de divorce du 20 octobre 2005.

Suivant acte de liquidation-partage du 23 décembre 2004, les époux **A.)** et **B.)** se sont attribués chacun une moitié indivise de la maison sise à (...) ainsi que la moitié indivise du passif y relatif.

Le contrat prévoit que **A.)** bénéficie « *pendant toute la durée de l'indivision et au moins durant deux années à compter de la signature du présent acte d'un droit exclusif d'habitation à titre gratuit de l'immeuble.* »

Suivant acte de vente du 2 juin 2006, **B.)** acquiert la moitié indivise de **A.)** moyennant le prix de 228.696,09.- euros.

- La demande en paiement d'indemnités d'occupation de juin 2006 à décembre 2006 :

A.) soulève l'incompétence rationae materiae du premier juge saisi en matière d'occupation sans droit ni titre, au motif qu'en vertu de l'acte de liquidation-partage du 23 décembre 2004 elle a bénéficié, au moins jusqu'au 23 décembre 2006, d'un titre lui permettant d'occuper à titre gratuit l'immeuble litigieux.

Elle fait grief au premier juge d'avoir retenu que les parties ont eu, en signant l'acte de vente du 2 juin 2006, implicitement, mais nécessairement la volonté de renoncer à ce droit d'habitation gratuit.

Au soutien de son appel, elle fait valoir que les renonciations ne se présument pas et que l'acte notarié du 2 juin 2006, en ne prévoyant aucun point de départ du paiement de l'indemnité d'occupation, ne se suffirait pas à lui-même, et devrait nécessairement se lire ensemble la convention du 23 décembre 2004.

B.), au contraire, fait voir que le droit d'habitation de **A.)** était expressément limité à la durée de l'indivision qui a cessé avec la vente par celle-ci de sa part indivise le 2 juin 2006. Par ailleurs, en limitant ce droit à « *au moins deux ans* », les parties auraient expressément convenu que ce serait le délai dans lequel **B.)** se verrait attribuer l'intégralité de l'immeuble.

En vertu de l'article 3.3 du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre bailleurs et relatives 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.

Cet article ne vise pas les demandes en paiement d'indemnités d'occupation sur base d'une convention autre qu'un contrat de bail.

Il résulte en effet des travaux parlementaires no 1324 relatifs au projet de loi concernant la compétence en matière contentieuse, civile et commerciale que la préoccupation du législateur avait été d'unifier la compétence du juge de paix en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre.

L'unification de la compétence du juge de paix n'a cependant pas été étendue aux demandes en paiement des indemnités pour une occupation qui trouve sa source dans un contrat autre que le contrat de bail.

En l'espèce, les parties n'étaient pas liées par un contrat de bail.

Au contraire, il se dégage des pièces et notamment du contrat de vente du 2 juin 2006 par lequel **A.)** a cédé à **B.)** sa moitié indivise dans la maison sise à (...), que les parties avaient convenu du paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à l'entrée en jouissance de l'immeuble, fixée au plus tard au 1^{er} janvier 2007.

Le point 2 du contrat de vente stipule en effet :

« L'entrée en jouissance aura lieu au plus tard, le 1^{er} janvier 2007. La partie venderesse s'engage à payer une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 750.-euros ».

Même si cette clause ne prévoit pas expressément le point de départ du paiement de l'indemnité d'occupation stipulée, il se dégage cependant de l'économie de l'acte qu'au jour de la vente, **A.)** s'était engagée à quitter les lieux pour le 1^{er} janvier 2007 au plus tard et corrélativement de payer jusqu'à cette date une indemnité d'occupation de 750.- euros par mois.

Il est encore constant en cause que **A.)** a payé les trois premières indemnités d'occupation, puis a arrêté leur paiement et n'a pas libéré les lieux pour la date fixée au plus tard du 1^{er} janvier 2007.

Il découle de ces éléments que les difficultés entre parties sont nées de l'exécution du contrat de vente entre parties.

Dans ces circonstances, **A.)** ne peut être considérée comme ayant été occupante sans droit ni titre de juin 2006 à décembre 2006 inclus et la compétence du juge de paix ne saurait découler de l'article 3.3 du nouveau code de procédure civile.

Or, la compétence spéciale du juge de paix en matière de bail à loyer ne fait pas échec à la compétence générale prévue aux articles 1 et 2 du nouveau code de procédure civile (cf. Encyclopédie Dalloz, verbo compétence civile des juges de paix).

En effet, une demande qui ne rentre pas dans le champ d'application de l'article 3.3 précité, peut rentrer néanmoins dans la compétence du juge de paix, sur base d'une autre disposition du nouveau code de procédure civile.

En vertu des articles 1 et 2 du nouveau code de procédure civile, le juge de paix est encore compétent pour connaître des affaires civiles jusqu'à la valeur de 10.000.- euros.

Dans ce cas, il ne s'agit pas d'un problème de compétence du juge de paix, mais de recevabilité de la demande, les demandes formulées dans le cadre de l'article 3.3 du nouveau code de procédure civile étant, aux termes de l'article 20 de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, à présenter par voie de requête et les autres demandes étant à introduire par voie de citation, qui constitue le mode de saisine de droit commun du juge de paix.

