

Texte pseudonymisé

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

Jugement Occupation sans droit ni titre (Ile chambre)
2024TALCH03/00078

Audience publique du mardi, vingt-trois avril deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-00720

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg, du 11 janvier 2024,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Amanda THIRY, avocat à la Cour, demeurant à Howald,

ET :

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ,
appelante par appel incident,

comparant par Maître Marie-Christine GAUTIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-00720 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 30 janvier 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 12 mars 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Samuel THIRY, avocat, en remplacement de Maître Amanda THIRY, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Marie-Christine GAUTIER, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 23 avril 2024 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par exploit de l'huissier de justice du 20 mars 2023, PERSONNE2.) a fait donner citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- dire que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre ;
- le condamner à déguerpir des lieux loués, avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans les quinze jours à compter de la notification du jugement à intervenir, sinon, voir autoriser d'ores et déjà PERSONNE2.) à le faire expulser par la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout à ses frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- fixer le montant de l'indemnité d'occupation à 3.000.- euros par mois ;
- condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité d'occupation à hauteur du montant de 3.000.- euros par mois jusqu'au déguerpissement effectif des lieux loués ;
- condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 48.000.- euros correspondant aux indemnités d'occupation impayées jusqu'au 15 mars 2023 ;
- condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile ;
- assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE2.) a augmenté sa demande à 69.000.- euros correspondant aux indemnités d'occupation rédues depuis le 1^{er} décembre 2021 au mois d'octobre 2023 inclus.

PERSONNE1.) s'est rapporté à prudence de justice quant à la demande tendant à son déguerpissement. Il a contesté le montant réclamé à titre d'indemnité d'occupation qui serait surévaluée. Il résulterait de l'acte de partage partiel que la valeur de la maison aurait été évaluée à 400.000.- euros, de sorte que sa valeur locative serait de 600.- euros par mois, de sorte qu'il faudrait réduire le montant de l'indemnité d'occupation à 600 euros et fixer son point de départ à la date du prononcé du jugement, sinon à partir de la demande en justice.

Par jugement du 9 novembre 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a notamment :

- dit la demande de PERSONNE2.) recevable et partiellement fondée,
- dit que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre du bien immobilier sis à L-ADRESSE1.) depuis le 1^{er} décembre 2021,
- condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés sans droit ni titre avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la signification du jugement,
- au besoin autorisé PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,
- fixé l'indemnité mensuelle d'occupation sans droit ni titre due à partir du 1^{er} décembre 2021 à 2.000.- euros,
- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 46.000.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} décembre 2021 au mois d'octobre 2023 inclus,
- rejeté la demande de PERSONNE2.) sollicitant une condamnation jusqu'à la date de la libération effective des lieux,
- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 350.- euros,
- rejeté la demande en exécution provisoire du jugement,
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 11 janvier 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement qui lui a été signifié en date du 4 décembre 2023.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à être déchargé de toutes les condamnations prononcées à son encontre par ledit jugement.

Il demande que le montant de l'indemnité d'occupation soit fixé à 1.000.- euros par mois d'occupation et que le départ de cette indemnité d'occupation soit fixé à partir de la date du prononcé du jugement d'appel à venir, sinon à partir de l'acte d'appel, sinon à partir de la date du jugement entrepris, sinon à partir de la demande en justice en date du 20 mars 2023.

PERSONNE1.) sollicite encore, par réformation du jugement entrepris, qu'un délai de déguerpissement de six mois lui soit accordé.

Il demande finalement la condamnation de PERSONNE2.) à tous les frais et dépens des deux instances et à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) s'est rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel en la forme.

Au fond, elle a demandé acte de son appel incident de voir fixer, par réformation du jugement entrepris, l'indemnité d'occupation à 3.000.- euros par mois.

Elle a encore demandé acte de l'augmentation de sa demande aux indemnités d'occupation échues depuis le jugement de première instance, de sorte qu'elle réclame principalement la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 84.000.- euros.

A titre subsidiaire, elle demande la confirmation du jugement entrepris quant à la fixation de l'indemnité d'occupation à 2.000.- euros, tout en augmentant sa demande aux indemnités d'occupation échues depuis le jugement de première instance, de sorte qu'elle demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 56.000.- euros.

PERSONNE2.) s'est finalement opposée au délai de déguerpissement demandé par PERSONNE1.) et a demandé le rejet de toutes les demandes et prétentions de ce dernier.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) fait valoir qu'il a été marié à PERSONNE2.) sous le régime matrimonial de la communauté universelle jusqu'à leur divorce, prononcé par jugement du 12 janvier 2006 et confirmé par un arrêt du 2 juillet 2008.

Il expose que les parties auraient été copropriétaires de la maison sise à L-ADRESSE1.) qui aurait été leur ancien domicile conjugal.

Pendant la procédure de divorce, PERSONNE1.) aurait été autorisé de rester à titre provisoire dans ladite maison.

