

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1590/23
L-CIV-657/22

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
JEUDI, 1^{er} JUIN 2023**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

- 1) **PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.**), demeurant à L-ADRESSE2.),
- 3) **PERSONNE3.**), demeurant à L-ADRESSE3.),

parties demandresses, comparant par Maître Stéphanie ARAUJO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse, représentée par son fils PERSONNE5.).

FAITS

Par exploit du 14 décembre 2022 de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait donner citation à PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 19 janvier 2023 à 15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 11 mai 2023, lors de laquelle Maître Stéphanie ARAUJO, en remplacement de Maître Anne-Marie SCHMIT, se présenta pour les parties demanderesse, tandis que PERSONNE5.) comparut pour la partie défenderesse.

Le mandataire des parties demanderesse et le représentant de la partie défenderesse furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont les propriétaires d'un appartement sis à L-ADRESSE4.) qu'ils ont hérité de feu leur père PERSONNE6.), décédé testat en date du 15 juin 2019, qui de son vivant y a vécu avec PERSONNE4.).

B. La procédure et les prétentions des parties

Suivant exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL du 14 décembre 2022 PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait donner citation à PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir condamner PERSONNE4.) à payer aux parties demanderesse la somme de 3.063,82 euros, avec les intérêts légaux à partir du 27 juillet 2020, date de la première mise en demeure, sur le montant de 2.892,71 euros et avec les intérêts légaux sur le montant de 171,11 euros à partir du 18 octobre 2021, sinon avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner PERSONNE4.) aux frais d'avocat d'un montant de 1.287 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;
- voir condamner PERSONNE4.) à payer aux parties demanderesse une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-657/22.

A l'audience des plaidoiries, les parties demanderesse réduisent leur demande au montant de 233,64 euros suite aux paiements intervenus.

Il échet de leur en donner acte.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir que feu PERSONNE6.) a disposé de ses dernières volontés par testament olographe du 26 février 2017. Il aurait ainsi autorisé PERSONNE4.) à habiter dans son appartement, sans la cave et le garage, sis à L-ADRESSE4.) aussi longtemps qu'elle sera à même d'y séjourner, sous condition de prendre à sa charge les frais d'habitation. PERSONNE4.) refuserait cependant de procéder aux paiements de l'entièreté des charges. Face au non-paiement des charges, les parties demandresses auraient été contraintes de payer et avancer les charges au nom et pour compte de la partie défenderesse. Nonobstant mises en demeure, la partie citée refuserait de régler le montant total de 3.063,82 euros correspondant aux charges et frais de l'année 2018/2019 et aux charges et frais de l'année 2019/2020.

A l'audience des plaidoiries, ils font plaider que trois positions de leur décompte soumis à la partie citée demeurent impayées, à savoir le coût de deux clés supplémentaires de la porte de l'entrée principale de l'immeuble faites à la demande de PERSONNE4.), sans leur accord, les frais d'assurance qui n'auraient jamais été réclamés à PERSONNE4.), de sorte qu'elle ne saurait déduire ce montant et l'impôt foncier incombant à PERSONNE4.) au vu du testament et conformément aux dispositions de l'article 635 du Code civil.

PERSONNE4.) s'oppose à la demande en faisant valoir qu'il est d'usage que le locataire ait à sa disposition trois clés, raison pour laquelle elle aurait fait des doubles de clé. Les frais d'assurance seraient compris dans le décompte. L'impôt foncier devrait être payé par les propriétaires des lieux.

Les consorts GROUPE1.) font répliquer qu'exceptées les trois positions précitées, le reste a été accepté par la partie citée qui aurait réglé le montant y afférent. Les deux clés supplémentaires auraient été faites en raison du fait que PERSONNE4.) aurait égaré sa clé.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de PERSONNE4.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient aux consorts GROUPE1.) d'établir le bien-fondé de leur demande.

Il est constant en cause que PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont les propriétaires d'un appartement sis à L-ADRESSE4.) qu'ils ont hérité de feu leur père

PERSONNE6.), décédé testat en date du 15 juin 2019, qui y a vécu avant son décès avec PERSONNE4.).

Il résulte du testament olographe de feu PERSONNE6.) du 26 février 2017 qu'il a autorisé PERSONNE4.) à habiter dans le prédit appartement, sous la condition que les frais d'habitation restent à charge de PERSONNE4.). Ledit testament a été accepté par PERSONNE4.) en date du 15 janvier 2020.

Il est constant en cause que PERSONNE4.) bénéficie d'un droit d'habitation portant sur le prédit appartement.

Le montant de 3.063,82 euros réclamé par les consorts GROUPE1.) se compose d'un solde de 777,07 euros au titre du décompte de charges et de frais de l'année 2018/2019 transmis à PERSONNE4.) par courrier du 22 juillet 2020 ainsi que du montant de 2.286,75 euros au titre du décompte de charges et de frais de l'année 2019/2020 lui transmis aux termes d'un courrier du 20 août 2021.

En date du 28 février 2023, PERSONNE4.) a viré la somme de 2.830,18 euros au mandataire des consorts GROUPE1.).

Elle a retenu la somme de 233,64 euros pour les positions suivantes:

- facture PERSONNE7.) d'un montant de 55,69 euros pour deux clefs supplémentaires de la porte de l'entrée principale de l'immeuble aux motifs qu'elle n'aurait reçu qu'une seule clé de la part des consorts GROUPE1.) et qu'elle aurait été contrainte de faire reproduire deux clés supplémentaires ;
- facture de l'assurance SOCIETE1.) d'un montant de 129,04 euros, qui aurait été souscrite par feu PERSONNE6.) en son nom et dont elle ne serait aucunement bénéficiaire ;
- facture de l'impôt foncier d'un montant de 49,50 euros.

Comme PERSONNE4.) a réglé le montant de 2.830,18 euros correspondant aux autres positions des décomptes respectifs, il échet de retenir qu'elle a accepté que ces positions lui soient mises en compte.

S'agissant de la facture PERSONNE7.) du 17 juillet 2019 d'un montant de 55,69 euros relative à la commande de deux clés supplémentaires de la porte de l'entrée principale de l'immeuble, il y a lieu de constater tout d'abord que le déplacement facturé par l'agence immobilière SOCIETE2.) pour l'ouverture des portes de l'appartement en raison de clés égarées a eu lieu le 20 septembre 2019. Il n'est donc pas établi que cette intervention se trouve en relation avec la commande des deux clés litigieuses. Il convient ensuite de relever que c'est à bon droit que PERSONNE4.) a commandé deux clés supplémentaires, dès lors qu'il est incontestable qu'une seule clé est insuffisante. PERSONNE4.) est donc fondée à retenir le montant de 55,69 euros.

Quant à la facture de l'assurance SOCIETE1.) du 10 décembre 2018 d'un montant 236,69 euros, il y a lieu de constater que dans le décompte du 22 juillet 2020, aucun montant n'a été mis à ce titre à charge de PERSONNE4.), de sorte que cette dernière n'est pas fondée à retenir le montant de 129,04 euros de ce chef.

Concernant le bulletin de l'impôt foncier d'un montant de 49,50 euros, il y a lieu de relever que bien que ledit impôt réel frappe la propriété immobilière, il est à charge de l'usager, soit en l'occurrence à PERSONNE4.) en vertu des dispositions de l'article 635 du Code civil et en vertu du testament. C'est dès lors à bon droit que la quote-part y afférent a été mis à charge de PERSONNE4.).

Au vu de l'ensemble des développements ci-avant énoncés, la demande des consorts GROUPE1.) est à dire fondée à concurrence du montant total de 178,54 euros (129,04 + 49,50).

PERSONNE4.) est en conséquence condamnée à payer aux consorts GROUPE1.) le montant de 178,54 euros, avec les intérêts légaux à partir du 14 décembre 2022, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

S'agissant de la demande des consorts GROUPE1.) en indemnisation de leurs frais d'avocat, il convient de relever que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est nullement obligatoire.

Le choix délibéré des consorts GROUPE1.) de recourir aux services d'un avocat pour recouvrer leur créance ne constitue dès lors pas un préjudice imputable à une faute de la partie citée.

Il en découle que les frais et honoraires d'avocat doivent rester à charge des consorts GROUPE1.) et leur demande y afférente est à dire non fondée.

Les consorts GROUPE1.) n'établissant pas que la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est remplie dans leur chef, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions d'application de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies.

PERSONNE4.) succombant à l'instance, elle est condamnée aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de la réduction de leur demande,

reçoit la demande de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en la forme,

la **dit** partiellement fondée,

condamne PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) le montant de 178,54 euros, avec les intérêts légaux à partir du 14 décembre 2022, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en indemnisation de leurs frais d'avocat,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI