

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
no 198/2014

Audience publique du mardi, onze novembre deux mille quatorze

Numéros du rôle : 159.390 et 159.589 (Jonction)

Composition :

Pascale DUMONG, vice-présidente,
Marc HARPES, premier juge,
Nathalie HAGER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

I.
E N T R E :

la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro E(...), représentée par ses associés, **A.)**, demeurant à L-(...), **B.)**, demeurant à L-(...) et **C.)**, demeurant à L-(...), sinon ses gérants actuellement en fonctions,

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luc KONSBRUCK de Luxembourg du 16 janvier 2014,

comparaissant par Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société en commandite par actions **SOC.2.)** FUND S.C.A., SICAV-FIS, société en commandite par actions sous forme d'une SICAV-Fonds d'investissement spécialisé, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...), représentée par son associé gérant la société **SOC.2.)** MANAGEMENT S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, anciennement la société à responsabilité limitée **SOC.3.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-(...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Luc KONSBRUCK,

comparaissant par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II.

E N T R E :

la société en commandite par actions **SOC.2.)** FUND S.C.A., SICAV-FIS, société en commandite par actions sous forme d'une SICAV-Fonds d'investissement spécialisé, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...), représentée par son associé gérant la société **SOC.2.)** MANAGEMENT S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, anciennement la société à responsabilité limitée **SOC.3.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER de Luxembourg du 24 janvier 2014,

comparaissant par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro E(...), représentée par ses associés, **A.)**, demeurant à L-(...), **B.)**, demeurant à L-(...) et **C.)**, demeurant à L-(...), sinon ses gérants actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER,

comparaissant par Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

Les affaires inscrites sous les numéros 159390 et 159589 du rôle furent appelées à l'audience publique du mardi, 4 février 2014, lors de laquelle elles furent fixées au 18 mars 2014 pour plaidoiries.

A l'audience du 18 mars 2014, les affaires furent refixées au 29 avril 2014 pour plaidoiries. A l'audience du 29 avril 2014, elles furent refixées au 21 octobre 2014 pour plaidoiries.

A cette audience, les affaires furent utilement retenues et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, comparaisant pour la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, comparaisant pour la société **SOC.2.)** FUND S.C.A., SICAV-FIS, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 11 novembre 2014 le

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

Par acte de vente notarié du 23 juillet 2004, passé pardevant Maître Jean SECKLER, notaire de résidence à Junglinster, la société **SOC.2.)** FUND S.C.A., SICAV-FIS, anciennement la société à responsabilité limitée **SOC.3.)** SARL (ci-après « **SOC.2.)** FUND »), a déclaré vendre à la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI (ci-après « **SOC.1.)** ») un certain nombre de lots dans un immeuble en copropriété dénommé « Résidences **RES.1.)** et **RES.2.)** », sis à (...).

Par jugement du 12 décembre 2012, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré résolue cette vente sur demande de **SOC.1.)**, au motif que **SOC.2.)** FUND n'avait pas rempli son obligation de délivrer un immeuble conforme à la destination désignée à l'acte notarié de vente et convenue entre parties.

Par requête déposée le 14 août 2013, **SOC.2.)** FUND a fait convoquer **SOC.1.)** devant le tribunal de paix de Luxembourg afin de l'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés dans un délai de huit jours à partir de la signification du jugement à intervenir, à remettre les lieux en leur pristin état et à lui payer la somme de 1.070.538.- euros au titre d'une indemnité d'occupation correspondant à la valeur locative de l'immeuble, pour la période de juillet 2004 à décembre 2012, ainsi qu'au montant de 92.162.- euros au titre d'une indemnité d'occupation correspondant à la valeur locative de l'immeuble

pour la période de janvier 2013 à août 2013, avec les intérêts légaux à partir de la date du jugement du 12 décembre 2012, sinon à partir de la demande, jusqu'à solde.