Il s'ensuit que la demande en paiement d'indemnités d'occupation de juin 2006 à décembre 2006, introduite par voie de requête, était irrecevable.

Il en découle que la demande reconventionnelle de **A.)** en remboursement, sinon en déduction, des mensualités indûment payées pendant cette période, est à son tour irrecevable.

- La demande en paiement d'indemnités d'occupation à partir du 1^{er} janvier 2007 :

En ce qui concerne ce volet de la demande, **A.)** demande acte qu'elle a déguerpi volontairement des lieux le 31 juillet 2007, conformément aux conventions conclues entre parties.

Elle fait grief au premier juge de l'avoir condamnée à payer à **B.)** une indemnité d'occupation à compter du 1^{er} janvier 2007, bien que l'acte de vente du 2 juin 2006 ne fixerait aucun point de départ quant au paiement d'une indemnité d'occupation.

Elle fait valoir que les parties auraient toujours voulu, tel que cela résulterait de l'économie des conventions, qu'au moins jusqu'à l'entrée au lycée de leur enfant **E1.)**, la jouissance du logement familial serait gratuite.

Or, il résulte des termes non équivoques de l'acte de vente du 2 juin 2006, qu'à ce moment, elles ont fixé de commun accord la date d'entrée en jouissance de l'immeuble par **B.)** pour le 1^{er} janvier 2007 au plus tard.

Il en découle que **A.)**, n'ayant pas libéré les lieux pour cette date, est devenue occupante sans droit ni titre à partir du 1^{er} janvier 2007, nonobstant toute autre convention antérieure, et, par conséquent, également redevable d'indemnités d'occupation jusqu'au jour de son déménagement, le 31 juillet 2007.

A.) fait encore valoir que la jouissance du logement familial constituerait un mode d'exécution du devoir d'entretien de l'enfant **E1.)** de nature à justifier la suppression de l'indemnité d'occupation sollicitée. Ainsi, le montant modique de la pension alimentaire de 250.- euros par mois, versé par **B.)** au profit de l'enfant **E1.)**, aurait été convenu du seul fait du droit d'habitation gratuit conféré à la mère et à l'enfant.

En l'espèce, il ne résulte pas de la convention préalable de divorce par consentement mutuel, sur base de quels éléments la pension alimentaire pour l'enfant **E1.)** a été fixée.

En outre, cette argumentation manque de pertinence en l'espèce, étant donné qu'à partir du 1^{er} janvier 2007, **A.)** est devenue occupante sans droit ni titre.

En ordre plus subsidiaire, **A.)** conclut à la réduction de l'indemnité d'occupation à un plus juste montant de 450.- euros par mois, au motif que le fils et l'ex-femme ne sont pas des locataires ordinaires.

B.), de son côté, demande une indemnité d'occupation mensuelle de 1.905,80.- euros par mois, calculée en application d'un taux de 5% sur la valeur de l'immeuble.

L'indemnité d'occupation ne saurait se confondre avec le loyer dont le calcul est déterminé en fonction du capital investi, conformément aux articles 3 et suivants de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Or, le loyer constitue un des divers éléments d'appréciation du montant de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre.

Cette indemnité 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 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.

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 (cf. Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t.1, no 405 et suivants).

En l'espèce, **B.)** expose avoir acquis la moitié indivise de l'immeuble occupé par **A.)** pour le montant de 228.696,08.- euros et que la valeur de l'immeuble s'élève au montant de 457.392,18.- euros.

Il résulte de l'acte de vente que la maison a une contenance de 5 ares et 17 centiares et qu'elle a été construite sur un terrain qu'**B.)** avait reçu suivant acte de donation, respectivement acte de donation-partage en 1999.

B.) ne fait pas état d'un préjudice spécifique lié à l'occupation de l'immeuble par son ex-épouse et son enfant.

Compte tenu des différents éléments d'appréciation à disposition du tribunal, il y a lieu de fixer ex æquo et bono l'indemnité d'occupation à 1.200.-euros par mois.

La demande d'**B.)** du chef d'indemnités d'occupation pendant la période de janvier 2007 à juillet 2007 est partant fondée pour le montant de $7 \times 1.200 = 8.400.-$ euros.

Au vu du sort de la demande reconventionnelle, il n'y a pas lieu à compensation.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de réformer en ce sens le jugement entrepris.

A.) ne justifiant pas l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande sur cette base n'est pas fondée.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requis en matière d'appels de décisions des juges en paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de **A.)** en distraction des dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

les dit partiellement fondé,

par réformation :

dit irrecevable la demande en paiement d'indemnités d'occupation de juin 2006 à décembre 2006 inclus,

dit irrecevable la demande reconventionnelle en remboursement de mensualités indûment payées pendant cette période,

dit recevable et fondée la demande en paiement d'indemnités d'occupation de janvier 2007 à juillet 2007 inclus,

partant, condamne **A.)** à payer à **B.)** la somme de 8.400.- euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de **A.)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour un tiers à **B.)** et pour deux tiers à **A.)**.