

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement civil 2024TALCH01 / 00165**

Audience publique du mardi sept mai deux mille vingt-quatre.

### **Numéro TAL-2021-09430 du rôle**

#### **Composition :**

Gilles HERRMANN, premier vice-président,  
Lisa WAGNER, juge,  
Elodie DA COSTA, premier juge,  
Luc WEBER, greffier.

#### **E n t r e**

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN d'Esch-sur-Alzette du 26 octobre 2021,

comparaissant par l'organe de la société à responsabilité limitée MOLITOR AVOCATS A LA COUR SARL, inscrite à la liste V au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2763 Luxembourg, 8, rue Sainte-Zithe, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B211810, représentée aux fins de la présente procédure par Maître François CAUTAERTS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

PERSONNE1.), représentée par sa tutrice Maître Astrid BUGATTO, demeurant professionnellement à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit.

comparaissant par Maître Astrid BUGATTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## **Le Tribunal :**

### **1. Indications de procédure**

Par exploit d'huissier de justice du 26 octobre 2021, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après : « la société SOCIETE1. ») a fait donner assignation à PERSONNE1.), représentée par sa tutrice Maître Carine COÏ-MAITZNER, remplacée ultérieurement par Maître Astrid BUGATTO (ci-après : « PERSONNE1. »), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de céans aux fins de voir constater l'extinction du droit de jouissance de l'appartement sis à L-ADRESSE3.) de PERSONNE1.) et de la voir condamner à l'exécution forcée de l'acte notarié de vente à fonds perdu/vente en viager du DATE1.), partant de la voir condamner à libérer lesdits lieux de tous les effets qui s'y trouvent dans le mois de la signification du jugement à intervenir avec établissement d'un état des lieux contradictoire comportant lecture des compteurs et remise des clefs.

La société SOCIETE1.) demande encore à se voir autoriser à recourir aux soins d'un huissier de justice pour procéder au déguerpissement de PERSONNE1.) à défaut pour celle-ci d'y prêter son concours volontairement, les frais étant récupérables sur simple présentation des quittances y relatives.

La société SOCIETE1.) demande encore à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 26.751,25 euros au titre de dommages-intérêts, sous réserve expresse d'augmentation en cours d'instance, sinon tout autre montant à fixer par voie d'expertise ou *ex aequo et bono* par le tribunal, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, et d'ordonner au besoin la compensation judiciaire avec toutes éventuelles sommes dues par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) demande finalement encore la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 19 octobre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 30 janvier 2024.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Maître François CAUTAERTS a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Astrid BUGATTO a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Vu l'ordonnance de clôture du 30 janvier 2024.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 30 janvier 2024.

## **2. Faits constants et pertinents**

Par acte notarié de vente à fonds perdu n° NUMERO2.) du DATE1.) pardevant le notaire Maître PERSONNE2.), PERSONNE1.) a vendu à la société SOCIETE1.) :

*« dans un immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la ALIAS1.), ancienne commune de ALIAS2.), section ALIAS3.) de ALIAS4.), sous le numéro NUMERO3.), au lieu-dit « ALIAS5.) », comme place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 2 ares 64 centiares :*

*a) en propriété privative et exclusive :*

*- l'appartement entier du premier étage, une cave numéro un (1), un jardin numéro un (1), et la partie du tank à mazout numéro 1, faisant 240/1.000,*

*b) en copropriété et indivision forcée :*

*DEUX CENT CINQUANTE/MILLIEMES (250/1000) des parties communes parmi lesquelles le sol ou terrain. »*

Cet acte notarié prévoit que : *« Madame PERSONNE1.), la partie venderesse, se réserve expressément, à compter de ce jour et ce jusqu'à son décès, ou jusqu'à ce qu'elle ne puisse plus habiter les éléments immobiliers présentement vendus du fait de son âge ou de la maladie, ou si pour toute autre raison elle quitterait*

*lesdits biens, un droit d'usage et d'habitation personnel et exclusif dans lesdits éléments immobiliers.*

*Cette modalité est expressément acceptée par la partie acquéreuse comme condition essentielle de la présente vente.*

*La partie venderesse s'engage à informer la partie acquéreuse de son départ, dans les plus brefs délais.*

