

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire pour la partie PERSONNE1.)

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)

no 144/2007

Audience publique du vendredi, douze octobre deux mille sept

Numéro du rôle : 109744

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Gisèle HUBSCH, juge,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Joëlle GARNICH, greffier.

E N T R E :

PERSONNE2.), ouvrier, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 25 juillet 2007,

intimé sur appel incident,

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

E T :

PERSONNE1.), demeurant à L- ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL,

appelante par appel incident,

comparant par Maître Marthe FEYEREISEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro 109744 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 18 septembre 2007, lors de laquelle elle fut fixée au 2 octobre 2007 pour plaidoiries.

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

Maître Sibel DEMIR, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Marthe FEYEREISEN, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 12 octobre 2007 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 26 avril 2007, PERSONNE2.) fait convoquer son ancienne épouse PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour entendre dire qu'elle est occupante sans droit ni titre et l'entendre condamner à déguerpir de la maison sise à ADRESSE3.).

La demande tend en outre à la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 1.500.- euros par mois avec effet rétroactif au 14 mars 2007, ainsi que d'une indemnité de procédure de 500.- euros.

Par jugement contradictoire du 16 juillet 2007, le juge de paix dit que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre de l'immeuble appartenant en propre à PERSONNE2.) et la condamne à déguerpir des lieux dans les quarante jours suivant la notification du jugement. Il dit non fondée la demande en paiement d'une indemnité d'occupation et condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

Pour statuer ainsi, le juge de paix retient que depuis que le divorce entre parties est coulé en force de chose jugée, PERSONNE1.) n'a plus le droit de se maintenir dans l'ancien domicile conjugal qui constitue un bien propre de PERSONNE2.), mais que ce dernier ne justifie pas le montant de l'indemnité d'occupation par lui réclamée.

Suivant exploit d'huissier du 25 juillet 2007, PERSONNE2.) interjette régulièrement appel de ce jugement.

Il conclut, par réformation, à voir dire fondée sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation de 1.500.- euros à partir du 14 mars 2007 jusqu'au jour du déguerpiement effectif.

PERSONNE1.) interjette appel incident, au motif que c'est à tort que le premier juge s'est déclaré compétent pour connaître de la demande et l'a condamnée à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

Elle conclut, pour le surplus, à la confirmation du jugement entrepris.

Au soutien de son appel incident, PERSONNE1.) fait grief au premier juge de s'être déclaré compétent pour connaître de la demande, nonobstant l'effet suspensif de l'appel interjeté contre le jugement de divorce du 7 décembre 2006 et en l'absence d'exécution provisoire de cette décision.

En vertu de l'article 266 du code civil, le jugement ou l'arrêt qui prononce le divorce opère de plein droit la dissolution du mariage à compter du jour où il est devenu définitif.

Par jugement du 7 décembre 2006, le tribunal de ce siège a prononcé le divorce entre les époux PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux torts réciproques des deux parties.

Ce jugement a été signifié par PERSONNE2.) à PERSONNE1.) le 1^{er} février 2007.

Le 2 avril 2007, le jugement de divorce a été transcrit en marge de l'acte de mariage des parties.

Dans son acte d'appel du 7 mars 2007, PERSONNE1.) conclut à voir prononcer le divorce aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et à l'entendre condamner à lui payer une pension alimentaire de 500.- euros par mois pour l'entretien et l'éducation de l'enfant commun PERSONNE3.).

En application du principe « *tantum devolutum quantum appellatum* », la juridiction d'appel n'est saisie que dans la mesure de l'appel lui-même. Or, celui-ci ne remet pas en cause le prononcé du divorce entre parties, mais seulement la question des torts.

Il ressort, par ailleurs, du certificat du mandataire de PERSONNE2.) du 20 mars 2007 et de la mention manuscrite de PERSONNE2.) que celui-ci déclare « *accepter le jugement du 7 décembre 2006 pour autant que le divorce a été prononcé et renonce ainsi à interjeter appel incident contre le prononcé du divorce* ».

Or, l'acquiescement donné par PERSONNE2.) à ce volet du jugement le rend irrecevable à interjeter appel incident sur ce point par la suite.

Il en découle que le jugement en ce qu'il a prononcé le divorce entre parties est coulé en force de chose jugée à partir du 14 mars 2007.

