Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00130

Audience publique du mercredi, 26 juin 2024.

Numéro du rôle : TAL-2018-04700

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

PERSONNE1.), employé de l'Etat, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos de Luxembourg du 5 juillet 2018,

ayant comparu initialement par Maître David TRAVESSA MENDES, avocat, et comparaissant actuellement par Maître Raoul WAGENER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE2.), retraitée, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER,

ayant comparu initialement par la société VOGEL AVOCAT S.àr.l., et comparaissant actuellement par Maître Philippe STROESSER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Objet du litige

Le litige a trait au recouvrement d'une créance que PERSONNE1.) prétend détenir à l'égard de PERSONNE2.) du fait de la jouissance exclusive par cette dernière de différents immeubles lui légués par un testament du 29 avril 2010 et annulé ultérieurement pour dol, ainsi qu'à la validation de la saisie-arrêt pratiquée à charge de cette dernière en vertu d'un exploit d'huissier de justice en date du 29 juin 2018.

2. Faits et antécédents procéduraux

Au courant de l'année 2007, PERSONNE2.) est engagée comme femme de charge par la famille PERSONNE1.). Après le décès de PERSONNE3.) en janvier 2008, elle reste au service du seul PERSONNE4.).

Suivant testament authentique reçu le 29 avril 2010 par le notaire Martine Schaeffer, PERSONNE4.) lègue en pleine propriété à PERSONNE2.), sa maison située à ADRESSE3.), ainsi qu'un garage situé ADRESSE4.) à ADRESSE5.) et à son fils unique, PERSONNE1.), tous ses autres biens, ainsi que les meubles meublants de sa maison allée ADRESSE6.).

Le 29 septembre 2010, le juge des tutelles se saisit d'office d'une procédure aux fins d'ouverture d'une mesure de protection visant PERSONNE4.), à l'époque âgé de 90 ans.

En date du 3 décembre 2010, le docteur STAUDER émet un certificat médical qui retient que PERSONNE4.) dispose de toutes ses facultés mentales et de son bon sens et qu'une mise sous curatelle pour des raisons psychiatriques n'est pas indiquée.

En date du 17 janvier 2011, le Service central d'assistance sociale (en abrégé SCAS) dépose son rapport qui conclut à la nécessité d'une mise sous curatelle de PERSONNE4.).

Suivant ordonnance du juge des tutelles rendue le 31 janvier 2011, PERSONNE4.) est placé sous sauvegarde de justice et un mandataire spécial est nommé aux fins d'assurer l'administration courante du patrimoine mobilier et immobilier de PERSONNE4.). La décision est fondée sur le constat que des montants conséquents sont mensuellement déboursés via les comptes de PERSONNE4.) qui ignore la valeur de l'euro et n'est pas au courant des dépenses faites.

Suivant jugement du 23 mai 2011, le juge des tutelles prononce l'ouverture de la curatelle de PERSONNE4.).

PERSONNE4.) décède en date du DATE1.).

Par acte d'huissier de justice du 8 avril 2015, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg afin de voir déclarer nul le testament de feu PERSONNE4.) reçu le 29 avril 2012 par

devant Maître Martine SCHAEFFER, de voir condamner PERSONNE2.) à restituer à la succession les bijoux de la famille PERSONNE1.) ainsi que les meubles meublants ayant garni la maison de feu PERSONNE4.) et de voir condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 300.000.- euros du chef des sommes soustraites par elle à PERSONNE4.).

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 159.268. Elle a été soumise à l'instruction de la 11e section.

Par jugement n° 208/16 du 25 novembre 2016, le tribunal, 11e section, a, dit cette demande fondée pour cause de dol, après l'avoir dit non fondée sur toutes les autres bases invoquées et notamment sur base de l'article 901 du Code civil, a dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en restitution à la succession des bijoux de famille et des meubles meublants ayant garni la maison de feu PERSONNE4.) et celle en restitution à la succession d'une somme d'argent de 300.000.- euros sur toutes les bases légales invoquées.

De ce jugement, PERSONNE2.) a régulièrement relevé appel suivant exploit d'huissier de justice introduit le 23 décembre 2016.

L'affaire a été inscrite au rôle de la Cour sous le numéro 44352. Elle a été soumise à l'instruction de la 1ère chambre.

Par arrêt N° 35/18 - I – CIV du 21 février 2018, la Cour d'appel, 1ère chambre, a reçu l'appel principal et l'appel incident en la forme; a dit l'appel principal non fondé; a dit l'appel incident partiellement fondé ; réformant : a annulé le don manuel fait en date du 25 mai 2009 par PERSONNE4.) au profit de PERSONNE2.) d'un montant de 100.000.- euros; a condamné PERSONNE2.) à restituer à PERSONNE1.), pris en sa qualité d'héritier unique de feu son père PERSONNE4.), la somme de 100.000.- euros avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2009 jusqu'à solde; a rejeté la demande en majoration du taux d'intérêt,; a confirmé le jugement pour le surplus, sauf à dire que le testament annulé porte la date du 29 avril 2010; a rejeté la demande en paiement d'une indemnité de procédure présentée par PERSONNE2.); a condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500.- euros; a condamné PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître David TRAVESSA MENDES qui la demandait, affirmant en avoir fait l'avance.

Par mémoire signifié le 27 avril 2018 à PERSONNE1.) et déposé le 4 mai 2018 au greffe de la Cour, PERSONNE2.) a formé un pourvoi en cassation contre l'arrêt N° 35/18 - I – CIV du 21 février 2018.

L'affaire a été inscrite sous le numéro CAS-2018-00015 du registre.

Par arrêt n° 55 / 2019 du 28 mars 2019, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi, a condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 2.500.- euros, et a condamné PERSONNE2.) aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître David TRAVESSA MENDES, sur ses affirmations de droit.

3. Procédure

En vertu d'une autorisation présidentielle de Monsieur Frédéric MERSCH, vice-président au tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en remplacement du Président du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, du 14 mai 2018 et par exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 29 juin 2018, PERSONNE1.), comparaissant par Maître David TRAVESSA MENDES, a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains du RECEVEUR DE L'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES au préjudice de PERSONNE2.) pour sûreté, conservation et parvenir au paiement de la somme de 603.500.- euros.