SOC.2.) FUND a encore demandé à entendre condamner la société **SOC.1.)** à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Par jugement du 12 décembre 2013, le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la requête d'**SOC.2.)** FUND en la forme et

- a déclaré fondée la demande en condamnation au déguerpissement et a condamné **SOC.1.)** à déguerpir des lieux occupés au plus tard dans le délai d'un mois à partir de la notification du jugement,
- a déclaré non fondée la demande d'**SOC.2.)** FUND en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période antérieure au 8 octobre 2013,
- a déclaré fondée en son principe la demande d'**SOC.2.)** FUND en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période postérieure au 8 octobre 2013,
- a nommé, avant tout progrès en cause, l'expert Marc OSTYN, demeurant à L-8218 Mamer, 2, rue des Champs, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé, de déterminer la valeur locative des lots acquis par **SOC.1.)** suivant acte notarié du 23 juillet 2004 dans les immeubles « **RES.1.)** » et « **RES.2.)** » sis à (...),
- a ordonné à la société **SOC.2.)** FUND de payer au plus tard le 31 décembre 2013 à l'expert la somme de 500.- euros à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile,
- a dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 1er mars 2014 au plus tard,
- a dit sursoir à statuer sur la demande en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période postérieure au 8 octobre 2013 en attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée et a réservé tous les droits des parties y relative,
- a débouté **SOC.2.)** FUND de sa demande tendant à la condamnation de la défenderesse à remettre les lieux en leur pristin état,
- a réservé les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Ce jugement, notifié le 16 décembre 2013 à **SOC.1.)** et le 17 décembre 2013 à **SOC.2.)** FUND, est actuellement entrepris tant par **SOC.1.)** suivant acte d'appel du 16 janvier 2014, que par **SOC.2.)** FUND suivant acte d'appel du 24 janvier 2014.

Les deux appels sont recevables pour avoir été interjetés dans la forme et le délai prévus par la loi.

Dans l'intérêt de l'administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux rôles afin qu'il y soit statué par un jugement unique.

La partie **SOC.2.)** FUND demande à ce que le jugement de première instance soit réformé pour avoir déclaré non fondées ses demandes tendant à la condamnation de **SOC.1.)** au paiement d'une indemnité d'occupation pour la période de juillet 2004 à décembre 2012, ainsi que pour la période à partir de janvier 2013, ainsi qu'à la remise des lieux en leur pristin état.

Elle conclut à entendre **SOC.1.)** condamner

- à remettre les lieux occupés sans droit ni titre en leur pristin état,
- à lui payer principalement sur base de l'occupation sans droit ni titre, subsidiairement sur base de l'enrichissement sans cause et à titre plus subsidiaire sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, la somme de 1.070.538.- euros au titre d'une indemnité d'occupation correspondant à la valeur locative de l'immeuble pour la période de juillet 2004 à décembre 2012, avec les intérêts légaux à partir de la date du jugement du 12 décembre 2012, sinon à partir de l'acte d'appel jusqu'à solde,
- à lui payer la somme de 149.763,23 euros (138.243.- euros pour l'année 2013 et 138.243.- euros/12 pour le mois de janvier 2014) au titre d'une indemnité d'occupation correspondant à la valeur locative de l'immeuble pour la période de janvier 2013 à janvier 2014, sous réserve d'augmentation, en cours d'instance, de la somme de 11.520,25 euros par mois d'occupation supplémentaire, avec les intérêts légaux à partir de la date du jugement du 12 décembre 2012, sinon à partir de l'acte d'appel jusqu'à solde,
- à lui payer la somme de 2.500.- euros par instance à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,
- au paiement des frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de son mandataire.

SOC.2.) FUND demande encore à se voir décharger de toute condamnation.

SOC.1.), pour sa part, conclut à se voir relever de la condamnation à déguerpir des lieux endéans le mois de la notification du jugement entrepris et demande à ce que le déguerpissement ne prenne pas effet avant le 31 décembre 2014.

SOC.1.) demande encore à entendre condamner **SOC.2.) FUND** au paiement d'une indemnité de procédure de 1.250.- euros pour la procédure d'appel, ainsi qu'aux frais et dépens des deux instances.

Quant à la demande d'**SOC.2.) FUND** en allocation d'une indemnité d'occupation pour la période antérieure à la résolution de la vente immobilière

SOC.2.) FUND estime que c'est à tort que le juge de paix a déclaré non fondée sa demande tendant à la condamnation à **SOC.1.)** à lui payer une indemnité d'occupation pour la période antérieure au jugement du 12 décembre 2012 qui a déclaré résolu la vente immobilière entre **SOC.2.) FUND** et **SOC.1.)**.

a. le fondement de l'occupation sans droit ni titre

SOC.2.) FUND base sa demande principalement sur l'occupation sans droit ni titre en estimant que cette occupation sans droit ni titre serait le fondement naturel de l'indemnité d'occupation. Elle estime que les seules conditions à prendre en compte pour l'octroi d'une indemnité d'occupation seraient, d'une part, une occupation effective et, d'autre part, une occupation sans droit ni titre.

SOC.2.) FUND donne à considérer que **SOC.1.)** occupe toujours les locaux et en tirerait avantage gratuitement nonobstant le fait que le contrat de vente de juillet 2004 ait été résolu suivant jugement du 12 décembre 2012. Elle estime qu'il est parfaitement inéquitable que la prédite occupation sans droit ni titre ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité d'occupation, ce d'autant plus que **SOC.1.)** n'aurait payé que la moitié du prix de vente fixé dans le contrat de vente. En effet, **SOC.1.)** aurait été informée quelques jours seulement après l'entrée dans les lieux par l'administration communale que les lieux qu'elle comptait exploiter comme bureaux ne pouvaient, en l'état du PAG, qu'être exploités comme commerce. Depuis cette date, **SOC.1.)** n'aurait rien entrepris pour remédier à la situation, se complaisant à ne rien faire, respectivement à tranquillement exploiter les lieux comme bureaux, malgré l'interdiction faite par l'administration communale, tout en retenant la moitié du prix de vente.

SOC.1.), pour refuser toute indemnité d'occupation au bénéfice d'**SOC.2.) FUND** pour la période antérieure à la résolution du contrat de vente immobilière, se prévaut, quant à elle, d'un arrêt de la Cour de cassation française rendu en chambre mixte et daté du 9 juillet 2004, qui a retenu de manière générale que le vendeur n'est pas fondé, en raison de l'effet rétroactif de l'annulation de la vente, à obtenir une indemnité correspondant à la seule occupation de l'immeuble.

Cette solution est rejetée par **SOC.2.) FUND** qui se réfère à un arrêt de la Cour de cassation luxembourgeoise du 5 mars 2009 (n°12/09) appliqué par le juge de première instance et qui a admis, en cas de résolution de la vente, le principe de l'octroi d'une indemnité d'occupation au profit du vendeur de la part de l'acquéreur qui a occupé sans droit l'immeuble pendant la période s'étendant entre la date de la vente et celle de sa résolution.

SOC.1.) estime encore qu'il n'y a pas d'iniquité à ne pas devoir payer à **SOC.2.) FUND** d'indemnité d'occupation pour la période litigieuse, alors que la résolution de la vente trouverait son origine dans la violation par **SOC.2.) FUND** de son obligation d'information et de délivrance d'un objet conforme au contrat de vente. **SOC.2.) FUND** serait par ailleurs malvenue de reprocher à **SOC.1.)** une quelconque inaction, alors qu'il aurait appartenu à **SOC.2.) FUND**, en tant que vendeur d'un bien qui s'est révélé non conforme, d'entreprendre toutes démarches pour faire remédier à la situation.

Le juge de première instance a rappelé à juste titre que 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 des lieux (Joseph Vankerckhove, Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, n° 405 ; Lux. 25 novembre 2005, n° 97.297 du rôle ; Lux. 29 octobre 2010, n° 131.778 du rôle).

Le tribunal approuve le juge de première instance en ce qu'il a retenu, conformément à un arrêt de la Cour de cassation luxembourgeoise du 5 mars 2009 (n°12/09, n°2.585 du registre) qu'une occupation sans droit ni titre suite à la résolution judiciaire avec effet rétroactif d'un contrat peut donner lieu à indemnisation, alors que ce préjudice est distinct de la restitution en nature des prestations que les parties ont reçues en exécution du contrat judiciairement résolu.

L'arrêt de la Cour de cassation luxembourgeoise a été rendu sur conclusions conformes du Ministère public qui, après avoir exposé la solution retenue par la Cour de cassation française dans son arrêt du 9 juillet 2004, s'est prononcé contre la transposition de cette solution au Luxembourg.

En effet, la législation française ne connaît pas la notion d'indemnité d'occupation. Le législateur luxembourgeois par contre, s'inspirant en cela du droit belge (article 591 du code judiciaire belge), a spécialement visé à l'article 3-3° du nouveau code de procédure civile, qui édicte des règles de compétences spéciales du juge de paix, l'hypothèse du paiement d'une indemnité d'occupation en cas d'occupation sans droit ni titre et cela même en dehors d'une convention de bail.

Dans son arrêt du 9 juillet 2004, la Cour de cassation a précisé que cette disposition était applicable non seulement à l'hypothèse où les parties avaient été liées par une convention de bail et a ainsi accepté son application à une situation, telle que visée dans la présente espèce, où une vente immobilière entre parties a été résolue.

Ceci ne signifie cependant pas pour autant, ainsi que le fait plaider **SOC.2.) FUND**, que l'occupation sans droit ni titre constitue un fondement juridique autonome, tiré le cas échéant de l'équité, permettant au propriétaire des lieux d'obtenir une indemnité d'occupation dans tous les cas où est rapporté la preuve d'une occupation sans droit ni titre.

En effet, l'article 3-3° du nouveau code de procédure civile qui donne compétence au juge de paix pour statuer sur les 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, est une disposition de procédure qui ne concerne pas le fond du droit.

L'action en paiement d'une indemnité d'occupation d'un immeuble est basée sur l'enrichissement sans cause et il faut que les conditions de fond de cette institution soient réunies (Henri Depage, *Traité élémentaire de droit civil belge*, tome IV, n° 547; Joseph Vankerckhove, *op. cit.*, n° 405).

La demande d'**SOC.2.) FUND** est partant irrecevable pour autant qu'elle est basée sur l'occupation sans droit ni titre en tant que base juridique autonome.

b. le fondement de l'enrichissement sans cause

SOC.2.) FUND fonde sa demande contre **SOC.1.)** en paiement d'une indemnité d'occupation subsidiairement sur l'enrichissement sans cause. Elle estime que les conditions de l'enrichissement sans cause sont vérifiées dans la mesure où **SOC.1.)**, qui occupe les lieux sans payer la moindre somme d'argent, aurait bénéficié d'un enrichissement, alors qu'**SOC.2.) FUND** aurait subi un appauvrissement corrélatif consistant dans un manque à gagner.

SOC.2.) FUND reproche au juge de première instance d'avoir retenu une faute dans son chef pour écarter l'application de l'enrichissement sans cause. Elle conteste avoir commis la moindre faute et fait grief au juge de première instance, pour retenir une faute dans le chef d'**SOC.2.) FUND**, de s'être contenté de se référer au jugement du 12 décembre 2012 qui a prononcé la résolution de la vente aux torts d'**SOC.2.) FUNDS** sans analyser par lui-même les faits. **SOC.2.) FUND** fait valoir dans ce contexte que le jugement du 12 décembre 2012 ne lierait pas le juge appelé à statuer sur l'allocation d'une indemnité d'occupation, le principe de l'autorité de chose jugée serait inapplicable, alors que l'objet de la demande portée devant le tribunal d'arrondissement et de celle portée devant le juge de paix seraient différents.

En tout état de cause, si une faute devait être retenue à charge d'**SOC.2.) FUND**, cette faute serait largement partagée par **SOC.1.)**, qualifiée de professionnel de l'immobilier, en raison de l'inaction de cette dernière pour trouver un arrangement à l'amiable, respectivement pour poursuivre la résolution judiciaire du contrat de vente.

SOC.1.) approuve le juge de première instance d'avoir estimé que les conditions de l'enrichissement sans cause n'étaient pas données en raison des fautes commises par **SOC.2.)** FUND au moment de la conclusion du contrat de vente.

SOC.1.) estime encore que d'autres conditions de l'enrichissement sans cause ne seraient pas données. **SOC.2.)** FUND n'aurait ainsi subi aucun appauvrissement, alors que l'immeuble qu'elle récupère aurait gagné significativement en valeur depuis la vente de 2004. Pour le même motif, **SOC.1.)** ne se serait pas enrichi. **SOC.1.)** fait encore valoir que la condition tenant à l'absence de cause ne serait pas donnée non plus, alors que la cause d'un éventuel enrichissement et d'un appauvrissement corrélatif serait l'acte de vente notarié du 23 juillet 2004. Par ailleurs, une indemnisation sur base de l'enrichissement sans cause devrait encore être refusée à **SOC.2.)** FUND au motif qu'elle poursuivait un intérêt personnel dans la conclusion de l'acte de vente.

Le tribunal retient, à l'instar du juge de première instance que l'action *de in rem verso* suppose le respect de six conditions, à savoir l'enrichissement du défendeur, l'appauvrissement du demandeur, un lien de corrélation entre les deux, l'absence de cause juridique, l'absence d'intérêt ou de faute du demandeur et l'absence d'une autre action à la disposition du demandeur (Cour d'appel, 10 mars 2004, Pas. 32, p. 520 ; Cour d'appel, 8 juin 2011, n°32074 du rôle).

L'enrichissement est tout avantage appréciable en argent, qu'il soit ou non de nature patrimoniale. L'enrichissement peut consister dans la jouissance temporaire d'une chose et l'appauvrissement dans la perte de cette jouissance (Henri Depage, *op. cit.*, ns° 37 et 38). Un des cas de l'enrichissement sans cause étant l'occupation d'un immeuble soit à titre précaire, soit sans droit ni titre (Henri Depage, *op. cit.*, n° 405).

Le tribunal retient, à l'instar du juge de première instance, que les fautes commises par **SOC.2.)** FUND lors de la conclusion du contrat de vente sont à l'origine de son appauvrissement et la privent partant de l'action *de in rem verso*. Ces fautes constituent plus précisément la cause à l'origine de son appauvrissement.

C'est à tort qu'**SOC.2.)** FUND entend rouvrir les débats sur les fautes commises lors de la conclusion du contrat de vente immobilière.

Le juge de première instance, pour asseoir sa décision, a valablement pu se fonder sur les constatations du jugement du 12 décembre 2012 rendu entre mêmes parties qui a prononcé la résolution de la vente aux torts d'**SOC.2.)** FUND pour avoir manqué à son obligation contractuelle de délivrer un immeuble conforme à la destination convenue entre parties, ainsi que du jugement du 20 avril 2012 qui a constaté dans le chef d'**SOC.2.)** FUND un manquement à son obligation précontractuelle d'information à l'égard de **SOC.1.)**.

En effet, par principe, toute décision de justice est revêtue de l'autorité de chose jugée. Par le seul effet de son prononcé, sans qu'il n'y ait besoin d'autres formalités, la

décision de justice règle les rapports juridiques entre les parties et développe à cet égard ses effets entre elles. La situation juridique telle que mise au point par la décision de justice ne peut pas être soumise à une nouvelle fois à l'appréciation d'une juridiction (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, n°1173).

Le tribunal note dans ce contexte que le jugement du 12 décembre 2012 a été accepté par chacune des parties en cause et est actuellement coulé en force de chose jugée.

SOC.2.) FUND fait plaider plus précisément que l'autorité de chose jugée ne liait pas le juge de première instance, au motif que l'objet de la demande portée devant le tribunal d'arrondissement tendant à la résolution du contrat de vente et de celle portée devant le juge de paix visant l'octroi d'une indemnité d'occupation, seraient différents.

Le tribunal rappelle qu'il y a identité d'objet lorsque le juge s'expose, en statuant sur les prétentions des parties, à contredire une décision antérieure affirmant un droit nié ou niant un droit affirmé par la première décision (Cour de cassation, 18 mars 2010, n° 16/10, n° 2727 du registre).

En l'espèce, il est manifeste qu'un réexamen des fautes commises par **SOC.2.)** FUND, qui sont à l'origine de son appauvrissement, porte le risque d'aboutir à une décision de justice inconciliable avec celle ayant prononcé la résolution de la vente. Le juge statuant sur l'indemnité d'occupation ne saurait partant remettre en cause une situation juridique fixée par des décisions judiciaires antérieures lesquelles ont retenu, dans le chef de la partie qui réclame cette indemnité, des fautes qui ont justifié la résolution du contrat de vente et qui, d'un point de vue de l'enrichissement sans cause, sont à l'origine de son appauvrissement.

c. le fondement de la responsabilité délictuelle

SOC.2.) FUND fonde à titre plus subsidiaire sa demande contre **SOC.1.)** en paiement d'une indemnité d'occupation sur la responsabilité délictuelle des articles 1382 et 1383 du code civil.

SOC.2.) FUND estime que **SOC.1.)** aurait commis des fautes en ayant ignoré, en sa qualité de professionnelle de l'immobilier, au moment de la signature du contrat de vente de l'immeuble en question, la nature des lieux vendus, en restant ultérieurement dans les lieux après en avoir pris connaissance, ce même après que la vente ait été résolue judiciairement et sans s'acquitter d'aucun montant à titre de son occupation des lieux. Ces fautes seraient directement à l'origine du préjudice subi par elle.

SOC.1.), pour sa part, conteste toute faute dans son chef et fait valoir qu'il revenait à **SOC.2.)** FUND d'intervenir auprès des autorités communales pour régulariser la situation de l'immeuble du point de vue du PAG. Elle affirme que jusqu'à la date du 8 octobre 2013, à laquelle le jugement prononçant la résolution de la vente a été coulé

en force de chose jugée, elle occupait légitimement l'immeuble en question et que dès cette date elle s'est mise à la recherche d'un immeuble de remplacement.

Le tribunal estime que cette demande d'**SOC.2.)** FUND n'est pas fondée, au motif qu'**SOC.2.)** FUND ne rapporte pas la preuve d'une faute commise par **SOC.1.)** qui soit en relation causale avec le préjudice qu'elle a subi. En effet, d'une part, il résulte des développements qui précèdent que la résolution judiciaire du contrat de vente a été prononcée aux torts d'**SOC.2.)** FUND et, d'autre part, tant que la vente n'était pas résolue, **SOC.1.)** a légitimement pu occuper, en sa qualité de propriétaire des lieux, les locaux par elle acquis.

Quant au moyen de **SOC.1.)** tendant à la prescription de l'indemnité d'occupation pour la période antérieure au jugement de résolution de la vente

SOC.1.) fait encore valoir que pour autant que la demande d'**SOC.2.)** FUND en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période antérieure au jugement de résolution de la vente devait, par réformation du jugement entrepris, être déclarée fondée, cette demande, pour autant qu'elle se rapporte à des indemnités d'occupation relatifs à la période antérieure au 14 août 2008, serait en tout état de cause prescrite en vertu de la prescription quinquennale de l'article 2277 du code civil.

Au vu des développements qui précèdent, il est oiseux d'analyser ce moyen.

Quant à la demande d'**SOC.2.)** FUND en allocation d'une indemnité d'occupation pour la période postérieure à la résolution de la vente immobilière

SOC.2.) FUND reproche encore au juge de première instance de ne lui avoir accordé une indemnité d'occupation pour la période postérieure à la résolution de la vente immobilière qu'à partir de la date à laquelle le jugement prononçant cette résolution a acquis force de chose jugée, soit le 8 octobre 2013, et non à partir de la date du prononcé de ce jugement, le 12 décembre 2012. **SOC.2.)** FUND soutient que le jugement en question aurait autorité de chose jugée à la date de son prononcé et produirait ses effets à compter de celle-ci. A l'appui de son raisonnement **SOC.2.)** FUND se réfère à une ordonnance du juge de référés rendue le 5 décembre 2013 (n° 742/2013, n° de rôle 157922) dans la même cause et entre les mêmes parties qui a retenu « *qu'au regard de l'autorité de chose jugée attachée à la décision du tribunal du 12 décembre 2012 ayant déclaré résolu le contrat de vente passé entre parties la société **SOC.1.)** est à considérer comme occupant sans droit ni titre de l'immeuble en question à partir de cette date* ».

SOC.1.) résiste à cette demande en faisant valoir que c'est à bon droit que le juge de première instance a retenu, comme point de départ de l'indemnité d'occupation au bénéfice d'**SOC.2.)** FUND, la date du 8 octobre 2013 à laquelle le jugement prononçant la résolution de la vente a été coulé en force de chose jugée. Avant cette date, la situation juridique aurait été incertaine, alors qu'un appel contre ce jugement de la part d'**SOC.2.)** FUND risquait de voir le jugement de première instance infirmé.

Il est de principe que l'autorité de la chose jugée s'impose aux parties à partir du prononcé de la décision. Il s'agit d'un effet initialement provisoire, qui est de nature à disparaître en cas d'exercice par une des parties d'une voie de recours pourvue de l'effet suspensif ; mais cette autorité devient définitive lorsqu'aucune voie de recours n'est exercée dans les délais et que la décision elle-même devient définitive (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, n°1174).

En l'espèce, il est constant qu'aucune voie de recours n'a été exercée contre le jugement du 12 décembre 2012.

C'est, partant, à tort que le juge de première instance a décidé que l'indemnité d'occupation pour la période postérieure à la résolution de la vente n'était due qu'à partir de la date à laquelle le jugement prononçant cette résolution a acquis force de chose jugée et non à partir de la date du prononcé de ce jugement le 12 décembre 2012.

Le jugement de première instance est, partant, à réformer sur ce point.

Quant la demande d'**SOC.2.) FUND** tendant à la remise les lieux dans leur pristin état

SOC.2.) FUND fait finalement grief au juge de première instance de ne pas avoir condamné **SOC.1.)** à la remise des lieux dans leur pristin état. Il serait incontestable que **SOC.1.)** aurait, pour l'exercice de son activité, fait procéder à des travaux d'aménagement à l'intérieur des locaux vendus. La remise des lieux dans leur pristin état serait une conséquence juridique de la résolution de la vente.

SOC.1.) demande la confirmation du jugement de première instance sur ce point, **SOC.2.) FUND** ne formulant aucune demande précise sur ce point ni ne faisant état d'un dommage quelconque. **SOC.1.)** estime par ailleurs que la remise des lieux en leur pristin état ne relève pas de la compétence du juge siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, alors qu'il s'agirait d'une conséquence de la résolution de la vente qui serait de la compétence du juge ayant prononcé cette résolution. De toute façon, tous aménagements faits par **SOC.1.)** n'auraient été faits que pour exploiter les locaux en bureaux conformément à la destination figurant dans l'acte de vente. Des frais d'enlèvement de ces aménagements ne sauraient partant être mis à charge de **SOC.1.)**.

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 des lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Le tribunal donne à considérer que l'article précité établit une règle de compétence d'exception et est de ce fait d'interprétation stricte. Les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article ne tombent pas sous la compétence du juge de paix. En

matière d'occupation sans droit ni titre, la compétence du juge de paix est limitée par les textes aux actions ayant pour objet l'expulsion du locataire ou sa condamnation à une indemnité d'occupation (Marianne HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 216 et 218).

Le demande tendant à la condamnation de **SOC.1.)** à remettre les lieux dans leur pristin état ayant un objet différent de ceux énumérés limitativement à l'article 3-3° du nouveau code de procédure civile, le tribunal retient que c'est à tort que le juge de première instance, statuant en matière d'occupation sans droit ni titre, a déclaré cette demande recevable.

Quant au déguerpissement forcé

SOC.1.) fait grief au juge de paix de l'avoir condamnée à déguerpir des lieux dans le mois de la notification de son jugement du 12 décembre 2013. **SOC.1.)** fait valoir qu'elle aurait trouvé un immeuble de remplacement mais qu'en raison de travaux de construction inachevés, le déménagement ne pourrait avoir lieu avant le 31 décembre 2014.

Le tribunal approuve le juge de première instance en ce qu'il a limité le délai de déguerpissement à un mois. En effet, **SOC.1.)** savait pertinemment, au plus tard à la date où le jugement prononçant la résolution de la vente immobilière était coulé en force de chose jugée, soit au 8 octobre 2013, qu'elle devait évacuer les lieux et elle aurait partant dû entreprendre dès cet instant les diligences nécessaires pour trouver un immeuble de remplacement.

Il y a, partant, lieu de confirmer le jugement de première instance sur ce point sauf à dire que déguerpissement devra avoir lieu au plus tard dans le mois de la signification du présent jugement.

Quant aux demandes en obtention d'une indemnité de procédure et à la condamnation aux frais et dépens

SOC.1.) conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.250.- euros pour la procédure d'appel.

SOC.2.) conclut à la condamnation de **SOC.1.)** à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros par instance.

Chaque partie demande en outre la condamnation de l'autre partie aux frais et dépens des deux instances.

Au vu de l'expertise ordonnée par le juge de première instance, celui-ci est à confirmer en ce qu'il a décidé que les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance et celles tendant à la condamnation aux frais et dépens pour cette même instance sont à réserver.

En ce qui concerne les indemnités de procédure sollicitées pour l'instance d'appel, faute par les parties de prouver l'iniquité de laisser à leur charge les sommes exposées par elles et non comprises dans les dépens, ces demandes sont à rejeter.

En ce qui concerne les frais et dépens pour l'instance d'appel, au vu de l'issue du litige, le tribunal décide de les imposer à concurrence de moitié à charge de chaque partie.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les appels en la forme,

ordonne la jonction des affaires inscrites sous les numéros 159390 et 159589 du rôle,

dit l'appel de la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI non fondé,

partant, en déboute,

dit l'appel de la société **SOC.2.)** FUND S.C.A., SICAV-FIS partiellement fondé,

par réformation partielle du jugement attaqué du 12 décembre 2013 :

dit non fondée la demande de la société **SOC.2.)** FUND S.C.A., SICAV-FIS en paiement d'une indemnité d'occupation pour autant qu'elle se rapporte à la période antérieure au 12 décembre 2012,

dit fondée la demande de la société **SOC.2.)** FUND S.C.A., SICAV-FIS en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période postérieure au 12 décembre 2012,

dit irrecevable la demande de la société **SOC.2.)** FUND S.C.A., SICAV-FIS tendant à la condamnation de la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI à remettre les lieux en leur pristin état,

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf à dire que le déguerpissement devra avoir lieu au plus tard dans le mois de la signification du présent jugement et que le sursis à statuer en attendant le résultat de la mesure d'instruction, s'applique à la demande en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période postérieure au 12 décembre 2012,

renvoie en prosécution de cause devant le tribunal de paix et de à Luxembourg,
dit non fondées les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure
pour l'instance d'appel,

impose les frais et dépens de l'instance d'appel à concurrence de moitié à charge de
chaque partie.