C'est dès lors à juste titre que le premier juge a retenu que l'autorisation de résider dans la maison litigieuse, accordée à PERSONNE1.) par l'ordonnance de référé du 24 février 2006, a pris fin à partir du 14 mars 2007 et qu'à partir de cette date, PERSONNE1.) occupe sans droit la maison litigieuse.

PERSONNE1.) fait encore valoir que tant que la Cour n'a pas tranché, le devoir de secours et d'assistance entre époux persiste.

Une indemnité d'occupation n'est pas due lorsque la jouissance d'un bien s'analyse en une modalité d'exécution de l'obligation de secours et d'assistance persistant entre époux pendant la procédure de divorce ou en encore en un élément du devoir de contribution aux frais d'entretien des enfants (cf. Cour 11 juin 1997, no 19919 du rôle).

Or, l'obligation de secours et d'assistance entre époux, voire celle de nourrir, d'entretenir et d'élever leurs enfants, se traduit, après le divorce, par une créance alimentaire qui est évaluée en tenant compte de la situation du créancier d'aliments et des facultés respectives des parties.

Le moyen n'est dès lors pas fondé.

PERSONNE1.) fait encore valoir que l'indemnité d'occupation invoquée par PERSONNE2.) constitue une créance post communautaire et doit être traitée, ensemble le prêt sur la maison et un terrain, dans le cadre de la procédure de difficultés de liquidation. Comme la liquidation de la communauté n'aurait pas encore commencé, il y aurait lieu d'attendre, sinon de renvoyer l'affaire devant le tribunal d'arrondissement.

Le jugement de divorce devenu définitif remonte quant à ses effets entre époux en ce qui concerne leurs biens, au jour de la demande.

C'est à partir de cette date que l'indivision post communautaire se substitue à la communauté. Or, l'indivision qui succède à la communauté ne comprend pas les fruits et revenus des biens propres, étant donné que ces biens lui sont étrangers (cf. Jurisclasseur civil ; Article 1467, fasc. 50, no 8 et 17).

Il s'ensuit que l'indemnité d'occupation réclamée par PERSONNE2.) de son bien propre ne constitue pas une créance de l'indivision post communautaire.

Le moyen tiré de la liquidation et du partage de la communauté n'est dès lors pas fondé.

Il résulte des développements qui précèdent que le premier juge était compétent pour connaître de la demande de PERSONNE2.) sur base de l'article 3-3 du nouveau code de procédure civile et que celle-ci est fondée en principe.

PERSONNE2.), de son côté, fait grief au premier juge de ne pas lui avoir alloué une indemnité d'occupation de l'immeuble de 1.500.- euros par mois. Ce montant correspondrait aujourd'hui à la valeur locative d'une maison unifamiliale à

ADRESSE3.). A titre subsidiaire, il offre de prouver le bien-fondé de sa demande par voie de consultation sinon par expertise.

Conformément aux conclusions de PERSONNE1.), l'évaluation de la valeur locative de l'immeuble ne saurait être faite sur base de la seule valeur du prix d'achat de l'immeuble qui s'élevait le 21 janvier 1988 à 1.000.000.- francs.

Il résulte du prédit acte qu'il s'agit d'une maison et d'un jardin d'une contenance totale de 2,62 ares. Suivant les explications fournies à l'audience, il s'agit d'une maison unifamiliale qui comprend deux étages.

Enfin, il ressort des photos dont le tribunal a pu prendre inspection à l'audience qu'il s'agit d'une maison à confort modeste.

Au vu de ces éléments, et sans qu'il n'y ait lieu de procéder à une mesure d'instruction complémentaire, il y a lieu d'évaluer ex aequo et bono l'indemnité d'occupation à 800.- euros par mois.

La demande de PERSONNE2.) est dès lors fondée pour la période du 14 mars 2007 au 27 août 2007, jour du départ de PERSONNE1.), pour le montant de $5 + 13/30 \times 800 = 4.346.-$ euros.

PERSONNE2.) ne justifiant pas l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance n'est pas fondée.

Il y a partant lieu de réformer en ce sens le jugement entrepris.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

les dit partiellement fondés,

par réformation :

dit fondée la demande de PERSONNE2.) du chef d'indemnités d'occupation pour le montant de 4.346,67.- euros,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 4.346,67.- euros,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

confirme pour le surplus le jugement entrepris,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour trois quarts à PERSONNE1.) et pour un quart à PERSONNE2.).