Cette saisie-arrêt a été dénoncée à PERSONNE2.) par exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 5 juillet 2018, ce même exploit contenant assignation en condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 603.500.- euros à augmenter des intérêts légaux à compter de la présente assignation jusqu'à solde, ce montant majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir et à une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire, ainsi qu'assignation en validation de la saisie-arrêt pratiquée entre les mains du RECEVEUR DE L'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES pour les prédits montants.

La contre-dénonciation a été faite à la partie tierce-saisie par exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 5 juillet 2018.

Maître Gaston VOGEL s'est constitué pour PERSONNE2.) en date du 9 juillet 2018.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2018-04700. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

La société VOGEL AVOCAT S.àr.l., représentée aux fins de la présente procédure par Maître Gaston VOGEL, s'est constituée nouvel avocat pour PERSONNE2.) en date du 26 mars 2020.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 3 mai 2021 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 1er juin 2021 pour prise en délibéré selon les modalités déterminées par l'article 2, paragraphe 2 de la loi du 19 décembre 2020 portant 1° adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale ; 2° modification de la loi du 25 novembre 2020 portant modification : 1° de la loi modifiée du 23 septembre 2020 portant des mesures concernant la tenue de réunions dans les sociétés et dans les autres personnes morales 2° de la loi du 20 juin 2020 portant 1° prorogation de mesures concernant a) la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite ; b) certaines adaptations de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales ; c) la suspension des délais en matière juridictionnelle, et d) d'autres modalités procédurales ; 2° dérogation temporaire aux articles 74 à 76 et 83 de

la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat ; 3° dérogation temporaire aux articles 15 et 16 de la loi modifiée du 10 août 1991 sur la profession d'avocat ; et 4° modification de l'article 89 de la loi modifiée du 8 mars 2017 sur la nationalité luxembourgeoise et portant suspension du délai prévu à l'article 55 (Mémorial A n ° 1056 du 22 décembre 2020).

Les mandataires des parties ont été informés par ce même bulletin de la composition du tribunal. Ils n'ont pas sollicité à plaider oralement. Ils ont déposé leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 1er juin 2021 par le Président de chambre.

Par jugement n° 2021TALCH08/00126 du 15 juin 2021, le tribunal a dit que la procédure de saisie-arrêt est régulière en la forme et quant aux délais légaux, a reçu les demandes principales et reconventionnelles en la forme, a dit que la demande de surséance à statuer de PERSONNE2.) est devenue sans objet, a déclaré les demandes de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité d'occupation et en restitution des loyers perçus de tiers recevables, a ordonné à PERSONNE1.) de prendre position en application de l'article 62 du Nouveau Code de procédure civile quant aux points soulevés dans la motivation du prédit jugement, a sursis à statuer quant à la demande en validation de la saisie-arrêt pratiquée suivant exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 29 juin 2018, entre les mains du RECEVEUR DE L'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES sur les avoirs de PERSONNE2.), en attendant la décision à intervenir quant au fond de l'affaire, en conséquence, a réservé la demande de PERSONNE2.) tendant à la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée suivant exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 29 juin 2018, entre les mains du RECEVEUR DE L'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES, a déclaré la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité au titre des travaux de rénovation recevable, avant tout autre progrès en cause, a institué une mesure d'expertise et a nommé un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé :

- de décrire les travaux réalisés par PERSONNE2.) ;

- de faire la ventilation entre les travaux à qualifier de travaux d'amélioration et ceux à qualifier de dépenses de réparations nécessaires ;

- de se prononcer sur la dépense en travail investie par PERSONNE2.) dans les travaux de rénovation et d'agrandissement d'après son coût à la date des travaux, en tenant compte de toutes les difficultés divisant les parties ;

- de se prononcer sur la plus-value subsistante en comparant la valeur actuelle de l'immeuble à celle qui aurait été la sienne si les travaux n'avaient pas été réalisés, et de rechercher dans quelle proportion la plus-value ainsi déterminée est due à la seule activité d'entrepreneur de PERSONNE2.), à l'exclusion des matériaux utilisés.

Le tribunal a finalement sursis à statuer pour le surplus et a réservé les droits des parties ainsi que les frais et dépens.

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel suivant exploit d'huissier de justice introduit le 15 septembre 2022.

Par arrêt N° 13/22 - VIII – CIV du 3 février 2022, la Cour d'appel, 8ème chambre, a dit l'appel du 15 septembre 2021 irrecevable, a dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée Vogel Avocat, représentée aux fins des présentes par Maître Gaston Vogel, avocat concluant, sur ses affirmations de droit.

Maître Philippe STROESSER s'est constitué nouvel avocat à la Cour pour PERSONNE2.), en remplacement de la société VOGEL AVOCAT S.àr.l., représentée par Maître Gaston Vogel, en date du 11 janvier 2023.

L'expert Jean-Marc VIDAL a déposé son rapport d'expertise final en date du 29 mai 2023.

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 4 octobre 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 24 janvier 2024.

Maître David TRAVESSA MENDES est décédé le 24 décembre 2023.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 24 janvier 2024.

Par jugement n° 2024TALCH08/00027 du 7 février 2024, le tribunal, a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture du 4 octobre 2023, en application de l'article 225 du Nouveau Code de Procédure Civile ; a invité PERSONNE1.) à régulariser la procédure conformément à l'article 488 du Nouveau Code de Procédure Civile ; a ordonné la remise d'une copie du présent jugement à PERSONNE1.) ; a sursis à statuer pour le surplus et réservé la demande ainsi que les frais et dépens.

Maître Raoul WAGENER s'est constitué nouvel avocat à la Cour pour PERSONNE1.), en remplacement de Maître David TRAVESSA MENDES en date du 17 janvier 2024.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 26 mars 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 8 mai 2024. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

4. Prétentions et moyens des parties

4.1. PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande en condamnation et en validation, PERSONNE1.) expose que PERSONNE2.) lui redevrait les fruits et intérêts des immeubles litigieux, conformément

à l'article 1014 du Code civil, sinon de l'article 1375 de ce même Code, alors qu'elle aurait pris possession des immeubles sans disposer d'une délivrance du legs.

Il ajoute que ces fruits et intérêts consisteraient en une indemnité de jouissance redue par PERSONNE2.) et évaluée provisoirement et sous toutes réserves au montant de 306.000.- euros, ainsi que par les loyers perçus par PERSONNE2.) de tiers et évalués provisoirement au montant de 297.500.- euros (à raison d'un loyer mensuel de 8.500.- euros), soit un montant total de 603.500.- euros.

