

**Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)**  
**no 155/2016**

Audience publique du vendredi, premier juillet deux mille seize

Numéro du rôle : 170.286

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,  
Nathalie HAGER, juge,  
Séverine LETTNER, juge,  
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

**E N T R E :**

**A.)**, informaticien, demeurant à L-(...),

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 17 juin 2015,

**intimé sur appel incident**,

comparant initialement par Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement en personne,

**E T :**

Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-1648 Luxembourg, 24, Place Guillaume II, en sa qualité d'administrateur public des biens de l'enfant mineur **B.)**, né le (...), demeurant à L-(...), nommé à cette fonction par ordonnance du juge des tutelles près le tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 15 mai 2009,

**intimé** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER,

**appelant par appel incident**,

comparant en personne.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro 170.286 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 7 juillet 2015, lors de laquelle elle fut fixée au 17 novembre 2015 pour plaidoiries. A l'audience du 17 novembre 2015, l'affaire fut refixée au 16 février 2016 pour plaidoiries.

Suite à un courrier de Maître HANSEN du 2 février 2016 et à un courrier de Monsieur **A.)** du 11 février 2016, l'affaire fut refixée péremptoirement pour plaidoiries à l'audience du 24 mai 2016

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

Monsieur **A.)** donna lecture de l'acte d'appel et développa ses moyens.

Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 1<sup>er</sup> juillet 2016 le

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

Par jugement du 7 mai 2015, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, s'est déclaré compétent pour connaître de la requête déposée le 11 janvier 2012 par Maître Ferdinand BURG, en sa qualité d'administrateur public des biens de l'enfant mineur **B.)**, aux fins de voir condamner **A.)** à lui payer, ès qualités, la somme de 118.706,60 euros à titre d'indemnité d'occupation et d'arriérés de frais et charges et pour l'entendre déguerpir des lieux. Il a encore demandé l'exécution provisoire du jugement et la condamnation de **A.)** au paiement des frais et dépens de l'instance.

Dans le prédit jugement, le premier juge a donné acte à Maître Ferdinand BURG, en sa qualité d'administrateur public des biens de l'enfant mineur **B.)**, de sa renonciation à sa demande en condamnation au déguerpissement, a dit partiellement fondée la demande en paiement d'indemnités d'occupation et a condamné **A.)** à payer à Maître Ferdinand BURG la somme de 61.974,40 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 24.734,40 euros à compter du 11 janvier 2012, sur la somme de 10.780.- euros à compter du 20 décembre 2012 et sur la somme de 26.460.- euros à compter du 2 avril 2015, jours des demandes respectives, chaque fois jusqu'à solde et a remis l'affaire à une audience ultérieure pour continuation des débats quant à la demande en paiement des arriérés de frais et charges.

De ce jugement, **A.)** a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 17 juin 2015.

Il résulte de la procédure versée que les rétroactes se résument comme suit :

Par mesure de garde provisoire du 11 juillet 2008, **B.)** (ci-après **B.)**), né le (...), a été placé dans une maison d'accueil. La mère de **B.)**, **C.)**, est décédée début août 2008. **B.)** a hérité l'appartement sis à L-(...) ayant appartenu à sa mère. La mère de **B.)** et **A.)**, père de l'enfant, n'étaient pas mariés.

Par jugement du 23 janvier 2009, le tribunal de la jeunesse et des tutelles auprès du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg a ordonné le placement de **B.)** dans un foyer d'accueil.

Par ordonnance du 15 mai 2009 du tribunal de la jeunesse et des tutelles auprès du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, Maître Ferdinand BURG est nommé administrateur public des biens du mineur **B.)** pour une durée indéterminée pour le représenter lors des opérations de liquidation et de partage de la succession de sa mère et pour administrer les biens qu'il recueillera éventuellement dans cette succession.

Par décision du 7 juin 2011, le même tribunal de la jeunesse et des tutelles accorde un congé à durée indéterminée avec effet au 15 juillet 2011 afin de faire un essai de réintégration parentale de **B.)** auprès de son père.

Depuis cette date, l'enfant habite avec son père **A.)** dans l'appartement ayant appartenu à la mère de **B.)** et hérité par ce dernier.

