N° 12 / 09.
du 5.3.2009.

Numéro 2585 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, cinq mars deux mille neuf.

Composition:

Marie-Paule ENGEL, présidente de la Cour,
Léa MOUSEL, conseillère à la Cour de cassation,
Andrée WANTZ, conseillère à la Cour de cassation,
Eliane EICHER, première conseillère à la Cour d'appel,
Charles NEU, conseiller à la Cour d'appel,
Eliane ZIMMER, premier avocat général,
Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.

E n t r e :

A.), demeurant à (…),

demandeur en cassation,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

e t :

1) B.), demeurant à (…),

2) C.), demeurant à (…),

défendeurs en cassation,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

==========

LA COUR DE CASSATION :

Sur le rapport de la conseillère Andrée WANTZ et sur les conclusions de l'avocat général Jeanne GUILLAUME ;

Vu le jugement attaqué rendu le 26 octobre 2007 sous le numéro 150/2007 par la troisième chambre du tribunal d'arrondissement, siégeant en appel en matière d'occupation sans droit ni titre ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 7 février 2008 par A.) à B.) et C.) et déposé le 13 février 2008 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse de B.) et C.) signifié le 3 avril 2008 au demandeur en cassation et déposé le 7 avril 2008 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réplique du demandeur en cassation signifié le 26 mai 2008 à B.) et C.) et déposé le 29 mai 2008 au greffe de la Cour ;

Sur les faits :

La vente portant sur un immeuble avec privilège de cabaretage conclue entre B.) et C.) comme vendeurs et A.) comme acquéreur fut résolue par un jugement rendu le 4 juillet 2003 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg siégeant en matière civile, décision qui fut confirmée par un arrêt de la Cour d'appel du 4 mai 2005 ;

Qu'en continuation de sa décision du 4 juillet 2003, le tribunal s'est, par jugement rendu le 5 avril 2006, déclaré incompétent pour connaître de la demande de B.) et C.) en paiement d'indemnités pour occupation sans droit ;

Que par la suite B.) et C.) ont saisi le tribunal de paix d'Esch/Alzette pour entendre condamner A.) au paiement d'indemnités d'occupation de l'immeuble pendant la période du 27 janvier 1998 au 7 septembre 2005 ;

Que le juge de paix, constatant que A.) avait été occupant sans droit ni titre de l'immeuble dont question pendant la période concernée, l'a condamné au paiement d'indemnités d'occupation ;

Que le jugement attaqué a confirmé cette décision ;

Sur la recevabilité du pourvoi qui est contestée:

Attendu que le pourvoi est recevable pour avoir été fait dans les délais de la loi, le jugement attaqué ayant été signifié le 13 décembre 2007 à A.) ;

Attendu que les défendeurs soulèvent l'irrecevabilité du pourvoi pour acquiescement à la décision attaquée par le demandeur en cassation ;

Mais attendu que l'acquiescement tacite à une décision ne peut être déduit que d'actes ou de faits précis et concordants qui révèlent l'intention certaine de la partie de donner son adhésion à celle-ci ; qu'en matière civile, le pourvoi en cassation n'étant pas suspensif, le paiement même volontaire ne suffit pas pour prouver que la partie demanderesse en cassation ait renoncé à une voie de recours qui lui restait ouverte ;

Attendu que les défendeurs soulèvent encore l'irrecevabilité du pourvoi pour défaut d'intérêt ; que A.) aurait lui-même fait plaider devant le tribunal d'arrondissement saisi de la demande en annulation de la vente que le juge de paix devrait connaître de la demande en paiement d'une indemnité d'occupation ;

Mais attendu que la décision attaquée a confirmé le jugement du tribunal de paix d'Esch/Alzette qui a condamné A.) à payer aux défendeurs en cassation la somme de 169.925,78 € à titre d'indemnités d'occupation ; que A.) a donc un intérêt manifeste à se pourvoir en cassation, les conclusions prises dans le cadre d'une autre instance étant sans incidence sous ce rapport ;

Attendu que les défendeurs soulèvent enfin l'irrecevabilité du pourvoi pour acquiescement au jugement du 5 avril 2006 par lequel le tribunal s'était déclaré incompétent pour connaître de la demande en paiement d'une indemnité d'occupation des défendeurs en cassation ;

Mais attendu que la question d'un acquiescement à une décision judiciaire ne se pose que dans le cadre d'un recours contre cette décision même ;

Que le pourvoi est recevable ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré *« de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation des articles 1,2 et 3.3 du nouveau code de procédure civile,*

en ce que le jugement attaqué a dit que c'était à bon droit que le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, s'était déclaré compétent ratione materiae pour statuer sur la demande en constatation de la qualité d'occupant sans droit ni titre dans le chef de la partie A.) ainsi que sur la demande en paiement d'indemnités d'occupation,

en ce que le jugement attaqué a fait application de l'article 3.3 du nouveau code de procédure civile,

alors qu'en l'absence de tout contrat de bail ayant lié les parties, le tribunal n'aurait pas dû faire application de l'article 3.3 du nouveau code de procédure civile, mais des règles de droit commun édictées aux articles 1 et 2 du même code,

qu'en ce faisant, le jugement encourt cassation » ;

Mais attendu que l'article 3 paragraphe 3 du nouveau code de procédure civile dispose que par dérogation à l'article 2 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 ;

Que cette disposition ne vise donc pas seulement la situation où les parties avaient été liées par une convention de bail ;

D'où il suit que le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

tiré *« de la violation des articles 1234 et 1304 du code civil, ainsi que du principe suivant lequel pour avoir droit à des dommages et intérêts, la victime doit invoquer un préjudice et le prouver,*

en ce que le tribunal a dit que << l'indemnité d'occupation réclamée par les vendeurs de l'immeuble, qui ont recouvré leur qualité de propriétaires, représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour eux du fait qu'ils ont été privés de la libre disposition des lieux et n'ont pas pu en tirer profit pendant ce temps. Ce préjudice est distinct de la restitution en nature des prestations que les parties avaient reçu en exécution du contrat judiciairement résolu >>,

alors que l'arrêt aurait dû constater que les vendeurs C.) et B.) n'avaient invoqué, et a fortiori, n'avaient prouvé aucun dommage,

alors que les juges d'appel auraient dû dire que l'indemnité d'occupation n'est pas un droit acquis, mais que celle-ci est au contraire conditionnée à l'existence d'un préjudice réel et certain,

alors que les juges d'appel auraient dû dire que l'indemnité d'occupation n'est pas due du seul fait de l'occupation de l'immeuble, dont la vente a été rétroactivement résolue ou annulée,

qu'en allouant une indemnité d'occupation sans rechercher si les parties C.) et B.) avaient réellement subi un préjudice distinct de la seule occupation de l'immeuble, le jugement encourt cassation » ;

Mais attendu d'une part que l'article 1304 du code civil invoqué au moyen est étranger au grief invoqué ;

Attendu d'autre part que l'article 1234 du code civil qui dispose que les obligations s'éteignent par (...), l'effet de la condition résolutoire (…), concerne la seule restitution des prestations réciproques à la suite de la résolution d'un contrat, ne fait pas obstacle à ce que le vendeur obtienne, sur un autre fondement, des indemnités d'occupation 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 ;

Que l'importance des indemnités pour occupation sans droit relève du pouvoir d'appréciation du juge du fond ;

D'où il suit que le moyen ne saurait être accueilli ;

Par ces motifs :

déclare le pourvoi recevable mais non fondé ;

rejette le pourvoi ;

condamne le demandeur en cassation aux frais et dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Jean-Paul NOESEN qui la demande affirmant en avoir fait la demande.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Madame la présidente Marie-Paule ENGEL, en présence de Madame Eliane ZIMMER, premier avocat général et de Madame Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.