Il estime que la demande en restitution des loyers perçus par PERSONNE2.) du 1er avril 2015 au 21 février 2018 à hauteur de 297.500.- euros serait incontestable et devrait donner lieu à condamnation de PERSONNE2.) de lui restituer ce montant.

Face aux arguments adverses, il réplique que la procédure engagée contre la société SOCIETE1.) viserait une indemnité d'occupation calculée à compter du 21 février 2018, soit postérieurement à celle concernant PERSONNE2.).

Il précise fonder ses demandes principalement sur l'article 1109 et suivants du Code civil, subsidiairement sur l'article 1014 du Code civil, plus subsidiairement sur l'article 1993 du Code civil et en dernier ordre de subsidiarité sur l'article 1375 de ce même Code.

Suite au jugement du 15 juin 2021, PERSONNE1.) réexpose le déroulement des faits.

Il explique que PERSONNE2.) aurait reçu de la part de son père, feu PERSONNE4.), par testament du 29 avril 2010 un immeuble sis au ADRESSE3.), L-ADRESSE7.), ainsi qu'un garage sis ADRESSE8.) à ADRESSE5.).

Feu PERSONNE4.) serait décédé le DATE1.).

Le testament au profit de PERSONNE2.) aurait été annulé pour dol par jugement du 25 novembre 2016, confirmé par un arrêt du 21 février 2018.

PERSONNE1.) aurait fait pratiquer saisie-arrêt en date du 29 juin 2018 à l'encontre de PERSONNE2.) en raison de sa prétendue créance à l'égard de PERSONNE2.) consistant dans la jouissance exclusive qu'elle aurait eu des immeuble légués depuis le décès du *de cujus* jusqu'à la date de l'arrêt du 21 février 2018 et des sommes qu'elle aurait reçues par des tiers au titre d'une location jusqu'à la même date où l'annulation du testament serait coulée en force de chose jugée.

PERSONNE1.) se serait vu remettre un contrat de location conclu en date du 19 mars 2015 (prise d'effet le 1er avril 2015) entre la partie PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.). Le prédit contrat aurait porté sur l'immeuble litigieux et un garage non autrement spécifié, le tout pour un loyer mensuel de 8.500.- euros TTC.

En cours de procédure lancée par PERSONNE1.) contre la société SOCIETE1.), il se serait avéré suivant jugement en appel du 24 mars 2020, que le garage loué, aurait été un garage sis ADRESSE9.) appartenant à PERSONNE2.) et non le garage légué, sis ADRESSE8.).

Par la suite et postérieurement au jugement du 24 mars 2020, il se serait révélé que le garage ADRESSE4.) aurait été occupé par PERSONNE2.) depuis le DATE1.), soit la date du décès de feu PERSONNE4.).

Finalement, ce ne serait qu'en date du 7 juillet 2020 que PERSONNE1.) aurait pu prendre possession dudit garage jusque-là exclusivement occupé par PERSONNE2.).

En raison de l'annulation pour dol du testament, PERSONNE2.) serait de mauvaise foi depuis bien avant, sinon depuis le décès de feu PERSONNE4.). PERSONNE2.) aurait donc occupé l'immeuble et le garage de mauvaise foi et ce sans droit ni titre, dès le jour du décès de feu PERSONNE4.) le DATE1.).

Les règles de la nullité seraient d'application et PERSONNE2.) serait redevable d'une indemnité d'occupation pour la période du DATE1.) au 1er avril 2015.

Subsidiairement, s'il ne s'agissait pas d'une indemnité d'occupation, PERSONNE1.) réclame indemnisation au titre de la perte de jouissance de l'immeuble et du garage, alors que PERSONNE2.) aurait eu la jouissance exclusive desdits immeubles sur la prédite période.

Quant au préjudice, le jugement n°2020TALCH14/00056 de la XIVe chambre du 24 mars 2020 aurait fixé la valeur mensuelle de l'indemnité d'occupation, sinon de l'indemnité de jouissance à 7.064,96.- euros HTVA pour l'immeuble et 200.- euros HTVA pour le garage.

- *Période du DATE1.) au 1er avril 2015 quant à l'immeuble et le garage occupés par PERSONNE2.)*

PERSONNE1.) réclame partant pour la période allant du DATE1.) au 1er avril 2015 (36 mois), le montant de 261.538,56.- euros (7.064,96.- euros + 200.- euros x 36 mois).

- *Période du 1er avril 2015 au 7 juillet 2020 quant au garage occupé par PERSONNE2.)*

PERSONNE1.) réclame encore le montant de 12.600.- euros (63 mois x 200.- euros) pour l'indemnité d'occupation, sinon de l'indemnité de jouissance du garage occupé par PERSONNE2.), mais pour la période du 1er avril 2015 au 7 juillet 2020 (jour de la restitution des clefs du garage à PERSONNE1.) après que PERSONNE2.) l'ait vidé de ses affaires).

- *Période du 1er avril 2015 au 21 février 2018 quant à l'immeuble mis en location à la société SOCIETE1.) par PERSONNE2.)*

PERSONNE1.) expose que la question de l'application de la TVA à assortir à l'évaluation mensuelle de l'indemnité d'occupation, sinon de l'indemnité de jouissance serait étrangère au présent cas. En effet, le tribunal siégeant en matière d'appel en bail à loyer, ayant prononcé le jugement du 24 mars 2020, aurait tranché le montant des loyers que la société SOCIETE1.) redevait à PERSONNE1.) en vertu du contrat de bail. Le

prédit tribunal aurait à raison constaté que le bailleur n'ayant pas opté pour l'application de la TVA sur le contrat de bail, le loyer devrait se calculer hors TVA.

Cette constatation n'aurait cependant aucun impact sur l'actuelle demande, alors qu'il s'agit de la restitution des sommes perçues par PERSONNE2.) en vertu du contrat de bail signé avec la société SOCIETE1.), qui aurait bien été soumis à l'application de la TVA.

PERSONNE1.) rappelle qu'il demande la restitution des fruits perçus suite à l'annulation pour dol du testament, et non un paiement de loyers en vertu d'un contrat de bail. En ce sens, si les sommes perçues par PERSONNE2.) incluent de la TVA, PERSONNE1.) en sera redevable à l'Enregistrement, une fois la situation des parties régularisée.

Le montant TTC du loyer suivant contrat de bail étant de 8.500.- euros TTC, il conviendrait d'en soustraire le montant TTC retenu pour le garage soit 234.- euros (200.- euros HTVA + 17 %), pour un montant mensuel de loyer indûment perçue par PERSONNE2.) de 8.266.- euros TTC.

Il serait donc question pour la période du 1er avril 2015 au 21 février 2018, d'une durée de 35 mois, soit un total de 289.310.- euros TTC (8.266.- euros x 35 mois).

PERSONNE1.) conclut donc à la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer le montant de 563.448,56.- euros (261.538,56.- euros + 12.600.- euros + 289.310.- euros) avec les intérêts légaux à partir du 5 juillet 2018, date de l'assignation jusqu'à solde.

Il demande encore de dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

Il demande de déclarer bonne et valable la saisie-arrêt pratiquée pour le montant de 563.448,56.- euros entre les mains du receveur de l'administration de l'enregistrement et des domaines, et de valider la saisie-arrêt pour ce montant.

Il réclame finalement une indemnité de procédure de 8.000.- euros.

Suite au dépôt du rapport d'expertise final du 29 mai 2023 et à l'arrêt du 3 février 2022, PERSONNE1.) prend encore position par rapport au jugement interlocutoire de tribunal du 15 juin 2021. Il rappelle que l'arrêt aurait déclaré l'appel irrecevable, alors que le prédit jugement du 15 juin 2021 n'aurait tranché aucune partie du principal, de sorte que les qualifications juridiques effectuées par le tribunal ne seraient pas définitives.

En effet, contrairement à la qualification du tribunal dans son jugement du 15 juin 2021, le testament du 29 avril 2010 n'aurait pas été annulé pour démence, mais bien pour dol. Il faudrait partant retenir que PERSONNE2.) aurait été de mauvaise foi et d'appliquer les principes *nemo auditur propriam turpitudem allegans, malitiis non est indulgendum* et *in pari causa turpitudinis cessat repetitio*.

Il y aurait partant lieu de rejeter les demandes de PERSONNE2.) à se voir payer une indemnité pour travaux effectués dans l'immeuble et au titre de la gestion effectuée par ses soins du même immeuble.

Subsidiairement, l'expertise VIDAL aurait retenu les factures de l'entreprise SOCIETE2.) pour un montant de 42.778,19.- euros, tout en constatant que les factures ne préciseraient pas le lieu d'exécution des travaux. Il serait par conséquent contesté que les travaux aient été exécutés dans l'immeuble litigieux. D'ailleurs, aucune preuve de paiement ne serait versée. Il faudrait par conséquent soustraire le montant de 42.778,19.- euros du total retenu par l'expert.

Dans ses dernières conclusions, PERSONNE1.) demande finalement de rejeter toutes les demandes de PERSONNE2.), sinon et subsidiairement d'entériner le rapport d'expertise VIDAL, sauf à dire que les factures SOCIETE2.) ne sont pas à retenir et de dire partant que le montant de la demande de PERSONNE2.) est à chiffrer à 94.821,52.- euros (137.599,71.- euros – 42.778,19.- euros).

4.2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) conclut à voir débouter PERSONNE1.) de ses demandes tant en principe qu'en quantum et partant à voir annuler la saisie-arrêt pratiquée, sinon à voir accorder mainlevée de ladite saisie.

A titre plus subsidiaire, elle demande à voir réduire les demandes à de plus justes proportions et au besoin à dires d'expert.

Elle demande reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer au titre d'indemnisation des travaux effectués dans l'immeuble un montant évalué à 50.000.- euros, augmenté ensuite à 268.000.- euros, ainsi qu'au titre de la gestion effectuée par ses soins pour un montant évalué à 50.000.- euros sous toutes réserves et à dire d'expert.

Elle demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) à l'entièreté des frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat concluant.

Par conclusions subséquentes, PERSONNE2.) conclut à la nullité de la saisie-arrêt, motif pris que PERSONNE1.) savait qu'elle n'était pas débitrice d'une créance à son égard. Elle en veut pour preuve la procédure en paiements de loyers introduite par PERSONNE1.) contre la société SOCIETE1.) devant le Tribunal de paix de Luxembourg en date du 6 avril 2018.

Elle demande subsidiairement à voir ordonner la compensation des dettes en application de l'article 1289 du Code civil.

Elle maintient ne pas avoir touché de fruits en sa qualité de légataire, de sorte que la demande adverse ne serait fondée sur aucune des bases légales invoquées.

Elle ajoute, en s'appuyant sur le jugement rendu le 24 mars 2020 dans la cause opposant PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.), que PERSONNE1.) pourrait tout au plus prétendre à un montant mensuel de 7.064,96 euros pour la période du 1er avril 2015 au 21 février 2018, soit un total de 247.276,60 euros.

Dans ses dernières écritures, PERSONNE2.) explique que par jugement du 15 juin 2021, le tribunal aurait retenu qu'elle ne serait plus de bonne foi à partir de l'assignation en annulation du testament de feu PERSONNE4.) introduite par PERSONNE1.) en date du 8 avril 2015. La prédite décision aurait encore rejeté la demande tendant à prendre en considération la date du décès de PERSONNE4.) comme point de départ de cette indemnité, étant donné que le dommage à indemniser ne résulterait pas de l'occupation effective des immeubles litigieux, mais de l'indisponibilité de ces immeubles pour PERSONNE1.).

Par conséquent, PERSONNE2.) devant être considérée de mauvaise foi à partir du 8 avril 2015. La demande à se voir allouer une indemnité d'occupation d'un montant de 261.538,56.- euros pour la période allant du DATE1.) au 1er avril 2015, jour de la mise en location de l'immeuble litigieux, serait partant à rejeter intégralement.

Quant à l'expertise VIDAL, l'expert n'aurait pas satisfait à sa mission, alors qu'en fin de compte, il ne se serait jamais prononcé sur la valeur actuelle de l'immeuble et la valeur qu'il aurait eu si les travaux n'avaient pas été réalisés. L'expert aurait simplement calculé une plus-value sans faire une quelconque référence à la valeur de l'immeuble, mais en retenant simplement le montant des travaux, qui selon lui, auraient contribué à l'amélioration de l'immeuble. L'expert aurait encore fait des commentaires personnels par rapport à la demande reconventionnelle et aurait à de multiples reprises commis des fautes quant au nom de PERSONNE2.) en la dénommant PERSONNE6.) ou encore PERSONNE7.).

L'expert se serait encore prononcé quant à de prétendus vices affectant la toiture qu'il n'aurait pas constaté lui-même, bien que personne ne se serait plaint. Il aurait encore déduit un montant de 30.000.- euros TTC pour la réfection de la charpente, sans par ailleurs qu'une telle demande n'ait été faite par le tribunal dans le cadre de la mission d'expertise.

