

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 824/25
du 3 mars 2025

Dossier n° L-CIV-572/24

Audience publique du lundi, 3 mars 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause

e n t r e :

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

élisant domicile en l'étude de Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse

comparant par Maître Barbara TURAN, en remplacement de Maître Michel SCHWARTZ, tous deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

2. **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses

sub1) comparant par Maître Catherine FUNK, avocat, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

sub2) comparant par Maître Elisabeth ALEX, avocat à la Cour, demeurant à Sanem.

F a i t s :

Par exploit du 23 septembre 2024 de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER de Esch-sur-Alzette, la partie demanderesse a fait donner citation aux parties défenderesses à comparaître devant le

tribunal de paix de et à Luxembourg le lundi, 24 octobre 2024 à 15.00 heures, salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

Après deux remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 10 février 2025, lors de laquelle les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit :

Par exploit d'huissier de justice du 23 septembre 2024, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, afin de voir :

- condamner les défendeurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, sinon chacun pour le tout, à lui payer le montant de 14.003,- EUR avec les intérêts au taux légal à compter de chacune des échéances, sinon à compter du 24 janvier 2024, date de la mise en demeure,
- prononcer l'exécution provisoire, sans caution du jugement à intervenir,
- condamner les défendeurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, sinon chacun pour le tout, à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 750,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner les défendeurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, sinon chacun pour le tout, aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Michel Schwartz qui dans l'exercice de son ministère d'avocat, affirme en avoir fait l'avance.

Au soutien de ses prétentions, PERSONNE1.) fait exposer avoir vendu, par acte notarié du 1^{er} décembre 2005, aux parties citées, une maison d'habitation avec toutes ses appartenances et dépendances sis à ADRESSE4.), dans le cadre d'un acte dénommé «VALIAS1.) ».

L'article 4 paragraphe 4 de l'acte stipule que : « *La rente sera réadaptée annuellement au premier janvier de chaque année. La rente payable pour le premier janvier 2008 sera fixée suivant la formule ci-dessous*

$$\frac{\text{RENTE x INDICE au 1.1.08}}{\text{INDICE au 1.1.07}}$$

»

À l'article 6, il est encore stipulé que : « *Faute par la partie acquéreuse de remplir ponctuellement les obligations par elle assumées au présent acte, ou à défaut de paiement d'un terme de la rente à son échéance, la partie venderesse pourra, nonobstant l'article 1978 du Code civil, demander la résolution de la vente un mois après un commandement resté infructueux, étant entendu qu'en cas de résolution l'immeuble redeviendra la propriété de la partie venderesse, libre de toutes charges privilégiées et hypothécaires.*

Dans ce cas, tous arrérages courus ou payés jusqu'à l'expiration du mois du commandement seront acquis à la partie venderesse à titre d'intérêts et de dommages intérêts, sans que le remboursement puisse en être demandé sous aucun prétexte par la partie acquéreuse ».

La requérante soutient que l'indexation n'a pas été appliquée et estime dès lors avoir droit, au moins au titre des cinq dernières années, au montant de 14.003,- EUR se décomposant comme suit :

- pour 2020 : 3.918,- EUR
- pour 2021 : 1.260,- EUR
- pour 2022 : 2.340,- EUR
- pour 2023 : 6.484,- EUR.

Malgré rappels et une mise en demeure adressée par mandataire, les défendeurs n'ont pas apuré leurs dettes.

La requérante renvoie encore à l'article 9 stipule que « *La partie acquéreuse s'oblige solidairement et oblige ses héritiers et ayants-droit solidairement et indivisiblement à l'accomplissement de toutes les conditions du présent acte. La rente elle-même est indivisible et pourra être réclamée entièrement à chacun de ses héritiers et ayants-droit, conformément à l'article 1221 du Code civil* ».

La somme au principal se chiffre à 14.003,- EUR à laquelle s'ajoutent les intérêts au taux légal à compter de chacune des échéances dont le paiement n'a pas été versé conformément à l'article 5 de l'acte notarié, donc sur base contractuelle sinon sur toute autre base légale.

A l'audience, la requérante indique qu'il y a entretemps eu paiement partiel de la dette. En effet, et suite à la séparation du couple GROUPE1.), deux paiements ont été réalisés en date du 22 octobre 2024, à savoir 3.620,- EUR et 3.627,- EUR.

Suite auxdits paiements, le montant au principal qui reste actuellement dû se chiffre à 773,40 EUR et le solde des intérêts dus jusqu'au 22 octobre 2024 est de 484,75 EUR. Dans ces conditions, le total redû est de 1.258,15 EUR avec les intérêts et les frais de la citation de 238,24 EUR.

La requérante expose encore que le calcul des parties adverses (ces dernières reportent les indexations au 1^{er} janvier de l'année prochaine) est incorrect. En ce qui concerne un des deux versements intervenus, il y a encore lieu de retenir que les frais de 7,- EUR sont à charge des défendeurs et qu'il n'y a pas lieu d'en tenir compte.

La demanderesse estime que dès qu'une tranche d'indexe tombe, elle en fait partie avec la rente (les deux montants fusionnent) et l'article 5 portant sur les intérêts s'applique au tout.

A l'audience, la requérante demande encore au tribunal « *de fixer le point de départ de la prescription* ».

PERSONNE3.) fait rappeler qu'il existait en effet une relation d'amitié réciproque entre parties au moment de la conclusion de l'acte notarié.

Le montant de base de 750,- EUR a toujours été payé par les citées mais toutes les parties ignoraient que ledit montant était soumis à une clause d'indexation et ce n'est qu'en janvier 2023 que la requérante s'est aperçue de l'erreur.

Les défendeurs se sont alors exécutés et ont payé les arriérés dus en raison de l'indexation.

Les prétentions initiales de la requérante étaient cependant incorrectes, alors que, d'un côté, une partie des prétentions était incontestablement prescrite et, de l'autre, la requérante appliquait l'indexation erronément de manière rétroactive.

Suite à la citation, les défendeurs ont fait le calcul et ont payé le montant dû de 7.133,- EUR en octobre 2024.

En se référant au décompte établi par Maître ROBERTO, PERSONNE3.) fait valoir que le principal a été réglé. Quant aux intérêts, il y a lieu de relever que l'article 5 s'applique uniquement aux arrérages de rente proprement dits, et que la demande adverse porte en l'occurrence sur des augmentations de l'indice ignorées par les deux parties.

Dans ces conditions, le cours des intérêts n'est pas automatique mais est conditionné par l'envoi d'une mise en demeure. Les intérêts ne sont dès lors dus qu'à compter de la mise en demeure du 24 janvier 2023 et sont donc minimes. Les défendeurs étant de bonne foi, il y a encore lieu de rejeter la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) se rallie aux développements de PERSONNE3.).

Personne n'a fait attention au mécanisme de l'indexation. Dès que le courrier de mise en demeure a été reçu, le montant a été adapté.

Lors de la réception de la citation, les défendeurs ont constaté que le décompte adverse était incorrect, tout d'ailleurs comme le nouveau décompte.

Les défendeurs ont alors fait le calcul et ont procédé aux deux paiements (à relever qu'ils ont même payé un peu trop ; les frais de 7,- EUR ne sont pas à charge de la demanderesse).

Le principal a donc été payé.

PERSONNE2.) conteste également le calcul des intérêts, alors que leur point de départ est conditionné par une mise en demeure. Les intérêts ne courent qu'à compter du 24 janvier 2023, de sorte que le montant est minime. L'indemnité de procédure est encore contestée, alors que les défendeurs sont de bonne foi.

Quant au point de départ de la prescription, les défendeurs estiment qu'il faut une citation.

Appréciation

A titre liminaire, le tribunal note que PERSONNE3.) a transmis au tribunal, en cours de délibéré, un courrier avec des pièces.

Lesdits documents, non soumis à un débat contradictoire, sont à rejeter et le tribunal n'en tiendra pas compte.

Le tribunal note par ailleurs que suite aux paiements qui sont intervenus depuis la citation, la demanderesse, tout en confirmant que le calcul initial n'était pas correct, a adapté sa demande. Dans son décompte actualisé, PERSONNE1.) calcule les arriérés à compter de janvier 2020. Lesdits arriérés n'étant pas prescrits au moment de l'introduction de la citation du 23 septembre 2024, la question du point de départ de la prescription n'a pas de pertinence pour la solution du présent litige. Il y a lieu de retenir que la question de la prescription doit être analysée par rapport à une prétention précise dont le tribunal est saisi, de sorte que la demande formulée par PERSONNE1.) à l'audience (demande consistant à voir fixer le point de départ de la prescription) est une demande déclaratoire qui à rejeter.

Les parties sont actuellement en désaccord sur l'interprétation de deux clauses de l'acte notarié du 1^{er} décembre 2005.