Exposant que (i) depuis le décès de **C.)**, début août 2008, **A.)** occupe l'appartement sis à Luxembourg dont son fils **B.)** a hérité de sa mère sans payer ni indemnités ni charges, et (ii) qu'en l'absence d'un quelconque titre lui conférant le droit de jouir des lieux ainsi occupés, **A.)** redoit à son fils une indemnité d'occupation, Maître Ferdinand BURG, pris en sa qualité d'administrateur public des biens de l'enfant mineur **B.)**, a, par requête déposée le 11 janvier 2012 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg, fait convoquer **A.)** aux fins de le voir condamner à lui payer, es qualités, une indemnité d'occupation, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués, demande à laquelle il a renoncé en cours d'instance.

Retenant notamment (i) qu'il y a lieu de qualifier les relations entre parties afin de déterminer la compétence *ratione materiae* du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer, les parties étant d'accord pour dire qu'elles ne sont pas liées par un contrat de bail (ii) qu'au vu de l'article 384 du code civil le droit de jouissance de **A.)** sur les biens du mineur cesse par les causes qui mettent fin à l'autorité parentale (iii) qu'une mesure de placement, même provisoire, emporte transfert de l'autorité parentale (iv) que **A.)** ne pouvait dès lors pas se prévaloir d'un droit de jouissance légale sur l'appartement occupé depuis le 15 juillet 2011, **B.)** étant sous l'emprise d'une mesure de garde provisoire, puis d'un placement pour une durée indéterminée, (v) que **A.)** a été autorisé par l'administrateur public d'habiter l'appartement en vertu d'un accord tacite d'hébergement, de sorte que (vi) **A.)** occupe les lieux en vertu d'un « accord *sui generis* » et que (vii) l'action dirigée contre ce dernier ne rentre dès lors pas dans le champ d'application de l'article 3.3. du nouveau code de procédure civile, le tribunal

de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, s'est, par jugement du 17 janvier 2013, déclaré incompétent pour connaître de la demande.

De ce jugement, Maître Ferdinand BURG, ès qualités, a relevé appel par exploit d'huissier du 25 février 2013.

Par jugement du 13 janvier 2015, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel a annulé le jugement du 17 janvier 2013 au motif que le premier juge a omis de soumettre le moyen d'incompétence *ratione materiae* soulevé d'office à l'examen critique des parties et qu'il y a ainsi violation du principe du contradictoire et le litige a été renvoyé devant le tribunal de paix de Luxembourg autrement composé qui a rendu son jugement le 7 mai 2015, actuellement entrepris par A.), et plus amplement repris plus haut.

A l'appui de son appel, A.) estime que c'est à tort que le premier juge a déclaré la demande introduite par voie de requête recevable alors qu'aucun texte ne prévoit une saisine du juge de paix par voie de requête en matière d'accord d'occupation *sui generis* (qualification retenue par le premier juge) et d'occupation sans droit ni titre de sorte qu'une telle demande devait nécessairement être introduite par voie de citation. La loi de 2006 ne serait dès lors pas applicable en l'espèce.

A titre subsidiaire, il conclut à l'annulation du jugement entrepris pour incompétence du tribunal de paix pour connaître des demandes formulées dans la requête du 11 janvier 2012 au motif que l'action qualifiée d'accord *sui generis* ne rentre pas dans le champ d'application de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile, et ce conformément au jugement du 17 janvier 2013.

A titre plus subsidiaire, l'indemnité d'occupation est contestée dans son principe au motif qu'il a effectué des investissements considérables dans le cadre du financement de l'acquisition de l'appartement ainsi que dans le cadre d'améliorations et de réparations apportées au fil des années. Ces investissements constitueraient dès lors la contrepartie du droit d'occupation.

A titre encore plus subsidiaire, l'indemnité d'occupation est contestée quant à son quantum en ce que le premier juge a omis de prendre en compte les trois paiements à hauteur de 2.000.- euros chacun, soit au total de 6.000.- euros effectués sur le compte tiers de l'intimé en date des 27 août 2010, 22 septembre 2010, et 2 novembre 2010, paiements non contestés en cause et dont l'intimé aurait même fait état dans sa requête introductive d'instance, de sorte que le montant principal de la condamnation doit être réduit à 55.974, 40 euros (61.974,40-6.000).