Il n'aurait pas tenu compte dans son rapport des dépenses liées à une partie de la toiture en estimant que les *« travaux d'isolation thermique ne peuvent pas constituer une amélioration à la situation d'origine »* (page 47 du rapport).

Il aurait refusé de prendre en compte des factures émises et payées à la société SOCIETE3.) au motif *« qu'il a fallu refaire les travaux en question par l'entreprise SOCIETE4.) »*.

PERSONNE2.) conteste donc le rapport d'expertise VIDAL, alors qu'il serait erroné et que l'expert aurait omis de prendre en compte différentes factures transmises, qu'il aurait tiré des conclusions d'éléments qu'il n'aurait en réalité jamais constatés et qu'il ne répondrait en toute hypothèse nullement à différentes questions posées par le tribunal.

L'expert aurait encore demandé aux parties de solliciter chacun quatre estimations d'agences immobilières, de sorte que l'expert aurait demandé aux parties d'effectuer sa mission.

Pour ces raisons, il faudrait rejeter les conclusions de l'expert.

5. Motifs de la décision

5.1. Quant à l'expertise judiciaire

Il convient de relever que s'il est vrai que conformément à l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, il est de principe que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (CA, 9ème chambre, arrêt n° 69/19 du 23 mai 2019, n° CAL-2018-00096 du rôle), respectivement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (CA, 2ème chambre, arrêt n° 190/19 du 4 décembre 2019, n° CAL-2018-00741 du rôle).

PERSONNE2.) soutient que l'expert n'aurait pas satisfait à sa mission, alors qu'en fin de compte, il ne se serait jamais prononcé sur la valeur actuelle de l'immeuble et la valeur qu'il aurait eu si les travaux n'avaient pas été réalisés. L'expert aurait simplement calculé une plus-value sans faire une quelconque référence à la valeur de l'immeuble, mais en retenant simplement le montant des travaux, qui selon lui, auraient contribué à l'amélioration de l'immeuble. L'expert aurait encore fait des commentaires personnels par rapport à la demande reconventionnelle et aurait à de multiples reprises commis des fautes quant au nom de PERSONNE2.) en la dénommant PERSONNE6.) ou encore PERSONNE7.).

Quant aux fautes par rapport au nom de PERSONNE2.), le Tribunal constate que cet élément ne remet pas en cause les opérations d'expertise, alors qu'il s'agit d'erreurs qui n'ont aucune conséquence sur la solution du litige. D'ailleurs, PERSONNE2.) est facilement identifiable.

Quant au procédé de l'expert VIDAL, il est vrai que le tribunal a ordonné à l'expert de se prononcer sur la valeur actuelle de l'immeuble et la valeur si les travaux n'avaient pas été réalisés, ce que l'expert n'a pas fait. L'expert a directement établi la plus-value des travaux effectués par PERSONNE2.). Or, l'expert a justement saisi l'étendue de la mission qui lui a été confiée, alors que le but de la détermination de la valeur de l'immeuble avant et après travaux est justement la détermination de la plus-value des travaux effectués par PERSONNE2.). Il s'ensuit que l'expert a parfaitement respecté les termes de sa mission et a fourni les renseignements sollicités par le tribunal.

Quant aux autres critiques par rapport à l'expertise, le tribunal constate que PERSONNE2.) ne verse aucune preuve permettant de conclure que l'expert se soit trompé ou ait commis une erreur, de sorte à ce que ces critiques sont à rejeter.

L’expertise VIDAL est partant parfaitement valable.

5.2. Rappel

Il y a lieu de rappeler que suivant arrêt N° 13/22 - VIII – CIV du 3 février 2022, la Cour d’appel, 8ème chambre, a dit l’appel du 15 septembre 2021 irrecevable en retenant que le jugement n° 2021TALCH08/00126 du 15 juin 2021 était un jugement avant dire droit et n’a pas tranché le fond du litige, alors que le tribunal n’a que déclaré les demandes respectives des parties recevables, mais non encore fondées.

Pour rappel, il est constant en cause que PERSONNE4.) a, suivant testament authentique n° 714/2010 du 29 avril 2010, désigné PERSONNE2.) en tant que légataire. PERSONNE4.) est décédé en date du DATE1.). PERSONNE2.) a accepté la succession et a pris possession du patrimoine lui légué par le défunt composé d’une maison sise à L-ADRESSE3.), ainsi que d’un garage sis ADRESSE8.) au ADRESSE5.).

Entre 2012 et 2014, PERSONNE2.) a entrepris des travaux de rénovation de la maison. Il est encore établi qu’elle a donné l’immeuble sis à L-ADRESSE3.), en location à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. à compter du 1er avril 2015.

Il est constant en cause que le testament du 29 avril 2010 a été annulé pour cause de dol.

Au dernier état de ses conclusions, PERSONNE1.) précise fonder ses demandes principalement sur les articles 1109 et suivants du Code civil, subsidiairement sur l’article 1014 du Code civil, plus subsidiairement sur l’article 1993 du Code civil et en dernier ordre de subsidiarité sur l’article 1375 de ce même code.

PERSONNE2.), pour sa part, fait référence aux articles 1372 à 1375 du Code civil sur la gestion d’affaires.

Pour des raisons de logique juridique il y a lieu de traiter la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en premier lieu, puis de passer à la demande de PERSONNE1.) pour enfin statuer quant à la saisie effectuée par PERSONNE1.).

5.3. Quant à la demande de PERSONNE2.) à l’encontre de PERSONNE1.)

Aux termes de l’article 61 du Nouveau Code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et il doit donner leur exacte qualification aux faits et actes litigieux.

Il est de principe qu'en cas d'annulation de testament et par analogie au régime des restitutions en cas de nullité ou de résolution contractuelle, les parties litigantes doivent être remises dans le même état que si le testament n’avait pas existé.

Ainsi, PERSONNE2.) a d’ores et déjà restitué l’immeuble.

Dans la logique du susdit principe, elle réclame, pour sa part, en guise de contrepartie de ces restitutions, le remboursement de tous les frais qu’elle a exposés en termes de frais de rénovation de l’immeuble et des frais de gestion.

PERSONNE2.) poursuit la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer un montant de 268.000.- euros à titre d'indemnisation des travaux effectués dans l'immeuble objet de la succession ainsi qu'un montant évalué à 50.000.- euros au titre de la gestion effectuée par ses soins dudit immeuble.