*Dans les cas énoncés ci-dessus, c'est-à-dire en cas de départ des éléments immobiliers par la partie venderesse, il est entendu que la partie acquéreuse pourra les louer et percevoir les loyers.*

*Pour les besoins de l'enregistrement, ce droit d'habitation est évalué à quatre-vingt-dix mille euros (90.000.- €).*

*Elle déclare que l'état desdits éléments immobiliers lui est bien connu et s'interdit la possibilité de prétendre à des améliorations de la part de la partie acquéreuse.*

*Elle jouira des droits constitués en « bon père de famille », maintiendra les éléments immobiliers sur lesquels portent ces droits en bon état d'entretien.*

*De son côté, la partie acquéreuse devra laisser jouir paisiblement la partie venderesse et devra effectuer les grosses réparations qui deviendront nécessaires.*

*Madame PERSONNE1.) ne pourra céder ni louer les droits donnés qui lui resteront strictement personnels à elle, conformément aux dispositions des articles 630 et 633 du code civil.*

*La partie venderesse acquittera à compter de ce jour et pendant toute la durée des droits réservés, les frais, taxes et charges des éléments immobiliers présentement vendus qui incomberaient à un locataire et toutes celles qui incomberaient à un propriétaire bailleur seront supportés par la partie acquéreuse.*

*A compter de ce jour, et ce pendant toute la durée des droits réservés, la partie venderesse devra assurer les éléments immobiliers objets des présentes, auprès d'une compagnie d'assurance autorisée à opérer au Grand-Duché de Luxembourg. »*

Aux termes du prédit acte notarié, la vente a eu lieu moyennant le paiement de la somme de 100.000.- euros par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.) et le paiement d'une rente viagère de 2.500.- euros par mois, payable le douze de chaque mois et pour la première fois le DATE2.), et ce aussi longtemps que PERSONNE1.) sera en vie, la rente viagère cessant d'être payée au jour du décès de PERSONNE1.).

L'acte notarié prévoit encore qu'au jour du décès de PERSONNE1.), le montant du prix de vente converti en rente viagère « sera donc considéré comme entièrement payé pour autant que toutes les mensualités ont été réglées. Les mensualités dues et impayées par la partie acquéreuse à Madame PERSONNE1.) seraient payables à ses héritiers sur demande et justificatif ».

### **3. Appréciation**

Le tribunal tient à faire remarquer que la présentation des positions des parties est synthétique et ne relate pas en détail la multitude d'arguments et éléments proposés dans leurs écrits par les mandataires des parties.

En effet, le tribunal n'est pas le notaire des écrits des parties, mais il lui incombe d'en tenir compte, dans la mesure où ils sont pertinents, de dégager avec précision les questions litigieuses à trancher, d'appliquer les dispositions de droit pertinentes par rapport aux éléments de fait de la cause et de dégager les conséquences juridiques des opérations de qualification ainsi menées dans le cadre de l'ordonnancement juridique en place, en vue de solutionner le cas d'espèce lui soumis.

L'objet du litige porte en effet essentiellement sur l'exécution forcée de l'acte notarié de vente à fonds perdu. C'est donc sous cet aspect que les demandes des parties seront examinées et tranchées.

#### **3.1. Prétentions et moyens des parties**

À l'appui de ses prétentions, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle se serait rendue compte que depuis DATE3.), sans préjudice quant à la date exacte, PERSONNE1.) aurait quitté l'appartement litigieux pour s'installer de manière permanente et définitive au sein de la maison de soins « SOCIETE2.) » à L-ADRESSE4.).

Le mandataire de la société SOCIETE1.) aurait ainsi réussi à mener un entretien téléphonique avec PERSONNE1.) en contactant la maison de soins « SOCIETE2.) ».

Lors de cet entretien téléphonique, le mandataire de la société SOCIETE1.) aurait appris qu'une mesure de tutelle aurait été ouverte à l'encontre de PERSONNE1.) et que Maître Carine COÏ-MAITZNER aurait été nommée en tant que tutrice.

D'itératives tentatives d'entrer en contact avec PERSONNE1.), voire sa tutrice (télécopie et courriel du DATE4.), courrier du DATE5.), courriel du DATE6.), courriel du DATE7.), courrier recommandé du DATE8.) et différentes appels téléphoniques – pièce n° 2 de la farde I de Maître CAUTAERTS), afin de régulariser la situation et d'organiser l'entrée en jouissance de l'appartement de la société SOCIETE1.), seraient restées sans succès. De même, une mise en demeure du DATE9.) (pièce n° 3 de la farde I de Maître CAUTAERTS) serait restée sans réponse.