Il demande enfin la condamnation de l'intimé aux frais et dépens des deux instances.

Quant aux faits il précise qu'il occupe l'appartement litigieux depuis son acquisition par C.) avec laquelle il vivait en ménage depuis 1994. Il insiste pour dire :

- qu'il a signé les actes de prêts bancaires y relatifs et a payé des sommes considérables pour les travaux de finition et de mobilier dont le jugement entrepris n'a pas tenu compte ;
- que le ménage vivait de son seul revenu alors que C.) était gravement malade;
- qu'il s'est occupé de son enfant pendant la période de placement trois jours sur sept et ensuite quatre jours sur sept jusqu'à son réintégration définitive le 15 juillet 2011 ;
- que le placement de l'enfant était dû à la longue maladie de sa mère qui ne pouvait s'occuper de son enfant ;
- que le parquet général service central d'assistance sociale (SCAS) mandaté par le tribunal a conclu que A.) est un bon père pour B.) et il a pour cette raison ordonné la réintégration définitive de l'enfant auprès de son père ;
- qu'il a transféré le siège social de sa société LUX GD Conseil à l'adresse de l'appartement litigieux à un moment où les parties vivaient déjà en couple depuis 14 ans et non seulement à la mort de sa concubine tel que cela ressort à tort du jugement entrepris.

L'intimé renvoie à l'article 3,3° du nouveau code de procédure civile pour conclure à la compétence exclusive du juge de paix en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, même en l'absence de convention entre parties. Il conclut également à la recevabilité de la demande introduite par voie de requête. En tout état de cause l'appelant serait forclos à soulever ces moyens en instance d'appel pour ne pas les avoir soulevés in limine litis devant le premier juge de sorte qu'il a accepté la compétence du juge de paix et a accepté sa saisine par voie de requête.

Au fond, il expose qu'il y a lieu de distinguer entre deux périodes, celle allant du 1<sup>er</sup> août 2008 au 14 juillet 2011 et celle postérieurement au 15 juillet 2015.

Concernant la période du 1<sup>er</sup> août 2008 au 14 juillet 2011, il estime que pendant la période de août 2008, date du décès de la mère, jusqu'au 14 juillet 2011, date à laquelle l'enfant est retourné habiter l'appartement litigieux, A.) ne disposait plus du droit de jouissance légale sur les biens de son enfant et ce conformément à l'article 384 du code civil qui prévoit que le droit de jouissance cesse « *par les causes qui mettent fin à l'autorité parentale, ou même plus spécialement par celles qui mettent fin à l'administration légale* ». Il explique que le droit de jouissance légale apparaît dans l'article précité comme le corollaire de l'autorité parentale dont une des prérogatives, à savoir le droit de garde a été attribué à un tiers. Il continue qu'en vertu de l'article 11 de la loi du 10 août 1992 relative à la protection de la jeunesse si le mineur est placé hors du domicile de ses parents, ceux-ci conservent uniquement un droit de visite et de correspondance et les parents sont ainsi déchus des autres prérogatives de l'autorité parentale. Il conclut que le droit de jouissance légale prend fin avec le placement de

l'enfant dans un foyer par mesure du 11 juillet 2008 et qu'en tout état de cause ce droit prend fin par la nomination d'un administrateur public des biens du mineur le 15 mai 2009. Par conséquent, **A.)** était occupant sans droit ni titre et qu'une indemnité d'occupation est due pour cette période allant du 1<sup>er</sup> août 2008 au 14 juillet 2011.

L'intimé interjette appel incident et demande, principalement, la condamnation de **A.)** au paiement d'une indemnité d'occupation pour la période du 1<sup>er</sup> août 2008 au 14 juillet 2011 pour un montant de 76.325 euros (35,5 mois à 2.150.- euros calculé sur base d'une évaluation de l'immeuble à 516.000.- euros par l'expert Roger ROCK le 1<sup>er</sup> mars 2010, soit 5% de 516.000), à augmenter d'un montant de 57.330.- euros pour la période du 15 juillet 2011 au 1<sup>er</sup> juin 2016 (58,5 mois à 980.- euros, montant proposé par **A.)**, et développé dans le présent jugement dans le cadre de la demande postérieure au 15 juillet 2011). A titre subsidiaire, il demande la condamnation de **A.)** au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant de 55.900.- euros (24 mois à 2.150.- euros) pour la période du 15 mai 2009, date de l'ordonnance désignant l'intimé administrateur public du mineur **B.)**, au 14 juillet 2011, à augmenter d'un montant de 57.330.- euros pour la période du 15 juillet 2011 au 1<sup>er</sup> juin 2016. A titre plus subsidiaire, il demande une indemnité d'occupation du 1<sup>er</sup> septembre 2010 au 14 juillet 2011 d'un montant de 22.575.- euros (10,5 mois à 2.150.- euros), à augmenter d'un montant de 57.330.- euros pour la période du 15 juillet 2011 au 1<sup>er</sup> juin 2016.

A titre encore plus subsidiaire, il demande la confirmation du jugement entrepris.

Pour la période depuis le 15 juillet 2011, date à laquelle **B.)** est retourné vivre auprès de son père, et ce jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2016, il réclame une indemnité d'occupation pour un montant de 57.330.- euros (58,5 mois à 980.- euros). Il explique que pour cette période, **A.)** n'a pas récupéré le droit de jouissance légale alors que ce droit tombe avec la fin de l'administration légale. Par ailleurs, **A.)** aurait admis qu'une indemnité d'occupation est due pour cette période et a proposé à ce titre un montant de 980.- euros par mois (courrier du 22 mars 2012 adressé par **A.)** au juge des tutelles).

Il conteste l'investissement allégué par **A.)** à défaut de pièces. A l'audience du 24 mai 2016, il a contesté les pièces dont **A.)** a fait état à l'audience pour ne pas avoir fait l'objet d'une communication préalable. A titre subsidiaire, il a demandé à voir constater le caractère non pertinent des pièces.

L'intimé demande enfin que les montants réclamés soient dus avec les intérêts à partir de la requête introductive d'instance, sinon à partir du prononcé du jugement entrepris.

#### Motifs de la décision :

En ce qui concerne la demande de l'intimé tendant à voir rejeter les pièces versées par l'appelant le jour de l'audience, il convient de rappeler que, conformément à l'article 64 du nouveau code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les éléments de preuve qu'elles produisent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

Il échet de constater que les pièces communiquées par A.) sont des pièces relatives à l'acquisition et au financement de l'appartement litigieux (contrat de prêt par C.) et cession sur le salaire de A.)), et elles tendent également à rapporter en preuve que A.) a occupé l'appartement depuis 2001, circonstances qui ne sont pas contestées par l'intimé.

Au vu des éléments du dossier et eu égard au contenu non contesté des pièces communiquées, la demande de rejet n'est pas fondée.

Il ressort du jugement entrepris que le premier juge a statué en matière d'occupation sans droit ni titre.

Quant à la recevabilité de la demande, A.) soulève l'irrecevabilité de la demande adverse en ce qu'elle a été introduite par voie de requête au motif qu'une demande basée sur une occupation sans droit ni titre doit nécessairement être introduite par voie de citation, mode de saisine de droit commun du juge de paix, à défaut de texte prévoyant une saisine du juge de paix par voie de requête en la matière, aucun contrat de bail n'ayant été signé entre parties, la loi de 2006 ne serait pas applicable en l'espèce.

Il ressort de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile que le juge de paix est compétent tant pour connaître des contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit.

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'article 3.3° du nouveau code de procédure civile doit dès lors être interprété en ce sens qu'il attribue seulement compétence au juge de paix pour connaître des demandes relatives aux litiges qui trouvent leur source dans le contrat de bail ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit en ne distinguant pas, si avant cette occupation sans droit ni titre, l'occupation se justifiait ou non par une convention.

Il s'en dégage que, contrairement aux conclusions de A.), la demande initiale de l'intimé, présentée par voie de requête, est recevable, 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 sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix.

Il s'ensuit que c'est à bon droit que le premier juge a déclaré recevable la demande introduite par voie de requête.

Quant à la compétence matérielle du juge de paix, l'article 3.3° du nouveau code de procédure civile attribue compétence exclusive au juge de paix pour connaître de toutes contestations entre preneurs et bailleurs 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 de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

L'intimé réplique que cette exception aurait dû être soulevée *in limine litis*, avant toute défense au fond, devant le premier juge, et que l'appelant est actuellement forclos à la soulever.

Il résulte en effet du jugement entrepris que «*la compétence matérielle du juge de paix n'a par ailleurs pas été contestée par A.) lors de l'audience des plaidoiries du 2 avril 2015* ».

A.) n'est actuellement pas forclos d'invoquer l'incompétence *ratione materiae* du juge de paix saisi, étant donné que le moyen soulevé est d'ordre public et qu'il peut de ce fait être soulevé en tout état de cause et ce pour la première fois en instance d'appel.

Il appartient dès lors au tribunal d'examiner si le litige relève de la compétence d'attribution du juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre.

En l'espèce, les parties ne sont liées ni par un contrat de bail, ni par aucune autre convention de nature à conférer à A.) un droit d'occupation.

C'est dès lors à juste titre que l'intimé a saisi le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre sur base de l'article 3.3° du nouveau code de procédure civile.

Il en découle que le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre était compétent pour connaître du litige entre parties et que le moyen tiré de l'incompétence matérielle de la juridiction saisie n'est pas fondé.

Quant au fond, il est constant en cause que A.) et C.) n'étaient pas mariés et que C.) était l'unique propriétaire de l'appartement litigieux dont l'enfant commun B.) a hérité au moment du décès de sa mère.

Il ressort encore du dossier que l'immeuble litigieux a été acquis par C.) par acte de «*revente en état futur d'achèvement*» du 14 février 2001 pour un montant de 14.350.000.- LUF, soit 355.727,21 euros. Un contrat de prêt portant sur la somme de 1.000.000.- LUF a été signé par C.) le 11 juillet 2001. Une convention de cession sur salaire a été signée le même jour entre la banque et A.).

Il n'est actuellement pas contesté par A.) qu'il occupe l'appartement depuis son acquisition par C.).

Il n'est pas contesté en cause que pendant l'exécution de la mesure de placement de l'enfant dans un foyer, que l'enfant vivait auprès de son père quelques jours par semaine.

Les trois paiements de 2.000.- euros chacun effectués par l'appelant ne sont pas non plus contestés en cause.

De prime abord, il y a lieu de noter que le jugement entrepris n'est pas critiqué en ce qu'il a retenu qu'en application des articles 384 du code civil et 11 alinéa 2 de la loi modifiée du 10 août 1992 relative à la protection de la jeunesse, le droit de jouissance légale du père sur les biens de son enfant mineur **B.)** a pris fin depuis le placement de l'enfant en juillet 2008 dans un foyer d'accueil et que le père qui occupe un appartement en propre à son enfant placé hors du domicile de ses parents redoit une indemnité d'occupation à ce dernier et que la décision accordant un congé à durée indéterminée au mineur ne restitue pas au père son droit de jouissance légale sur les biens de son enfant, de sorte que l'indemnité d'occupation est en principe réduite pour la période où l'enfant est retourné vivre auprès de son père.

L'indemnité d'occupation est contestée par **A.)** en son principe au motif qu'il a renouvelé l'appartement à ses propres frais, fournissant ainsi une contrepartie en nature à son occupation.

Contrairement aux affirmations de l'appelant, ce dernier reste toujours en défaut de prouver avoir participé au remboursement du prêt, respectivement qu'il a continué à rembourser ledit prêt après le décès de sa compagne. Il reste également en défaut de rapporter en preuve les « investissements considérables » dans le cadre de l'amélioration de l'appartement.

En effet, aucune pièce quant au remboursement du compte prêt n'est versée en cause. Le tribunal ignore également le solde restant dû du prêt consenti à l'époque respectivement s'il a été remboursé entretemps. La seule pièce tendant au versement d'un montant de 550.000 LUF, signée par **A.)** en sa qualité de déposant, au profit d'une société RVP SARL en date du 12 octobre 2001 ne renseigne ni le titulaire du compte débiteur ni son caractère de propre à **A.)** ou commun au couple **A.)-C.)**, de sorte que cette pièce n'est pas pertinente en l'espèce.

Il s'ensuit que c'est à bon droit que le premier juge a retenu que **A.)** reste en défaut de prouver avoir participé au remboursement du prêt immobilier respectivement avoir investi dans l'amélioration de l'appartement par des versements personnels.

Etant donné que **A.)** ne conteste plus avoir occupé l'appartement au moment du décès de **C.)**, le jugement entrepris est à réformer en ce qu'il a fixé le point de départ de l'indemnité due au mois de septembre 2010 et, par réformation, il y a lieu de fixer la date de départ au 1<sup>er</sup> août 2008.

En ce qui concerne le montant à allouer, il y a lieu de rappeler que l'indemnité due du chef d'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.

Aux termes de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 21 septembre 2006, les baux à usage d'habitation sont régis par les articles 1713 à 1762-2 du code civil sous réserve des règles particulières instituées par la présente loi.

Aux termes de l'article 3 (1) de la prédite loi, la location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5% du capital investi dans le logement. Le point (4) stipule que, dans le cas où le capital investi défini ci-avant ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives et s'il y a désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer, la partie la plus diligente chargera un expert assermenté en bâtiment qui procédera à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté. Toutefois, en cas d'aliénation à titre onéreux, le prix d'acquisition indiqué dans l'acte authentique translatif de propriété, et les frais de l'acte, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté.

Le prix de vente retenu dans l'acte, frais d'acte inclus, est considéré comme le prix dans lequel les coefficients de réadaptation et les décotes ont été intégrés jusqu'au jour de l'acquisition (G. KRIEGER, le bail d'habitation, Edit. Saint Paul 2009, n° 85).

Aux termes de l'article 3 point (3) de la loi du 21 septembre 2006, ce capital investi est réévalué au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation du loyer par multiplication avec le coefficient correspondant du tableau des coefficients de réévaluation prévus par l'article 102, alinéa 6, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

La valeur du capital investi se chiffre au jour où le logement a été acquis par le propriétaire, soit l'année 2001, à laquelle le coefficient à appliquer est de 1,12, à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Le capital investi réadapté se chiffre dès lors à :  $355.727,21 \times 1,12 = 398.414,47$  euros.

L'article 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que la location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant 5% du capital investi dans le logement, de sorte que la valeur locative est de  $[(398.414,47 \times 5\%):12=]$  1.660,06 euros.

Par réformation du premier jugement, la demande de Maître Ferdinand BURG, ès qualités, est à dire partiellement fondée, l'indemnité d'occupation mensuelle étant à fixer au montant de 1.660,06 euros.

Par réformation du jugement entrepris, il y a encore lieu de prendre en considération le montant total des paiements effectués à ce titre par **A.)** à concurrence de 6.000.- euros.

Par réformation du jugement entrepris, il y a lieu de condamner **A.)** à payer à Maître Ferdinand BURG, ès qualités, une indemnité d'occupation de 52.932,13 euros (1660,06 x 35,5 mois – 6.000.-) pour la période du 1<sup>er</sup> août 2008 au 14 juillet 2011 et une indemnité d'occupation de 57.330.- euros (58,5 mois x 980.-) pour la période du 15 juillet 2011 au 1<sup>er</sup> juin 2016.

A noter que le montant mensuel de 980.- euros, repris ci-avant, correspond à la somme mensuelle dont **A.)** s'est engagé à verser sur le compte de son fils par courrier du 22 mars 2012, montant non contesté par l'intimé, ni en première instance ni en instance d'appel.

Par réformation du jugement entrepris, le montant total de l'indemnité d'occupation redû par **A.)** s'élève dès lors à 110.262,13 euros (52.932,13 + 57.330).

C'est encore à bon droit que le premier juge a retenu que les intérêts courent à partir des demandes en justice.

Il s'ensuit que l'appel principal n'est pas fondé et l'appel incident est partiellement fondé.

### **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 l'appel principal et l'appel incident en la forme,

dit non fondée la demande de Maître Ferdinand BURG en rejet des pièces adverses,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident partiellement fondé, partant,

par réformation partielle du jugement entrepris,

condamne **A.)** à payer à Maître Ferdinand BURG, en sa qualité d'administrateur public des biens de l'enfant commun mineur **B.)**, la somme de 110.262,13 euros avec les intérêts légaux à compter des jours des demandes respectives en justice (11 janvier 2012, 20 décembre 2012, 2 avril 2015 et 24 mai 2016), chaque fois jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,  
condamne A.) au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel.