

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 494/25
Rôle n° L-CIV-228/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU 12 FÉVRIER 2025

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre :

1) PERSONNE1.), salarié, demeurant à L-ADRESSE1.),

2) PERSONNE2.), fonctionnaire d'État, demeurant à ADRESSE2.) (Royaume-Uni), ADRESSE3.),

parties demanderesses principales,
parties défenderesses sur reconvention,

les deux comparaisant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse principale,
partie demanderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Isabelle GIRAULT, avocat à la Cour, demeurant à Strassen.

Faits :

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette, du 17 avril 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) firent donner citation à

PERSONNE3.) à comparaître le 16 mai 2024 à 15.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et en audience publique à la Justice de Paix de Luxembourg, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

À l'audience publique du 16 mai 2024, l'affaire fut fixée à celle du 25 septembre 2024 (15H/JP.1.19) pour plaidoiries.

Par la suite, les débats furent encore refixés trois fois, d'abord au 20 novembre 2024 (15H/JP.1.19), puis au 27 novembre 2024 (15H/JP.1.19) et finalement au 29 janvier 2025 (15H/JP.1.19).

À l'appel des causes à l'audience publique du 29 janvier 2025, les mandataires préqualifiés des parties firent retenir l'affaire pour plaidoiries et furent ensuite entendus en leurs moyens et conclusions respectifs.

Sur ce, le Tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du 12 février 2025, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par exploit d'huissier du 17 avril 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) à comparaître par devant le Tribunal de Paix de ce siège pour voir statuer sur les mérites de leur demande

- à voir constater que la citée occupe la maison sise à ADRESSE5.), sans droit ni titre depuis le 13 juin 2021,
- à voir condamner celle-ci à déguerpir des lieux occupés dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, et, le cas échéant, la voir expulser par la force publique,
- à voir condamner la partie défenderesse à payer une indemnité de 3.000 euros par mois pour l'occupation sans droit ni titre, et ce à partir du 13 juin 2021 et jusqu'au déguerpissement effectif,

et, en tout état de cause, à voir condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance et à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de la demande introductive d'instance, les demandeurs ont fait exposer qu'ils seraient les héritiers réservataires de feu leur père, PERSONNE4.), décédé le 13 juin 2021, et auraient accepté la succession leur laissant, à parts égales, la maison sise à ADRESSE5.).

La partie défenderesse serait la compagne de feu leur père qui se prévaudrait d'un droit d'habitation sur cette même maison en vertu du testament émis par le défunt. Elle aurait revendiqué son droit d'habitation pour la première fois le 10 août 2021, par courrier d'un avocat, prédécesseur de son défendeur actuel, auquel il aurait été répondu par le précédent mandataire des demandeurs le

26 août 2021, lui rappelant ses obligations à ce titre, à savoir l'acceptation du legs, la signature de la déclaration de succession, la demande de délivrance adressée aux requérants et la fourniture d'une caution conformément à l'article 626 du Code civil avec un état des lieux et inventaire.

Toute occupation des lieux avant la réalisation de l'ensemble de ces conditions aurait été formellement et expressément refusée par les demandeurs.

Ceux-ci auraient, de leur côté et devant l'inaction adverse, accepté la succession de feu leur père en date du 17 novembre 2021 en réalisant la déclaration afférente.

Une acceptation du legs et une déclaration de succession auraient été réalisées par PERSONNE3.) en début de 2022, sans que la caution n'ait été versée et sans qu'un inventaire n'ait été émis.

Une première requête en déclaration d'occupant sans droit ni titre aurait été rejetée pour être irrecevable comme ayant été introduite par voie de requête, décision qui aurait été confirmée en appel. Il aurait fallu procéder par voie de citation, ce qui serait fait actuellement.

Or, malgré l'écoulement de deux années, aucune démarche n'aurait été entreprise pour réaliser les autres conditions inhérentes à la présente affaire.

En droit, les demandeurs ont renvoyé aux articles 625 et 626 du Code civil ainsi qu'aux textes définissant le cautionnement, en l'occurrence les articles 2011, 2018, 2019 et 2040 dudit code.

Suivant ces textes, il aurait appartenu à la partie défenderesse de verser un cautionnement en bonne et due forme antérieurement à sa prise de possession des lieux, partant avant l'acceptation du legs.

En date du 12 décembre 2022, une caution aurait été émise par PERSONNE5.) qui ne remplirait toutefois pas les prescriptions imposées par les prédicts articles. Outre que le montant ne serait pas déterminable, il subsisterait un différend entre parties quant à la valeur de l'immeuble et des meubles meublants.

Il y aurait lieu de constater que depuis le jour de décès d'PERSONNE4.), PERSONNE3.) serait occupante sans droit ni titre et devrait dès lors être condamnée à déguerpir des lieux ainsi qu'au paiement des mensualités rédues depuis, à évaluer à 3.000 euros par mois et ce jusqu'au jour du déguerpissement effectif.

Lors des débats à l'audience du 29 janvier 2025, le mandataire de PERSONNE3.) a insisté que l'acceptation du legs et la signature de la déclaration de succession auraient été réalisées en novembre 2024.

Le mandataire des deux demandeurs a confirmé cette circonstance et notamment qu'à l'heure actuelle, seule la réalisation de la condition relative à la caution devrait être discutée.

Pour ses parties, une telle caution devrait être d'un montant permettant de couvrir l'ensemble des détériorations susceptibles d'être causées par l'occupante des lieux. Pour cette raison, dans un premier temps, le montant de 1,7 millions d'euros aurait été retenu, correspondant à la valeur de l'ensemble de la propriété, terrain et maison.

Les demandeurs auraient toutefois entretemps compris que cette revendication serait trop importante et réduit leurs attentes à la valeur des seuls murs et aménagements intérieurs et extérieurs, arrivant à un montant de 850.000 euros.

Une caution aurait certes été soumise, émanant d'un dénommé PERSONNE5.), mais elle ne serait pas conforme aux prescriptions de l'article 1326 du Code civil, ne comportant aucun chiffre, ni une indication manuscrite de celui-ci. Il serait certes indiqué que la caution serait faite en conformité avec l'article 626 dudit code, mais il n'en serait pas pour autant valable en tant qu'engagement, seulement comme commencement de preuve par écrit. Il aurait fallu un cautionnement en bonne et due forme.

Le cautionnement proposé, versé en pièce 4 par l'avocat adverse, devrait être déclaré nul faute d'être chiffré. Il serait de toute façon tardif alors que PERSONNE3.) aurait continué à habiter dans les lieux depuis le décès du père des demandeurs.

Pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), leur demande serait à déclarer fondée et justifiée et il y aurait lieu de voir déclarer PERSONNE3.) occupante sans droit ni titre, de la voir condamner au paiement du montant de 135.000 euros, correspondant aux mensualités rédues depuis le décès d'PERSONNE4.), et de voir ordonner son déguerpissement.

Le mandataire de PERSONNE3.) a en premier lieu fait état qu'elle-même, à l'instar de son confrère, ont succédé chacun à un autre avocat antérieurement mandaté par les parties actuellement en litige pour rappeler ensuite qu'un testament serait rédigé par une personne pour être ensuite respecté. Il a déploré qu'il soit fait fi de cette volonté pour des principes juridiques considérés comme erronés par sa partie.

En premier lieu, la partie défenderesse a soulevé l'incompétence ratione materiae alors que l'affaire aurait trait à un droit réel qui relèverait de la compétence exclusive des Tribunaux d'Arrondissement en vertu de l'article 20 du Nouveau code de procédure civile.

Subsidiairement, à supposer que le Tribunal se déclare quand même compétent, il y aurait lieu de relever que le retard dans la fourniture de la caution ne saurait constituer une déchéance du droit d'habitation dans le chef

de PERSONNE3.). Il faudrait faire une corrélation de raisonnement entre ce droit et l'usufruit, l'obligation de donner caution n'étant pas d'ordre public.

Quant au montant à cautionner, il faudrait constater que les parties adverses entendraient demander pour les meubles meublants un montant de 150.000 euros qui serait largement surfait. Il y aurait dans cette maison des immeubles par destination, mais également des meubles qui auraient un certain âge.

Aussi serait-il déductible des échanges entre parties avant l'intervention des mandataires actuels que les fils auraient enlevé certains meubles de valeur de la maison, ceci sans en consulter au préalable l'actuelle partie défenderesse.

Il faudrait relever que le terrain ne partirait ni ne dépérirait pas. Il n'y aurait dès lors pas lieu d'en tenir compte pour l'inventaire. L'avocat de la défenderesse a déclaré constater avec beaucoup de satisfaction que les prétentions adverses seraient revenues à des proportions bien plus raisonnables qu'au début.

Sa partie aurait versé un cautionnement provenant d'un tiers, en l'occurrence de PERSONNE5.), qui serait indéterminée avec un renvoi à l'article 626 du Code civil. La finalité du cautionnement serait dès lors très claire et l'avocat a demandé acte d'en avoir remis l'original à l'avocat adverse à la barre d'audience.

Elle considérerait que l'occupation ne serait pas sans droit ni titre alors que sa partie y serait intitulée au regard du testament de feu PERSONNE4.). La caution serait juste une garantie pour les héritiers réservataires, propriétaires des lieux, et celle par elle versée ne serait pas irrecevable. Elle a également contesté comme erroné le raisonnement des demandeurs selon lequel un cautionnement non chiffré, donc indéterminé, serait irrecevable sur base de l'article 1326 du prédict code.

Sur question du Tribunal, l'avocat de la défenderesse a entendu maintenir son cautionnement tel qu'il était, insistant sur la gêne et la difficulté de sa mandante à aller quérir un tiers pour émettre un tel titre. Elle n'a pas pris position par rapport à la question du Tribunal quelle était la différence entre une caution indéterminée et une caution chiffrée.

Pour la défenderesse, la demande serait irrecevable pour incompétence du juge de Paix pour en connaître et subsidiairement les conditions seraient remplies pour justifier un titre à base de l'occupation des lieux. La demande devrait dès lors être déclarée non fondée.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait relever que le cautionnement, suivant l'article 626 du Code civil, devrait être réalisé avant l'occupation des lieux, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

Concernant l'incompétence du Tribunal de Paix pour connaître de la demande, l'avocat des demandeurs a renvoyé aux jugements de première instance et d'appel qui auraient clairement motivé l'irrecevabilité de la demande comme étant faite sur base d'une requête et non d'une citation. Ce moyen

d'irrecevabilité aurait été plaidé par la partie adverse qui aurait ainsi reconnu l'action comme justifiée, n'ayant pas avancé d'autres moyens à la base de sa défense. Il y aurait partant autorité de chose jugée à ce titre.

La partie défenderesse aurait ensuite fait état de ce que l'immeuble et les meubles meublants seraient assurés pour se soustraire au versement d'une caution chiffrée. Or, l'assurance ne saurait remplacer la caution alors qu'elle pourrait toujours être dénoncée et serait assujettie au bon vouloir du contractant d'assurance.

Il estimerait également qu'il est important de mettre un montant dans le cautionnement pour les besoins de la transparence. Il s'agirait d'une protection de celui qui s'engage alors qu'il ne pourrait être demandé à s'investir au-delà de la limite posée.

La caution aurait certes été posée par la partie défenderesse, mais refusée par les demandeurs pour les moyens ci-avant précisés.

Le mandataire des demandeurs a déploré, à l'instar de celui de la défenderesse, de ne pas avoir trouvé de jurisprudence reprenant la situation de fait, à savoir le droit d'habitation, le legs et la garantie des héritiers.

PERSONNE3.) a fait contester l'autorité de chose jugée. Elle ne serait pas donnée en l'espèce alors que sa partie se serait bornée à émettre un moyen de défense dans le cadre d'une instance sans pour autant se prononcer sur le bien-fondé de celle-ci dans son principe.

Il ne serait pas non plus proposé d'assurance en lieu et place d'un cautionnement. Ce dernier constituerait une garantie des héritiers contre les éventuels dégâts occasionnés par suite de l'occupation des lieux par la partie défenderesse.

Elle aimerait voir une proposition cohérente, un montant cautionnable et non pas des chiffres inconsidérés.

À titre reconventionnel, sa partie demanderait l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros et d'une indemnité pour frais d'avocats engagés de 5.000 euros, sachant que le prédécesseur, Maître Lex THIELEN, aurait reçu 20.000 euros à titre d'honoraires.

PERSONNE3.) se prévaut principalement d'une incompétence ratione materiae de la Justice de Paix en se référant à l'article 20 du Nouveau code de procédure civile et en insistant que l'affaire aurait trait à un droit réel, à savoir un cautionnement, quant auquel la compétence exclusive appartiendrait au Tribunal d'Arrondissement.

L'article 20 préqualifié donne compétence au Tribunal d'Arrondissement en tant que juge de droit commun pour toutes les affaires relevant du droit civil ou

du droit commercial non attribuées expressément à une autre juridiction en raison de sa nature ou de son montant.

Les compétences exclusives de la Justice de Paix se trouvent définies à l'article 3 du prédit code et comprennent, notamment sub 3°, les contestations entre bailleurs et preneurs, les demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit.

En l'espèce, le Tribunal se trouve saisi d'une demande relative au constat d'une occupation sans droit ni titre, à la condamnation aux indemnités d'occupation et à l'expulsion des lieux de la personne les occupant sans droit ni titre.

Cette demande fait partie des compétences exclusives des juges de Paix et la circonstance que dans la motivation de la demande soit fait référence à un cautionnement, constitutif d'un droit réel et non susceptible d'une évaluation en argent, relevant dès lors de la compétence du Tribunal d'Arrondissement, est sans conséquence sur cette qualification.

Le juge de Paix est dès lors compétent *ratione materiae* pour connaître de la demande qui est recevable en la pure forme.

Les demandeurs ont à leur tour invoqué une autorité de choses jugées par rapport à la nature de la demande, résultant selon eux, d'une précédente instance.

Force est de relever que le mandataire de PERSONNE3.) s'est, dans le cadre de cette précédente audience, introduite par voie de requête par devant le juge de Paix, bornée à émettre un moyen de défense sans pour autant faire une appréciation de la demande en soi.

Le moyen de l'autorité de chose jugée ne s'applique dès lors pas en l'espèce.

Le litige des parties se limite, suivant les plaidoiries à la barre, à l'article 626 du Code civil qui prévoit que l' « *on ne peut en jouir [du droit d'habitation et d'usage], comme dans le cas de l'usufruit, sans donner préalablement caution et sans faire des états et inventaires* ».

La discussion porte surtout sur l'existence effective d'une caution, voire sur le contenu de cet acte et sa validité.

Il faut toutefois, avant toute autre appréciation, prendre en considération les termes du testament olographe à l'origine du présent litige.

Dans son testament, signé le 7 mars 2015, PERSONNE4.) « *lègue l'intégralité de mes biens que je laisserai à mon décès et à part égales à mes deux enfants, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), sous réserve du leg particulier suivant :*

Je lègue à Madame PERSONNE3.), demeurant avec moi, un droit d'habitation sa vie durant sur ma maison d'habitation sise à ADRESSE5.), ainsi que le droit d'usage des meubles et meublants la garnissant ».

Il existe par conséquent à la base du présent litige un legs particulier dont les conditions sont prévues aux articles 1014 et suivants du Code civil.

L'article 1014 se lit comme suit : *« Tout legs pur et simple donnera au légataire, du jour du décès du testateur, un droit à la chose léguée, droit transmissible à ses héritiers et ayants-cause.*

Néanmoins, le légataire particulier ne pourra se mettre en possession de la chose léguée, ni en prétendre les fruits ou intérêts, qu'à compter du jour de sa demande en délivrance, formée suivant l'ordre établi par l'article 1011, ou du jour auquel cette délivrance lui aurait été volontairement consentie. »

Il résulte des pièces versées de part et d'autre que PERSONNE3.) a fait sa déclaration de succession en date du 17 novembre 2021.

La demande de la délivrance du legs particulier résulte d'un courrier du 23 février 2023 de Maître Isabelle GIRAULT à Maître Marc KERGER (pièce 17 de Me KERGER). L'avocat de PERSONNE3.) demande en effet à l'avocat des héritiers réservataires, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), par entremise la délivrance de son droit d'habitation.

La doctrine française précise les modalités de l'article 1014, alinéa 2 précité notamment en constatant que la demande de délivrance s'impose au légataire particulier et est d'ordre public. La finalité du texte est la protection des héritiers réservataires contre une prise de possession injustifiée des biens de la succession.

La réalisation de cette demande en délivrance ne nécessite aucun formalisme particulier et peut même être tacite. Dans ce dernier cas de figure, elle peut notamment résulter du maintien en possession du légataire qui existait déjà antérieurement, au vu et su de l'héritier et sans opposition de la part de ce dernier (cf. Lexis 360, V° Legs – Fasc. 70, Legs particulier, détermination du legs particulier, condition juridique du légataire particulier, § 32. régime de la délivrance).

Force est de constater, suivant ces développements, que du moment que la délivrance du bien résulte notamment de la circonstance que le légataire particulier a déjà antérieurement disposé du bien constituant le legs, il dispose d'un titre.

En conséquence, il ne saurait être reproché à PERSONNE3.) d'être occupante sans droit ni titre du moment qu'elle se trouve en possession de la maison de feu PERSONNE4.) dans laquelle elle a déjà habité antérieurement à son décès et que les héritiers réservataires n'ont pas fait opposition à cette possession immédiatement après le décès de leur père.

Les débats relatifs aux conditions d'exécution du droit d'habitation et notamment de la délivrance d'une caution ne sauraient énerver la circonstance qu'au regard des développements qui précèdent, l'actuelle partie défenderesse dispose d'un titre résultant du testament olographe de son défunt concubin et d'avoir satisfait à toutes les conditions inhérentes à celui-ci pour se tenir dans les lieux.

La demande à la voir déclarer occupante sans droit ni titre n'est dès lors pas fondée et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à débouter de l'ensemble de leurs prétentions.

Tant les demandeurs que la défenderesse concluent, les premiers principalement, la seconde reconventionnellement, à se voir allouer une indemnité de procédure de 3.000 euros au vœu de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile.

Eu égard à l'issue de l'instance, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étant les parties qui succombent, leur demande est à déclarer non fondée.

PERSONNE3.) a dû se défendre dans une instance dirigée contre elle et engager des frais qu'il serait inéquitable de laisser à sa seule charge.

La demande est à déclarer fondée en son principe et partiellement fondée en son quantum, le montant de 1.000 euros étant jugé adéquat.

Elle conclut également, toujours sur reconvention, à se voir allouer une indemnité pour frais d'avocats engagés à raison de 5.000 euros.

Le principe de cette indemnité se base sur la réparation d'un préjudice causé par une faute dans le chef de la partie qui succombe et qui a eu pour effet d'obliger une partie à engager des frais d'avocats dans l'instance.

Pour prospérer dans cette demande, il appartient à celui qui s'en prévaut de rapporter la preuve d'un préjudice en son chef, résultant d'une faute commise par la partie adverse, un lien de causalité devant exister entre les deux.

En l'espèce, Maître Isabelle GIRAULT se prévaut des honoraires payés à son prédécesseur, Maître Lex THIELEN, pour justifier du préjudice occasionné. Or, force est de relever que ce n'est pas Maître THIELEN qui a initié l'action en justice, mais bien Maître Marc KERGER, de sorte que le lien de causalité entre le fait de devoir intervenir dans l'instance et se faire représenter et les honoraires payés à un prédécesseur de l'actuel mandataire fait défaut.

Cette demande est à rejeter comme non fondée.

Au vu de l'issue de l'instance, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), parties qui succombent.

Par ces motifs

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort,

reçoit la demande en la pure forme,

la **dit** non fondée et en **déboute**,

dit non fondée la demande principale en allocation d'une indemnité de procédure,

donne acte à PERSONNE3.) de ses demandes reconventionnelles,

les **dit** recevables et partiellement fondées,

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 1.000 (mille) euros,

déboute PERSONNE3.) de sa demande reconventionnelle en réparation du préjudice subi par les mémoires d'honoraires payés,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal à Luxembourg, par Nous Anne-Marie WOLFF, Juge de Paix, assistée du greffier Lex BRAUN, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Anne-Marie WOLFF

Lex BRAUN