Leur premier point de désaccord porte sur l'article 4 de l'acte où les parties ont stipulé que :

« *La rente sera réadaptée annuellement au premier janvier de chaque année. La rente payable pour le premier janvier 2008 sera fixée suivant la formule ci-dessous*

$$\frac{\text{RENTE} \times \text{INDICE au 1.1.08}}{\text{INDICE au 1.1.07}}$$

»

Ladite clause stipule de manière limpide que la réadaptation de la rente se fait annuellement au 1^{er} janvier de chaque année. Le texte est clair et ne donne pas lieu à interprétation.

En effet, à aucun endroit dans l'acte, il n'est indiqué qu'il y aurait lieu de distinguer entre le moment du recalcul (1^{er} janvier de l'année suivante) et le moment de la prise d'effet de l'indexation. Une prise d'effet immédiate de l'indexation au moment où une nouvelle tranche s'applique appliquée de manière rétroactive au 1^{er} janvier de l'année prochaine n'est pas stipulée à l'acte.

Dans ces conditions, il convient de rejeter la demande de la requérante portant sur des recalculs de l'indexation à effectuer de manière rétroactive aux 1^{ers} janviers des années concernées.

En ce qui concerne le calcul de la arriérés de rente (et abstraction faite de la question des intérêts), il y a donc lieu de se référer au décompte de Maître ROBERTO pour retenir que suite aux paiements intervenus les 22 et 23 octobre 2024, le principal a été intégralement réglé.

Le deuxième point de désaccord entre parties porte sur le point de départ des intérêts.

L'article 5 de l'acte stipule que « *tous les arrérages de rente non payés à l'échéance porteront des intérêts au taux légal, à partir de l'échéance jusqu'au paiement effectif, sans préjudice de leur exigibilité* ».

La demanderesse expose à juste titre que ledit article n'opère aucune distinction entre le montant de base de la rente (750,- EUR) et la rente, telle qu'elle augmente en fonction des augmentations indiciaires. La rente mensuelle, telle qu'elle est fixée annuellement chaque 1^{er} janvier, est dès lors payable *praenumerando* le 1^{er} de chaque mois et des impayés portent de plein droit intérêts à partir de leur échéance jusqu'au paiement effectif.

Sur base du décompte versé par la requérante, il y a lieu de retenir que cette dernière met en compte les intérêts d'une année donnée à compter du 1^{er} décembre de l'année en question.

En appliquant ce mode de calcul aux augmentations indiciaires du décompte de Maître ROBERTO, il y a lieu de retenir que la demande portant sur les intérêts est à dire fondée comme suit :

- pour les arriérés de l'année 2020 : les intérêts au taux légal sur le montant de 2.239,08 EUR sont dus à compter du 1^{er} décembre 2020 jusqu'au 22 octobre 2024,
- pour les arriérés de l'année 2021 : les intérêts au taux légal sur le montant de 2.239,08 EUR sont dus à compter du 1^{er} décembre 2021 jusqu'au 22 octobre 2024,
- pour les arriérés de l'année 2022 : les intérêts au taux légal sur le montant de 2.519,88 EUR sont dus à compter du 1^{er} décembre 2022 jusqu'au 22 octobre 2024,
- pour les arriérés de l'année 2023 : les intérêts au taux légal sur le montant de 135,60 EUR sont dus à compter du 1^{er} décembre 2023 jusqu'au 22 octobre 2024,

et les défendeurs sont à condamner solidairement au paiement desdits intérêts.

Faute d'iniquité, la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée.

Vu l'issue du litige, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont à condamner *in solidum* aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

dit irrecevable la demande de PERSONNE1.) à voir fixer le point de départ de la prescription,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) portant sur le principal d'arriérés de rente et en **déboute**,

dit partiellement fondée sa demande portant sur les intérêts et **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) :

- les intérêts au taux légal sur le montant de 2.239,08 EUR (année 2020) à compter du 1^{er} décembre 2020 jusqu'au 22 octobre 2024,
- les intérêts au taux légal sur le montant de 2.239,08 EUR (année 2021) à compter du 1^{er} décembre 2021 jusqu'au 22 octobre 2024,
- les intérêts au taux légal sur le montant de 2.519,88 EUR (année 2022) à compter du 1^{er} décembre 2022 jusqu'au 22 octobre 2024,
- les intérêts au taux légal sur le montant de 135,60 EUR (année 2023) à compter du 1^{er} décembre 2023 jusqu'au 22 octobre 2024,

dit la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute**,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* aux dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Steve KOENIG, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Véronique JANIN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Steve KOENIG
Juge de Paix

Véronique JANIN
Greffière