

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2024TALCH08/00027**

Audience publique du mercredi, 7 février 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,

comparaissant par Maître David TRAVESSA MENDES, 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.à.r.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 GOLDSCHMIT-GINSBACH. 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 GOLDSCHMIT 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 11<sup>e</sup> section.

Par jugement n° 208/16 du 25 novembre 2016, le tribunal, 11<sup>e</sup> 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 1<sup>ère</sup> chambre.

Par arrêt N° 35/18 - I – CIV du 21 février 2018, la Cour d'appel, 1<sup>ère</sup> 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 et 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.), comparaisant 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 crédits 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 8<sup>e</sup> section.

La société VOGEL AVOCAT S.à.r.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 1<sup>er</sup> 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<sup>o</sup> adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale ; 2<sup>o</sup> modification de la loi du 25 novembre 2020 portant modification : 1<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> de la loi du 20 juin 2020 portant 1<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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 1<sup>er</sup> 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, 8<sup>ème</sup> 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.à.r.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. 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 réduite 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 01.04.2015 au 21.02.2018 à hauteur de 297.500.- euros est incontestable et devrait donner lieu à condamnation de PERSONNE2.) de lui restituer ce montant.

Quant à l'expertise, il observe que l'expert, à supposer sa nomination nécessaire, devrait se limiter à examiner la période du 10.04.2012 au 01.04.2015.

Face aux arguments adverses, il réplique que la procédure engagée contre la société SOCIETE1.) vise une indemnité d'occupation calculée à compter du 21.02.2018, 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 ADRESSE7.), L-ADRESSE8.), ainsi qu'un garage sis ADRESSE9.) 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 cuius* 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 1<sup>er</sup> 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 ADRESSE10.) appartenant à PERSONNE2.) et non le garage légué, sis ADRESSE9.).

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 1<sup>er</sup> avril 2015.

Subsidiairement, s'il ne s'agirait 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 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 1<sup>er</sup> avril 2015 quant à l'immeuble et le garage occupés par PERSONNE2.)*

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

- *Période du 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 dire, en conséquence, que les sommes dont la partie tierce saisie se reconnaîtra ou sera jugée débitrice envers la partie saisie seront par elle, la partie tierce saisie, versées entre les mains de la partie requérante, en déduction ou jusqu'à concurrence du montant de créance en principal et accessoires.

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

Suite au dépôt du rapport d'expertise final du 29 mai 2023 et 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 effectués 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 appliquer les principes *nemo auditur propriam turpitudinem 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 retenues 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-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 dire 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'entière 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 01.04.2015 au 21.02.2018, 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 parti 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 1<sup>er</sup> avril 2015, jour de la mise en location de l'immeuble litigieux, serait 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 procédé 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 ses raisons, il faudrait rejeter les conclusions de l'expert.

## **5. Motifs de la décision**

### **5.1. Quant à la régularité de la procédure**

Par ordonnance du magistrat de la mise en état du 4 octobre 2023, l'instruction a été clôturée.

Il est constant en cause que l'avocat à la Cour constitué pour PERSONNE1.) est décédé le 24 décembre 2023.

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

Aux termes de l'article 486 du Nouveau Code de Procédure Civile, le jugement de l'affaire qui sera en état ne sera différé, ni par le changement d'état des parties, ni par la cessation des fonctions dans lesquelles elles procédaient, ni par leur mort, ni par les décès, démissions, interdictions ou destitutions de leurs avoués.

En vertu de l'article 487 du même Code, l'affaire est en état à l'ouverture des débats.

Conformément à l'article 488 du même Code, dans les affaires qui ne seront pas en état, toutes procédures faites postérieurement à la notification de la mort de l'une des parties seront nulles; il ne sera pas besoin de signifier les décès, démissions, interdictions ni destitutions des avocats; les poursuites faites et les décisions obtenues depuis seront nulles, s'il n'y a constitution de nouvel avocat.

Dans le mesure où le décès de l'avocat à la Cour constitué pour PERSONNE1.) est intervenu après la clôture de l'instruction, mais avant l'ouverture des débats, l'instance a été interrompue.

Il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, d'ordonner la révocation de l'ordonnance de clôture pour permettre à PERSONNE1.) de régulariser la procédure conformément à l'article 488 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Il y a lieu de surseoir à statuer et de réserver les demandes ainsi que les frais et dépens de l'instance.

### **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 ;

avant tout autre progrès en cause ;

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 4 octobre 2023, en application de l'article 225 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

invite PERSONNE1.) à régulariser la procédure conformément à l'article 488 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

ordonne la remise d'une copie du présent jugement à PERSONNE1.) ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve la demande ainsi que les frais et dépens.