Un rapport d'expertise immobilière de l'expert Gilbert BALLINI aurait évalué la maison en question au montant de 400.000.- euros en date du 3 février 2012.

Suivant jugement du 25 avril 2013, le partage en nature de certains biens et éléments immobiliers faisant partie de la communauté universelle entre parties aurait été ordonné.

Un acte de partage partiel de l'indivision post-communautaire aurait par la suite été passé en date du 8 novembre 2021 devant le notaire Marc LECUIT, au titre duquel PERSONNE2.) se serait vu attribuer la maison en question occupée par PERSONNE1.).

PERSONNE1.) conteste le montant de 2.000.- euros fixé par le juge de première instance au titre de l'indemnité d'occupation par mois d'occupation.

Il expose que ce montant dépasserait le plafond maximal légal des loyers tel que prévu par l'article 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Il fait valoir qu'en l'espèce, la maison aurait été évaluée à 400.000.- euros, de sorte que le plafond légal du loyer s'élèverait à 1.666.- euros $((400.000 \times 0,05) : 12)$.

Il fait encore plaider qu'il ne pourrait pas jouir pleinement de son logement, alors que des travaux n'auraient jamais été terminés, et qu'il aurait lui-même payé la maison en question et y habité pendant plus de 40 années.

PERSONNE1.) demande dès lors de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 1.000.- euros par mois d'occupation et de fixer le point de départ de l'indemnité d'occupation à partir de la date du prononcé du jugement d'appel à venir, sinon à partir de l'acte d'appel, sinon à partir de la date du jugement entrepris, sinon à partir de la demande en justice en date du 20 mars 2023.

PERSONNE1.) conteste également le délai de déguerpissement de 40 jours fixé par le juge de paix.

Il expose que ce délai serait trop court et fait valoir qu'il serait atteint de la maladie MALADIE, de sorte que son déménagement serait rendu d'autant plus difficile.

Il demande dès lors, par réformation du jugement entrepris, qu'un délai de déguerpissement de six mois lui soit accordé.

2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) conteste l'intégralité des moyens et prétentions de PERSONNE1.).

Elle fait valoir que c'est à juste titre que PERSONNE1.) a été déclaré occupant sans droit ni titre depuis la date du partage partiel, puisque ce serait à ce moment qu'il n'aurait plus été propriétaire de la maison en question.

Elle fait encore plaider que PERSONNE1.) se serait vu attribuer d'autres biens immobiliers lors dudit partage, de sorte qu'il aurait pu se reloger aisément, mais qu'il refuse au demeurant de le faire, de sorte que le jugement de première instance aurait à juste titre ordonné son déguerpissement.

PERSONNE2.) s'oppose dès lors au délai de déguerpissement demandé par PERSONNE1.) et la confirmation du jugement entrepris à cet égard.

A l'appui de son appel incident, elle fait valoir que l'indemnité d'occupation serait fixée en tenant compte de la valeur locative de la maison et non pas en tenant compte le capital investi.

Elle expose qu'il s'agirait d'une maison sise à ADRESSE1.), libre des 4 cotés et avec un terrain de 5 ares et s'oppose à la fixation d'une indemnité d'occupation d'un montant de 1.666.- euros, qui serait en dessous de la valeur locative d'une telle maison.

PERSONNE2.) fait plaider que la valeur de 400.000.- euros aurait été déterminée par l'expert BALLINI en 2012 et estime que la valeur de la maison au moment du partage, à savoir en date du 8 novembre 2021, aurait été supérieure à la valeur retenue en 2012, de sorte que le tribunal ne saurait prendre en considération le montant de 400.000.- euros pour fixer l'indemnité d'occupation.

Motifs de la décision

Il est constant et non contesté en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étaient mariés sous le régime de la communauté universelle et que le divorce a été prononcé par un jugement du 12 janvier 2006, confirmé en appel par un arrêt du 2 juillet 2008.

Il ressort du partage partiel de l'indivision post-communautaire du 8 novembre 2021 qu'aux termes d'un jugement rendu en date du 25 avril 2013 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, le partage en nature des biens et éléments immobiliers a été ordonné, dont notamment la maison litigieuse sise à L-ADRESSE1.).

Il ressort également du partage partiel de l'indivision post-communautaire que le même jugement a ordonné qu'il soit procédé par tirage au sort des différents lots et que PERSONNE2.) a tiré le premier lot, de sorte que notamment la maison en question lui a été attribuée.

1. Quant à l'indemnité d'occupation

En matière d'occupation sans droit ni titre, le propriétaire peut, d'une part, réclamer l'expulsion de l'occupant et, d'autre part, lui réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause (La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles VI, Le louage des choses I, nos 362). L'occupant s'enrichit en effet par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait que le propriétaire est privé de la libre disposition des lieux (cf. La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

S'agissant ensuite du quantum de l'indemnité d'occupation, le calcul du montant de l'indemnité d'occupation qui dépend essentiellement de la valeur du bien indivis faisant l'objet d'une jouissance privative par l'un des indivisaires, la valeur locative des immeubles par application de la loi sur les baux à loyer étant une méthode privilégiée pour déterminer cette indemnité.

Cette indemnité est déterminée par les juridictions en vertu de leur pouvoir d'appréciation souverain, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités.

Par valeur locative, il faut entendre le montant du loyer qui pourrait être obtenu si le bien était donné à bail (en principe 5 % de la valeur totale de l'immeuble).

Pour autant, l'indemnité d'occupation ne doit pas forcément correspondre à la stricte valeur locative du bien, puisque l'occupation du bien par l'indivisaire ne trouve pas son fondement dans un contrat de bail. Cette valeur locative peut en effet être modérée en fonction des circonstances au nombre desquelles figure principalement celle de la précarité de l'occupation de l'indivisaire.

Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (cf. La Haye et Vankerckhove, op cit - nos 362 et 407).

En l'espèce, il n'est pas contesté que PERSONNE1.) continue actuellement à occuper la maison en question suite au partage partiel de l'indivision post-communautaire du 8 novembre 2021, sans cependant payer une indemnité d'occupation à PERSONNE2.).

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer en ce qu'il déclaré PERSONNE1.) occupant sans droit ni titre depuis le 1^{er} décembre 2021.

Le jugement de première instance est dès lors également à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité d'occupation à partir du 1^{er} décembre 2021, date à partir de laquelle cette indemnité d'occupation est demandée par cette dernière.

En ce qui concerne la détermination du montant de l'indemnité d'occupation, le tribunal rappelle que, comme développé ci-avant, 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.

Par conséquent, le plafonnement des loyers tel que prévu par les dispositions de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation n'est pas applicable à l'indemnité d'occupation, dont la détermination du montant dépend de l'appréciation souveraine du juge.

Le tribunal de céans relève encore que la valeur de la maison telle qu'évaluée par l'expert pour les besoins du partage de l'indivision post-communautaire entre parties ne saurait être considéré comme capital investi aux termes de l'article 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Dès lors, à défaut pour les parties de démontrer par des éléments pertinents que la valeur de 2.000.- euros retenue par le premier juge à titre d'indemnité d'occupation mensuelle serait inadaptée, il y a également lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation, par confirmation du jugement entrepris, à 2.000.- euros par mois.

Le tribunal de céans donne encore acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande aux indemnités d'occupation échues depuis le jugement de première instance, non autrement contestée.

Il convient partant de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 56.000.- euros :

1 ^{er} décembre au 31 décembre 2021 :	2.000.- euros
1 ^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 :	24.000.- euros
1 ^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 :	24.000.- euros
1 ^{er} janvier 2024 au 31 mars 2024 :	6.000.- euros
TOTAL :	56.000.- euros

2. Quant au délai de déguerpissement

PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE1.).

C'est dès lors à juste titre que le premier juge l'a condamné à déguerpir avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef.

Le tribunal constate encore que par courrier recommandé lui adressé en date du 10 mars 2022, PERSONNE1.) a été mis en demeure par le mandataire de PERSONNE2.) de libérer ladite maison.

Le tribunal en déduit que PERSONNE1.) avait, au moment du premier jugement, d'ores et déjà bénéficié d'un délai de déguerpissement de 20 mois.

Il a en plus pu bénéficier d'un délai de déguerpissement supplémentaire depuis le jugement entrepris, grâce à la présente procédure d'appel, d'une durée de plus de cinq mois.

Dans ces conditions et au vu de tous les éléments soumis à l'appréciation du tribunal, le tribunal décide de confirmer le jugement entrepris et de condamner PERSONNE1.) à déguerpir de la maison sise à L-ADRESSE1.) avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, au plus tard dans un délai de 40 jours, sauf à dire que ce délai court à partir de la signification du présent jugement.

3. Quant aux demandes accessoires

a. Indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue du présent litige, la demande introduite par PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée.

Par confirmation du jugement entrepris, il y a encore lieu de retenir que c'est à bon droit que le premier juge a alloué une indemnité de procédure de 350.- euros pour la première instance.

b. Frais et dépens de l'instance

Aux termes de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Au vu de l'issue du litige, il convient partant de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens, tant pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel.

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 et l'appel incident en la forme,

les dit non fondés,

par confirmation du jugement entrepris, fixe le montant de l'indemnité d'occupation à 2.000.- euros par mois d'occupation à partir du 1^{er} décembre 2021,

donne acte à PERSONNE2.) de l'augmentation de sa demande,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 56.000.- euros au titre d'indemnités d'occupation depuis le 1^{er} décembre 2021 jusqu'au mois de mars 2024 inclus,

rejette la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile,

confirme le jugement entrepris pour le surplus sauf à dire que le délai de déguerpissement commencera à courir à partir de la date de la signification du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.