Quant à la gestion effectuée par PERSONNE2.) de l'immeuble, le tribunal a ordonné une expertise afin d'évaluer le montant de cette gestion.

Pour qu'elle puisse prétendre récupérer ces débours auprès de PERSONNE1.), elle doit établir qu'il s'agit de frais qui ne sont pas liés à son occupation des lieux, tels que les charges courantes, qui doivent rester à sa charge en tant qu'occupante des lieux, mais de frais qui sont attachés au droit de propriété de l'immeuble et qui bénéficient au propriétaire, tels des frais de gestion dans les travaux et d'entretien de l'immeuble.

Ces frais dûment établis constituent des frais exposés au bénéfice du propriétaire de l'appartement.

Contrairement à l'affirmation de PERSONNE2.) selon laquelle ces frais de gestion seraient à évaluer à 50.000.- euros, l'expert VIDAL, a à la page 55 de son rapport d'expertise retenu ce qui suit:

> ***« 9. se prononcer sur la dépense en travail investie par PERSONNE2.) dans les travaux de rénovation et d'agrandissement d'après son coût à la date des travaux, en tenant compte de toutes les difficultés divisant les parties :***
>
> *L'expert évalue cette gestion <u>au maximum</u> à 3% pour une personne non qualifiée et non assurée professionnellement et pour un montant des travaux qui ont été suivis et constatés <u>acceptables</u> soit dans le cas présent à :*
>
> *3% de 133.591,96 € ttc = ……* ***4.007,75 € ttc***
>
> *En aucune manière, ce montant pourrait se comparer à des prestations et des honoraires d'un Architecte. »*

Cette propriété ayant été rétroactivement restituée à PERSONNE1.), ces frais sont récupérables par PERSONNE2.) à hauteur du montant 4.007,75.- euros TTC.

Quant aux travaux de rénovation de l'immeuble effectués par PERSONNE2.), PERSONNE1.) conteste toute plus-value réalisée à l'immeuble.

Devant cet argumentaire, PERSONNE2.) doit donc prouver que l'immeuble a, comme elle le prétend, connu une plus-value de 268.000.- euros exclusivement en raison de ses travaux.

Il convient de rappeler que les effets de la nullité sont rétroactifs.

PERSONNE2.) peut se faire indemniser des dépenses qu'elle a faites pour l'amélioration de l'immeuble. Même si le critère subjectif de la bonne ou de mauvaise

foi du débiteur des restitutions n'a pas d'incidence sur l'étendue des dépenses d'amélioration prises en compte, il n'en reste pas moins que ces dépenses ne sont prises en compte que dans la limite de la plus-value éventuelle apportée à l'immeuble.

PERSONNE2.) doit en conséquence établir que grâce aux améliorations apportées à l'immeuble du fait des travaux par elle entrepris, la valeur du bien immobilier a augmenté de 268.000.- euros.

Les factures invoquées par PERSONNE2.) à l'appui de sa demande en remboursement étant notamment relatives à la transformation et la rénovation des installations de chauffage et sanitaires, à la réfection de la toiture, de la charpente et de la couverture, ainsi qu'à des travaux ayant consisté dans la pose de menuiserie intérieure et extérieure et la pose d'un nouveau système électrique, il y a lieu de retenir que ces dépenses constituent le cas échéant des dépenses utiles. Il n'en reste pas moins que les dépenses ne donneront lieu à remboursement que dans la limite de la plus-value éventuelle apportée à l'immeuble.

PERSONNE2.) estime ces frais à 268.000.- euros.

L'expert VIDAL a retenu page 54 de son expertise :

> *« 8. Ventilation entre les travaux à qualifier de travaux d'amélioration et ceux à qualifier de dépenses de réparations nécessaires :*
>
> *(…)*
>
> *Sur le montant des travaux et prestation de l'Architecte pouvant être pris en compte dans le cadre de sa mission pour le chiffrage des travaux d'amélioration :*
> *son montant de ……****133.591,96 € ttc***
>
> *Les autres travaux non pris en compte par l'Expert ne sont que des travaux de réparations nécessaires. »*

La preuve d'une plus-value ayant été rapportée, il convient de la déclarer fondée pour le montant de 133.591,96.- euros TTC.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 133.591,96.- euros TTC + 4.007,75.- euros TTC = 137.599,71.- euros TTC.

PERSONNE1.) prétend que l'expert VIDAL aurait retenu les factures de l'entreprise SOCIETE2.) pour un montant de 42.778,19.- euros, tout en constatant que les factures ne préciseraient pas le lieu d'exécution des travaux. Il serait par conséquent contesté que les travaux aient été exécutés dans l'immeuble litigieux. D'ailleurs, aucune preuve de paiement ne serait versée. Il faudrait par conséquent soustraire le montant de 42.778,19.- euros du total retenu par l'expert.

Le Tribunal constate que l'expert a visité l'immeuble et les pièces de fond en comble. Il n'est pas établi que l'expert a commis une erreur, alors qu'il se serait manifestement rendu compte si les travaux de SOCIETE2.) n'avaient pas été effectués.

Il convient partant de rejeter cette demande de PERSONNE1.).

5.4. Quant à la demande de PERSONNE1.) à l'encontre de PERSONNE2.)

- *Indemnité d'occupation*

PERSONNE1.) sollicite de la part de de PERSONNE2.) l'allocation d'une indemnité d'occupation pendant toute la durée d'occupation de l'immeuble, allant du DATE1.), jour du décès de PERSONNE4.) jusqu'au 1er avril 2015 (36 mois), date de la mise en location des immeubles. Il s'appuie sur le jugement n°2020TALCH14/00056 de la XIVe chambre du 24 mars 2020 qui aurait fixé la valeur mensuelle de l'indemnité d'occupation à 7.064,96.- euros HTVA pour l'immeuble et 200.- euros HTVA pour le garage.

PERSONNE1.) réclame partant pour la période allant du DATE1.) au 1er avril 2015 (36 mois), le montant de 261.538,56.- euros (7.064,96.- euros + 200.- euros x 36 mois).

Le jugement n° 2021TALCH08/00126 du 15 juin 2021 a retenu ce qui suit :

« En droit, la demande de PERSONNE1.) est à analyser non pas dans le cadre des suites de l'annulation du testament en tant que demande en restitution des fruits générés par la chose, accessoire à la restitution en nature de l'immeuble, mais bien dans le cadre de l'enrichissement sans cause.

En effet, il y a enrichissement sans cause lorsque l'enrichi profite sans titre de la jouissance d'un bien appartenant à autrui.

Il est néanmoins admis que le légataire universel ayant occupé un bien dépendant de la succession en vertu d'un testament olographe annulé par la suite cesse d'être de bonne foi à partir de la demande en annulation du titre en vertu duquel il avait joui du bien dépendant de la succession et qu'il était, depuis cette date redevable envers la succession d'une indemnité d'occupation qui s'assimile à un revenu (Cass.fr. 1ère chambre civile, 21 juin 2005, n° 02-14.172, JurisData 2005-029044).

Le Tribunal retient en conséquence que PERSONNE2.) n'était plus à considérer comme ayant été de bonne foi à partir de l'assignation en annulation du testament de feu PERSONNE4.) introduite par PERSONNE1.) le 8 avril 2015.

Il y a lieu à cet égard de rejeter la demande tendant à prendre en considération la date de décès de PERSONNE4.) comme point de départ de cette indemnité, étant donné que le dommage à indemniser ne résulte pas de l'occupation effective des immeubles litigieux, mais de l'indisponibilité de ces immeubles pour PERSONNE1.). »

PERSONNE2.) explique que par le prédit jugement du 15 juin 2021, le tribunal aurait retenu qu'elle ne serait plus de bonne foi à partir de l'assignation en annulation du testament de feu PERSONNE4.) introduite par PERSONNE1.) en date du 8 avril 2015. La prédite décision aurait encore rejeté la demande tendant à prendre en considération la date du décès de PERSONNE4.) comme point de départ de cette indemnité, étant donné que le dommage à indemniser ne résulterait pas de l'occupation effective des immeubles litigieux, mais de l'indisponibilité de ces immeubles pour PERSONNE1.).

Par conséquent, PERSONNE2.) devant être considérée de mauvaise foi à partir du 8 avril 2015, la demande à se voir allouer une indemnité d'occupation d'un montant de 261.538,56.- euros pour la période allant du DATE1.) au 1er avril 2015, jour de la mise en location de l'immeuble litigieux, serait à rejeter intégralement.

Le tribunal ayant rejeté la demande de PERSONNE1.) à prendre en considération la date du décès de PERSONNE4.) comme point de départ de cette indemnité et retenu la date du 8 avril 2015 en tant que point de départ, il y a également lieu de rejeter la demande de PERSONNE1.) quant à l'indemnité d'occupation réclamée auprès de PERSONNE2.) pour la période du DATE1.) au 1er avril 2015.

Quant à l'indemnité d'occupation du garage. PERSONNE1.) réclame encore le montant de 12.600.- euros (63 mois x 200.- euros) pour l'indemnité d'occupation du garage occupé par PERSONNE2.), mais pour la période du 1er avril 2015 au 7 juillet 2020 correspondant au jour de la restitution des clefs du garage à PERSONNE1.) après que PERSONNE2.) l'ait vidé de ses affaires.

En l'espèce, il ressort du dossier que PERSONNE2.) disposait des clefs du garage de l'immeuble litigieux, ce qui n'est pas contesté par PERSONNE2.).

Il ressort également du jugement n° 2020TALCH14/00056 du 24 mars 2020 que PERSONNE1.) n'a pas réussi à prouver que le garage légué à PERSONNE2.) était celui mis en location à la société SOCIETE1.), de sorte à ce que la demande de PERSONNE1.) a été rejetée.

Le garage n'ayant pas été mis en location à la société SOCIETE1.), il s'ensuit que PERSONNE2.) en était l'occupant, alors qu'elle en détenait d'ailleurs les clefs. PERSONNE2.) affirme qu'elle n'aurait pas eu accès au garage légué. Or, elle ne conteste pas que ses affaires se trouvaient à l'intérieur du garage auquel elle n'avait prétendument pas accès.

PERSONNE2.) devant être considérée de mauvaise foi à partir du 8 avril 2015, la demande de PERSONNE1.) est fondée pour le montant de 200.- euros par mois, pour la période du 8 avril 2015 jusqu'au 7 juillet 2020. Conformément aux conclusions de PERSONNE1.), il y a lieu de déclarer la demande fondée pour le montant de 12.600.- euros (63 mois x 200.- euros).

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 12.600.- euros au titre d'indemnité d'occupation du garage légué.

- *Restitution des loyers*

Le jugement n° 2021TALCH08/00126 du 15 juin 2021 a retenu ce qui suit :

« PERSONNE1.) sollicite encore la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité résultant des loyers touchés de la société SOCIETE1.)] *S.à.r.l. pendant la période allant du 01.04.2015, date du début du contrat de bail, jusqu'au 21.02.2018, date de l'arrêt, soit (35 mois x 8.500.- euros) 297.500.- euros.*

Le Tribunal note que contrairement au soutènement de PERSONNE2.) le litige introduit par PERSONNE1.) contre la société SOCIETE1.)] *S.à.r.l. en recouvrement d'arriérés de loyer porte sur la période qui débute à compter du 1er mars 2018, soit sur une période postérieure à celle réclamée à PERSONNE2.) dans le présent litige.*

Au regard des principes arrêtés ci-avant, PERSONNE1.) est en droit de prétendre à la restitution des fruits générés par la chose donnée en location pendant la période incriminée du 01.04.2015, date du début du contrat de bail, jusqu'au 21.02.2018, date de l'arrêt.

Le Tribunal note que suivant conclusions du 12 juin 2020 (page 3, point B.2) PERSONNE2.) ne conteste plus être redevable d'une telle restitution, mais qu'elle remet en cause le quantum revendiqué à ce titre.

Se basant sur le jugement n° 2020TALCH14/00056 du 24 mars 2020 rendu dans la cause opposant PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.)] *S.à.r.l., elle fait valoir deux arguments pour s'opposer au montant réclamé :*

- *le garage loué à la société SOCIETE1.)*] *S.à.r.l. n'est pas le garage sis ADRESSE8.) au ADRESSE5.) appartenant à PERSONNE1.), de sorte que ce dernier ne saurait prétendre à un quelconque loyer de ce chef ;*
- *le loyer mensuel retenu par le Tribunal s'élève à 7.064,96 euros et non pas à 8.500,- euros.*

PERSONNE1.) ne prend pas position quant à l'incidence du jugement n° 2020TALCH14/00056 du 24 mars 2020, et notamment sur l'impact des motifs décisifs de ce jugement par rapport à l'objet du bail et au montant du loyer, et maintient sa demande en condamnation à un montant global de 297.500,- euros.

Or, les principes arrêtés dans ce jugement sont susceptibles d'avoir des conséquences directes sur la demande en restitution de PERSONNE1.).

Ce point mérite dès lors également d'être complété. »

PERSONNE1.) explique que le jugement n° 2020TALCH14/00056 du 24 mars 2020 l'opposant à la société SOCIETE1.) concernait le montant des loyers que la prédite société lui redevait en vertu du contrat de bail en vigueur entre les parties.

Pour arriver au montant de 7.064,96.- euros, la XIVe chambre aurait à raison constaté que PERSONNE1.) n'aurait pas opté pour l'application de la TVA sur le contrat de bail, le loyer devait partant se calculer hors TVA.

Or, cette constatation des juges siégeant en matière d'appel en bail à loyer n'aurait aucun impact sur la demande actuelle en restitution des sommes perçues par PERSONNE2.) en vertu du contrat de bail entre cette dernière et la société SOCIETE1.), qui était bien soumise à l'application de la TVA.

Il serait donc question de la restitution des fruits perçus suite à l'annulation pour dol du testament et non d'un paiement de loyers en vertu d'un contrat de bail.

Le montant TTC du loyer suivant contrat de bail étant de 8.500.- euros TTC, il conviendrait d'en soustraire le montant TTC retenu pour le garage soit 234.- euros (200.- euros HTVA + 17 %), pour un montant mensuel de loyer indûment perçue par PERSONNE2.) de 8.266.- euros TTC.

Il serait donc question pour la période du 1er avril 2015 au 21 février 2018, d'une durée de 35 mois, soit un total de 289.310.- euros TTC (8.266.- euros x 35 mois).

Il convient partant de faire droit à la demande de PERSONNE1.) pour le montant de 289.310.- euros TTC, avec les intérêts légaux à partir du jugement à intervenir, soit à partir du 26 juin 2024 jusqu'à solde.

Il y a encore lieu de dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

5.5. <u>Quant à la demande en compensation</u>

PERSONNE2.) demande subsidiairement à voir ordonner la compensation des dettes en application de l'article 1289 du Code civil.

PERSONNE1.) demande la compensation judiciaire en cas de condamnations réciproques.

La compensation judiciaire permet de faire jouer la compensation alors que les conditions de la compensation légale ne sont pas remplies : la compensation judiciaire peut s'opérer au moyen d'une demande reconventionnelle que forme la partie dont la créance ne réunit pas encore toutes les conditions requises pour la compensation légale et il n'est pas nécessaire qu'elle procède de la même cause que la demande principale ni qu'elle se rattache à celle-ci par un lien suffisant (Cour d'appel, 4 mai 2011, no 34381 du rôle et 27 mai 2015, no 37309 du rôle). Le tribunal qui se trouve ainsi saisi tant d'une demande principale que d'une demande reconventionnelle en paiement, statue en même temps sur les deux demandes afin de n'adjuger que l'excédent d'une créance sur l'autre, déclarant le surplus compensé (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 19 mars 2010, no 123288 du rôle).

Le tribunal peut procéder à la compensation judicaire.

La demande de PERSONNE2.) a été déclarée fondée pour le montant de 133.591,96 euros TTC.

La demande de PERSONNE1.) a été déclarée fondée pour le montant de 289.310.- euros TTC + 12.600.- euros = 301.910.- euros.

Il convient partant, après compensation (301.910.- euros – 133.591,96.- euros = 168.318,04.- euros), de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 168.318,04.- euros avec les intérêts légaux à partir du 26 juin 2024, jusqu'à solde.

Il y a encore lieu de dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

5.6. Quant à la demande en validation de la saisie-arrêt

Pour valider la saisie-arrêt pratiquée, le tribunal doit constater que la créance est au jour du jugement certaine, liquide et exigible. Tel est le cas en l'espèce eu égard à la condamnation expresse et formelle prononcée à l'encontre de PERSONNE2.), valant titre exécutoire.

En conséquence, il y a lieu de valider la saisie-arrêt pratiquée à charge de PERSONNE2.) pour la somme de 168.318,04.- euros avec les intérêts légaux à partir du 26 juin 2024, jusqu'à solde.

6. Quant aux demandes accessoires

6.1. Indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande encore à se voir allouer une indemnité de procédure de 8.000.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur la même base.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE2.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

S'agissant de PERSONNE1.), le tribunal estime qu'il ne démontre pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que sa demande est également non fondée.

6.2. Frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 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 et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE2.), succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement n° 2021TALCH08/00126 du 15 juin 2021 et du jugement n° 2024TALCH08/00027 du 7 février 2024 ;

déclare la demande de PERSONNE2.) à l'encontre de PERSONNE1.) au titre de travaux d'amélioration fondée pour le montant de 133.591,96 euros TTC ;

déclare la demande de PERSONNE1.) à l'encontre PERSONNE2.) au titre d'indemnité d'occupation de l'immeuble non fondée ;

déclare la demande de PERSONNE1.) à l'encontre PERSONNE2.) au titre d'indemnité d'occupation du garage et de restitution des loyers, fondées pour le montant de 133.591,96 euros TTC ;

dit qu'il y a lieu à compensation judiciaire entre la créance de PERSONNE1.) et celle de PERSONNE2.) ;

en raison de la compensation judiciaire, condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 168.318,04.- euros avec les intérêts légaux à partir du 26 juin 2024, jusqu'à solde ;

dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration de trois mois à compter de la signification du présent jugement ;

déclare la demande de PERSONNE1.) en validation fondée ;

pour assurer le recouvrement de la prédite somme de 168.318,04.- euros avec les intérêts légaux à partir du 26 juin 2024, déclare bonne et valable la saisie-arrêt formée entre les mains du RECEVEUR DE L'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES suivant exploit d'huissier du 29 juin 2018, au préjudice PERSONNE2.) ;

dit qu'en conséquence, les sommes dont les parties tierces-saisies, le RECEVEUR DE L'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES se reconnaîtront ou seront jugées débitrices envers PERSONNE2.) seront par elles versées entre les mains de PERSONNE1.) en déduction et jusqu'à concurrence du montant de 168.318,04.- euros avec les intérêts légaux à partir du 26 juin 2024 ;

déboute pour le surplus ;

rejette les demandes respectives de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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