Il serait manifeste que PERSONNE1.) n'occuperait plus l'appartement, mais qu'elle aurait omis d'en informer la société SOCIETE1.).

Se fondant sur les articles 1134, 1142 et 1147 du Code civil, la société SOCIETE1.) fait dès lors valoir que conformément aux stipulations de l'acte notarié, les conditions extinctives du droit de jouissance de l'appartement de PERSONNE1.) seraient réunies, que son droit de jouissance serait éteint et qu'elle devrait être condamnée à libérer l'appartement de ses effets, biens et meubles meublants, au besoin par le déguerpissement.

Dans la mesure où l'acte notarié permettrait à la société SOCIETE1.) de valoriser l'appartement par une mise en location, l'attitude de PERSONNE1.) lui aurait causé un préjudice équivalant à la valeur locative du bien. Dans la mesure où le bien aurait été évalué à la valeur de 500.000.- euros, auxquels il y aurait lieu de rajouter les frais d'enregistrement (30.000.- euros) et les frais de transcription (5.025.- euros), l'investissement serait de 533.025.- euros. Le préjudice subi serait ainsi de  $(533.025 \times 5\%/12 = 2.229,30 \text{ euros par mois} =) 26.751,25 \text{ euros}$  pour la période de DATE10.) à DATE11.). La société SOCIETE1.) demande encore à voir ce montant augmenté mensuellement de 2.229,30 euros jusqu'à la remise des clés effective.

PERSONNE1.) conteste formellement avoir quitté l'appartement litigieux et fait valoir que cela ne résulterait d'aucun élément du dossier. Elle expose qu'elle occuperait à ce jour l'appartement litigieux et qu'elle userait de son droit de jouissance. Elle estime que le fait d'avoir dû être « *hospitalisée pour des raisons de santé* » ou de « *séjourner dans une maison de soins* » ne suffirait pas pour dire qu'elle n'habiterait plus dans l'appartement.

Elle expose par conséquent que les conditions relatives à l'extinction du droit de jouissance ne seraient pas données.

Elle conclut partant à voir débouter la société SOCIETE1.) de toutes ses demandes.

La société SOCIETE1.) fait valoir que l'acte notarié prévoirait trois cas de figure dans lesquels le droit de jouissance de PERSONNE1.) prendrait fin :

- le décès de PERSONNE1.), ou
- l'impossibilité d'habiter l'appartement en raison de son âge ou de sa maladie,
- le fait de « *quitter les lieux pour une raison quelconque* ».

La société SOCIETE1.) estime que les deuxième et troisième cas de figure seraient donnés en l'espèce.

Elle expose ainsi que *« la seconde condition mettant fin au droit d'usage et d'habitation est parfaitement remplie, alors qu'il faut constater que Madame PERSONNE1.) ne pourra plus habiter l'Appartement en raison de son âge et/ou de la maladie.*

*Comme indiqué dans l'acte introductif d'instance, depuis DATE3.), sans préjudice quant à la date exacte, Madame PERSONNE1.) réside de manière permanente et définitive au sein de la Maison de soins « SOCIETE2.) » à L-ADRESSE4.) ».*

Elle expose encore qu' *« il est manifestement évident en l'espèce que la troisième condition mettant fin au droit d'usage et d'habitation de Madame PERSONNE3.) est également remplie.*

*Contrairement aux développements de la Défenderesse, Madame PERSONNE3.) a purement et simplement quitté les lieux depuis maintenant deux ans, quand elle est entrée à la résidence ALIAS6.), et n'y a plus remis les pieds. ».*

Elle aurait fait dresser un procès-verbal de constat par l'huissier de justice Tom NILLES (pièce n° 4 de la farde II de Maître CAUTAERTS), duquel il ressortirait que *« la Défenderesse a abandonné le logement sis ADRESSE3.) ».* En effet, le facteur n'aurait jamais rencontré PERSONNE1.), et aurait informé l'huissier de justice que *« nombre de colis ont été retournés avec la mention « n'habite plus à cette adresse » ».* Par ailleurs, l'huissier de justice aurait appris que les voisins n'auraient jamais rencontré PERSONNE1.). Par ailleurs, les voisins auraient informé l'huissier de justice *« qu'une personne viens une fois par mois dans l'appartement, personne qui ne serait certainement pas Madame PERSONNE3.) alors que cet individu serait bien trop jeune ».* L'huissier de justice aurait encore constaté que PERSONNE1.) *« ne sort pas de poubelles ».* Finalement, l'huissier de justice aurait encore contacté téléphoniquement la maison de soins et on lui aurait confirmé *« par téléphone que Madame PERSONNE1.) y était admise depuis le DATE12.) ».*

Pour le surplus, la société SOCIETE1.) réitère ses moyens précédents, sauf à augmenter sa demande en dommages-intérêts au montant de 53.502,50 euros (26.751,25 x 2) pour les deux années (DATE10.) à DATE13.)) de *« perte de revenu locatif ».*

Elle demande encore la condamnation de PERSONNE1.) à lui rembourser les frais du constat d'huissier, soit 547,59 euros (pièce n° 5 de la farde II de Maître CAUTAERTS).

La société SOCIETE1.) demande encore à « voir ordonner que la Maison de soins « SOCIETE2.) » à L-ADRESSE4.) (« ALIAS6.) ») de communiquer au Tribunal et à Maître François CAUTAERTS dans la quinzaine de la signification du jugement interlocutoire à intervenir, l'intégralité des documents en sa possession attestant de la date l'admission de Madame PERSONNE1.) auprès de cette maison de soins, des motifs de son admission et des motifs de son maintien au sein des SOCIETE2.), le tout sous peine d'une astreinte de 500,00.- € par jour de retard de dépôt des pièces suivant la date à fixer par le Tribunal et ce sur base des articles 284 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile ».

PERSONNE1.) fait répliquer que le constat d'huissier versé par la société SOCIETE1.) établirait bel et bien que son adresse serait toujours à L-ADRESSE3.), que son nom serait toujours sur la sonnette et sur la boîte aux lettres et qu'elle y réceptionnerait son courrier. Elle expose que l'huissier de justice ne se serait rendu sur place qu'un seul jour, de sorte qu'il ne suffirait pas pour établir son départ de l'appartement. Pareillement, le fait qu'un voisin ne la connaîtrait pas ne prouverait pas qu'elle n'y habiterait pas. Elle précise encore que la société SOCIETE1.) ferait une fausse lecture du constat d'huissier, qui ne rapporterait pas qu' « un certain nombre de colis ont été retourné avec la mention « n'habite plus à cette adresse » », mais concrètement que le facteur aurait dit que « plusieurs mois auparavant : un bon paquet de courriers avait été déposé par un inconnu dans une boîte jaune la plus proche dans le quartier avec mention manuscrite sur les courriers adressés à Madame PERSONNE3.) « n'habite plus à cette adresse » ».

Elle conteste être dans l'impossibilité pour cause de maladie et/ou d'âge d'habiter dans son appartement et expose qu'il ne résulterait d'aucune pièce du dossier que tel serait le cas.

Elle estime qu'elle pourrait jouir comme bon lui semble de l'appartement tant qu'elle ne le mettrait pas à disposition d'un tiers.

Elle en conclut que les demandes de la société SOCIETE1.) ne seraient pas fondées.

Elle expose que la société SOCIETE1.) ne prouverait pas avoir subi un préjudice. Pour le cas où le tribunal venait à retenir un quelconque préjudice dans son chef, il y aurait lieu de le ramener à de plus justes proportions.



Elle estime encore que les frais de justice devraient rester à la seule charge de la société SOCIETE1.).

Elle fait encore valoir que la demande de la société SOCIETE1.) à voir ordonner à la maison de soins de verser son dossier médical ne serait pas fondée, ces éléments relevant de sa vie privée.

PERSONNE1.) expose verser un certificat médical de Dr PERSONNE4.) du DATE14.) (pièce n° 1 de la farde I de Maître BUGATTO) duquel il résulterait qu'elle pourrait vivre dans l'appartement avec de l'aide externe, de sorte que son droit de jouissance n'aurait pas pris fin.

Pour le surplus, elle réitère ses moyens antérieurs, tout en précisant que la demande en condamnation aux frais d'huissier de justice serait irrecevable pour constituer une demande nouvelle. À défaut de constituer une demande nouvelle, elle serait en tout état de cause non fondée.

La société SOCIETE1.) fait répliquer que le Dr PERSONNE4.) serait médecin généraliste et ne disposerait dès lors pas des compétences pour évaluer la situation de PERSONNE1.) « *sur le plan orthopédique, gériatrique et neuropsychiatrique* ». Elle expose que ce certificat ne préciserait pas les conditions auxquelles PERSONNE1.) pourrait retourner à son domicile. PERSONNE1.) ne prouverait pas non plus avoir entrepris des démarches pour mettre en place un tel réseau de soins.

Elle demande désormais à voir enjoindre à PERSONNE1.) de communiquer son dossier médical sur le fondement des articles 280 et suivants du Nouveau Code de procédure civile, sinon de commettre un magistrat sur le fondement des articles 348 et suivants, sinon 379 et suivants du Nouveau Code de procédure civile « *afin de procéder à la consultation du dossier médical de Madame PERSONNE3.)* » et de « *prendre connaissance du dossier médical (...) pour faire rapport au tribunal* ».

La société SOCIETE1.) réitère pour le surplus ses moyens antérieurs, tout en augmentant sa demande en dommages-intérêts au montant de 69.107,60 euros au titre de la « *perte de revenu locatif* » pour la période de DATE10.) à DATE15.).

PERSONNE1.) s'oppose aux mesures demandées par la société SOCIETE1.) au dernier état de ses conclusions, en faisant valoir que celle-ci ne détient pas la preuve des faits qu'elle avance et que « *cette dernière essaye par tous les moyens de suppléer à sa carence dans son manque de preuve en formulant diverses demandes au tribunal* ».

## 3.2. Appréciation

### 3.2.1. Quant à la recevabilité de la demande

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande en sa pure forme.

Le fait pour une partie de se rapporter à prudence de justice équivaut à une contestation. Toutefois, une contestation non autrement étayée est à écarter, étant donné qu'il n'appartient pas au juge de suppléer à la carence des parties et de rechercher lui-même les moyens juridiques qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

Au vu de ce qui précède, la demande est à déclarer recevable en la pure forme.

### 3.2.2. Quant à la cessation du droit d'habitation de PERSONNE1.)

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *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.* »

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exceptions (R. MOUGENOT, Droit des obligations, La preuve, éd. Larcier, 1997).

En application de ces principes directeurs, aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il appartient à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve des faits nécessaires au succès de sa prétention, c'est-à-dire qu'elle doit établir qu'un des cas de figure prévus par l'acte notarié de vente mettant fin au droit d'usage et d'habitation personnel et exclusif de PERSONNE1.) dans l'appartement litigieux est donné en l'espèce.

Le tribunal constate que l'acte notarié de vente prévoit trois cas de figure dans lesquels le droit d'usage et d'habitation personnel et exclusif de PERSONNE1.) dans l'appartement litigieux cesse :

- son décès,
- le fait qu'elle ne puisse plus habiter les éléments immobiliers vendus du fait de son âge ou de la maladie, ou
- le fait que « *pour toute autre raison elle quitterait lesdits biens* ».

La société SOCIETE1.) fait valoir que les deuxième et troisième cas de figure seraient donnés en l'espèce, étant donné que PERSONNE1.) aurait quitté l'appartement litigieux pour vivre de manière définitive et permanente dans une maison de soins. PERSONNE1.) conteste formellement avoir quitté l'appartement.

Le tribunal constate qu'à l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) verse l'acte notarié de vente, divers courriers et courriels et le procès-verbal de constat d'huissier.

Concernant les divers courriers et courriels, ceux-ci sont tous adressés à Maître COÏ-MAITZNER.

Seule la mise en demeure du DATE9.), prétendument envoyée par courrier recommandé (pièce n° 3 de la farde I de Maître CAUTAERTS), est adressée à

« *Madame PERSONNE1.)  
p/a SOCIETE2.)  
ADRESSE4.)* ».

Or, à défaut de la preuve d'envoi, il ne résulte d'aucun élément du dossier que ce courrier aurait effectivement pu être remis à PERSONNE1.) à la maison de soins où elle résiderait selon la société SOCIETE1.) depuis « DATE3.) ».

Concernant le constat d'huissier de justice (pièce n° 4 de la farde II de Maître CAUTAERTS), le tribunal constate que contrairement aux allégations de la société SOCIETE1.), il ne résulte pas de ce constat d'huissier que « *la Défenderesse a abandonné le logement sis ADRESSE3.)* ».

Au contraire, l'huissier de justice constate expressément que :

- Le facteur lui a déclaré « *que le nom de Madame PERSONNE3.) figure toujours sur la boîte à lettres et que c'est la raison pour laquelle elle serait obligée de continuer à déposer les courriers dans sa boîte à lettres* ».

- « Le nom « PERSONNE1.) » est inscrit sur la sonnette du bas. »
- « Le nom « PERSONNE1.) » figure sur la boîte à lettres en bas à droite. »
- « Au Registre National des Personnes Physiques consulté en date du DATE16.), il apparaît que Madame PERSONNE1.) est toujours déclarée à la même adresse depuis le 15.04.1993. »

Il résulte encore du constat d'huissier que la boîte aux lettres de PERSONNE1.) est nécessairement régulièrement vidée, à défaut de quoi le facteur ne serait pas en mesure d'y déposer régulièrement du nouveau courrier postal.

Le fait que le facteur ou les voisins ne connaissent pas PERSONNE1.) personnellement ne constitue pas une preuve que celle-ci aurait « abandonné le logement ».

De même, le fait que le seul jour du passage de l'huissier de justice, la boîte à lettres ait débordé, que les poubelles n'aient pas été sorties ou que PERSONNE1.) n'ait pas ouvert la porte à ce moment précis ne suffit pas non plus à prouver que PERSONNE1.) aurait « abandonné le logement ».

Il ressort ensuite du constat d'huissier que celui-ci a contacté, en date du 11 juillet 2022, téléphoniquement la maison de soins « SOCIETE2.) » au numéro NUMERO4.) et « qu'une secrétaire-réceptionniste » lui « a indiqué qu'elle [PERSONNE1.)] est admise depuis le DATE12.) ».

S'il n'est pas contesté que PERSONNE1.) séjourne actuellement à la maison de soins « SOCIETE2.) », PERSONNE1.) verse toutefois aux débats un certificat médical du médecin généraliste docteur PERSONNE4.) aux termes duquel cette dernière « certifie être le médecin traitant de Mme PERSONNE1.) depuis DATE3.). Son état de santé actuel lui permettra un retour à domicile sous condition d'avoir un bon réseau de soins avec plusieurs passages journaliers de personnel qualifié ».

Ainsi, les moyens de la société SOCIETE1.) aux termes desquels « Madame PERSONNE1.) ne pourra plus habiter l'Appartement en raison de son âge et/ou de la maladie » et « Madame PERSONNE3.) réside de manière permanente et définitive au sein de la Maison de soins « SOCIETE2.) » à L-ADRESSE4.) » restent à l'état de pures allégations et ne sont pas prouvés.

Il suit de tout ce qui précède que la société SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve que PERSONNE1.) serait dans l'impossibilité d'habiter l'appartement du fait de son âge ou de la maladie.

Concernant le troisième cas de figure (« *ou si pour toute autre raison, elle quitterait lesdits biens* »), le tribunal constate que ce cas de figure n'est pas exprimé de manière claire et qu'il est formulé de manière particulièrement ambiguë.

Le tribunal rappelle que lorsque les parties à un contrat se sont mal exprimées, ou se sont exprimées de manière incomplète, le juge peut être amené à interpréter la convention.

L'article 1156 du Code civil invite, dans le cadre de l'interprétation des conventions, à rechercher la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes employés, les articles 1157 à 1164 du même code comportant des directives auxiliaires devant guider le juge dans cette démarche.

Ce qui compte n'est pas ce qui est écrit dans le contrat, mais ce qui a été voulu et la volonté réelle doit l'emporter sur la volonté déclarée (cf. TAL, 26 février 2019, n° 181650).

Le fait que les termes de l'accord paraissent, à première vue, clairs ne fait néanmoins pas obstacle à son interprétation, dans la mesure où les parties font une lecture divergente de la convention à l'origine de la demande en justice (cf. CA, 18 décembre 2003, n° 25187).

Les clauses claires du contrat, l'économie générale de l'acte, son esprit et sa finalité sont utilisés pour mettre en lumière le sens des clauses obscures (cf. TERRÉ (F.), SIMLER (P.) et LEQUETTE (Y.), Les obligations, Précis Dalloz, 6ème éd., n° 426).

Le tribunal dispose d'un pouvoir souverain pour apprécier selon les circonstances de l'affaire, le sens, la portée et l'étendue des conventions et pour rechercher ce que les parties ont effectivement voulu. Une interprétation ne se justifie cependant qu'au cas où la volonté des parties est obscure, ambiguë ou incomplète (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, V° Contrats et Conventions, n° 91 et suiv.).

En l'espèce, il résulte des termes de l'acte notarié que « *si pour toute autre raison elle quitterait lesdits biens* », le droit d'usage et d'habitation personnel et exclusif de PERSONNE1.) cesserait.

Il ne fait nul doute qu'il n'était pas de l'intention des parties de viser par cette clause tout départ généralement quelconque et temporaire des lieux par PERSONNE1.) (vacances ou autre séjour temporaire à l'étranger, hospitalisation ou autre obligation de soins temporaires, ...), mais uniquement les cas de départ

définitif de l'appartement sans possibilité de retour, tel par exemple un déménagement.

Or, au vu des constats de l'huissier de justice développés ci-avant (nom de PERSONNE1.) sur la sonnette et la boîte aux lettres, déclaration à l'adresse de l'appartement litigieux, fait que sa boîte aux lettres soit régulièrement vidée) et du certificat médical du docteur PERSONNE4.) (capacité de vivre seule), le tribunal retient que la société SOCIETE1.) n'établit pas que le départ de PERSONNE1.) de l'appartement est définitif, de sorte que ses moyens aux termes desquels « *il est manifestement évident en l'espèce que la troisième condition mettant fin au droit d'usage et d'habitation de Madame PERSONNE3.) est également remplie.* » et que « *Madame PERSONNE3.) a purement et simplement quitté les lieux depuis maintenant deux ans, quand elle est entrée à la résidence ALIAS6.), et n'y a plus remis les pieds.* » restent à l'état de pures allégations, sans élément de preuve à l'appui.

Quant à la demande en production forcée de pièces de la société SOCIETE1.), le tribunal rappelle que l'article 60, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que si une partie détient un élément de preuve, le juge peut, à la requête de l'autre partie, lui enjoindre de le produire. Il est admis que les articles 284 et suivants du Nouveau Code de procédure civile traduisent en des termes plus précis le principe général inscrit à l'article 60, alinéa 2 précité.

Dans le cadre de ces dispositions, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation qui lui permet, au vu de l'utilité et de la pertinence de la pièce requise, soit de faire droit à cette demande, soit de la rejeter.

L'article 284 du Nouveau Code de procédure civile dispose que si, dans le cours d'une instance, une partie entend faire état d'un acte authentique ou sous seing privé auquel elle n'a pas été partie ou d'une pièce détenue par un tiers, elle peut demander au juge saisi de l'affaire d'ordonner la délivrance d'une expédition ou la production de l'acte ou de la pièce.

Aux termes de l'article 285 du Nouveau Code de procédure civile, le juge ordonne la production s'il estime la demande fondée, ce qui signifie que la production doit présenter un intérêt pour la solution du litige : la production doit être utile, sinon indispensable (Juris-Classeur Procédure civile, « Production forcée de pièces », fasc. 623, n° 32).

Les juridictions judiciaires peuvent, dans l'intérêt de la manifestation de la vérité, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, ordonner la production de pièces non signifiées ni employées dans la cause, pourvu que la partie qui réclame l'apport desdites pièces, après en avoir déterminé la nature avec une suffisante

précision, justifie de leur existence dans les mains de son adversaire et de motifs réels et sérieux pour qu'elles soient mises au procès (Cour Supérieure de Justice, 19 octobre 1977, P. 24, 46). Il faut que la production forcée d'une pièce ou d'un renseignement soit indispensable à la manifestation de la vérité et que le demandeur ne dispose pas d'autres moyens d'obtenir la pièce ou le renseignement (Cour d'appel, 7ème chambre, arrêt du 5 novembre 2003, n° 26.588 du rôle).

Les juridictions judiciaires peuvent, dans l'intérêt de la manifestation de la vérité, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, ordonner la production de pièces non signifiées ni employées dans la cause, pourvu que la partie qui réclame l'apport desdites pièces, après en avoir déterminé la nature avec une suffisante précision, justifie de leur existence dans les mains de son adversaire et de motifs réels et sérieux pour qu'elles soient mises au procès (Cour 19 octobre 1977, Pas. 24, p.46).

Il faut, en effet, éviter que sous le couvert d'une demande en production de pièces une partie ne procède à une sorte de perquisition privée dans les archives de l'adversaire ou d'un tiers. Si l'exigence d'une spécification des pièces n'empêche pas une demande en production forcée d'une série de documents, il faut cependant que l'ensemble de pièces soit nettement délimité et que les documents soient identifiés sinon du moins identifiables (Cour d'appel, 1ère chambre, 4 février 2009, n° 32.445 du rôle).

Il faut que la production forcée d'une pièce ou d'un renseignement soit indispensable à la manifestation de la vérité et que le demandeur ne dispose pas d'autres moyens d'obtenir la pièce ou le renseignement (Cour 5 novembre 2003, rôle n°26588).

L'opportunité de la production en vue de la solution du litige est souverainement appréciée par le Tribunal.

En l'espèce, la demande en production forcée de pièces n'est pas nécessaire à la manifestation de la vérité, dans la mesure où PERSONNE1.) verse aux débats un certificat médical de son médecin traitant établissant que son état de santé lui permet un retour à l'appartement sous condition de bénéficier de soins à domicile.

Il s'ensuit que la demande en production forcée de pièces, que ce soit par PERSONNE1.) ou par un tiers, en l'espèce la maison de soins « SOCIETE2.) », n'est pas fondée.

Quant à la demande de la société SOCIETE1.) sur le fondement de l'article 379 du Nouveau Code de procédure civile de commettre un magistrat « *afin de procéder à la consultation du dossier médical de Madame PERSONNE3.)* » et de

« prendre connaissance du dossier médical (...) pour faire rapport au tribunal », le tribunal rappelle que cet article dispose que : « Le juge peut, afin de les vérifier lui-même, prendre en toute matière une connaissance personnelle des faits litigieux, les parties présentes ou appelées. Il procède aux constatations, évaluations, appréciations ou reconstitutions qu'il estime nécessaires, en se transportant si besoin est sur les lieux. »

Le tribunal rappelle qu'une mesure d'instruction ne saurait être ordonnée, conformément à l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Par carence, le législateur entend l'abstention d'une partie d'apporter à l'administration de la preuve d'un fait qu'elle allègue le concours qu'elle a la possibilité de fournir. La mesure d'instruction a en effet un caractère subsidiaire et est destinée à compléter les éléments de preuve que les parties ont soumis au juge.

Il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir ses moyens et notamment de prouver que PERSONNE1.) est dans un des cas de figure prévus par l'acte notarié mettant fin définitivement à son droit d'usage et d'habitation personnel.

En l'espèce, au vu de toutes les considérations qui précèdent et notamment au vu des constats de l'huissier de justice et du certificat médical du docteur PERSONNE4.) établissant que PERSONNE1.) n'est pas dans l'impossibilité de vivre seule dans l'appartement litigieux, la mesure demandée par la société SOCIETE1.) n'est pas pertinente.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) sur le fondement de l'article 379 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de tout ce qui précède, il y a lieu de débouter la société SOCIETE1.) de toutes ses demandes.

– *Demandes accessoires*

#### Indemnité de procédure

Au dernier état de ses conclusions, la société SOCIETE1.) demande à voir condamner PERSONNE1.) à une indemnité de procédure d'un montant de 8.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.



PERSONNE1.) demande à voir débouter la société SOCIETE1.) de cette demande.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (T. HOSCHEIT, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

Eu égard à l'issue du litige, la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par la société SOCIETE1.) est à déclarer non fondée.

#### Frais et dépens

La société SOCIETE1.) demande à voir condamner PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) demande à voir condamner la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) succombant, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Astrid BUGATTO, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

## **PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes en la forme,

dit non fondées les demandes de la société anonyme SOCIETE1.),

partant en déboute,

dit non fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure par la société anonyme SOCIETE1.),

partant en déboute,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.