

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2024-07141

No. 2024TALREFO/00535

du 10 décembre 2024

Audience publique extraordinaire du mardi, 10 décembre 2024, tenue par Nous Frédéric MERSCH, Vice-Président au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge du fond en la forme des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assisté du greffier assumé Lainy PEDROSO HASANOVIC.

DANS LA CAUSE

ENTRE

PERSONNE1.) épouse PERSONNE2.), retraitée, demeurant à ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Alain RUKAVINA, avocat, demeurant professionnellement à L-1142 Luxembourg, 9, rue Pierre d'Aspelt,

partie demanderesse comparant par Maître Sophie Barbara TRAXER, avocat en remplacement de Maître Alain RUKAVINA, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE3.), retraité, demeurant à ADRESSE2.),

2) PERSONNE4.), demeurant professionnellement à ADRESSE3.), pris en sa qualité de notaire,

3) la SOCIETE1.), société coopérative établie et ayant son siège social à ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son Conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse sub 1) comparant par Maître Monique WATGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub 2) comparant par Maître Simone PINTO ESTEVES, avocat, en remplacement de Maître Claude SCHMARTZ, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub 3) défaillante.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience présidentielle des référés ordinaires du mardi matin, 22 octobre 2024, Maître Sophie Barbara TRAXER donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et fut entendue en ses explications et moyens.

Maître Monique WATGEN et Maître Simone PINTO ESTEVES, furent entendues en leurs explications et moyens.

Le juge du fond en la forme des référés refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience présidentielle ordinaire des référés du mardi matin, 12 novembre 2024, lors de laquelle Maître Sophie Barbara TRAXER, Maître Monique WATGEN et Maître Simone PINTO ESTEVES, furent entendues en leurs conclusions.

Sur ce le juge prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Vu l'assignation du 27 et 28 août 2024, PERSONNE1.) épouse PERSONNE2.) a fait assigner PERSONNE3.) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge du fond en la forme des référés pour voir statuer conformément au dispositif de l'assignation ci-avant transcrite.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) épouse PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont coindivisaires d'un immeuble à ADRESSE5.) suivant les proportions suivantes :

- PERSONNE1.) épouse PERSONNE2.) pour 13/16ème en plein propriété,
- PERSONNE3.) pour 3/16ème en plein propriété ;

Que cet immeuble fut loué à la SOCIETE2.) jusqu'en octobre 2023 ; que le loyer était versé sur le compte au nom des coindivisaires.

PERSONNE1.) épouse PERSONNE2.) demande la répartition entre les coindivisaires des loyers perçus sur le compte de l'indivision pour la période du 1^{er} septembre 2022 au 31 octobre 2023, pour un montant de 53.059,80- euros en se fondant sur les dispositions de l'article 815.11 du Code Civil « Tout indivisaire peut demander sa part annuelle dans les bénéfices, déduction faites des dépenses entraînées par les actes auxquels il a consenti ou qui lui sont opposables ».

PERSONNE3.) s'oppose à la demande en faisant valoir qu'un jugement du 16 février 2021 a condamné les coindivisaires à exécuter les travaux de mise en conformité de l'installation électrique de l'immeuble en question, endéans un délai de 4 mois, sous peine d'une astreinte de 200 euros par jour de retard jusqu'à un maximum de 75.000 euros et à la condamnation des travaux dont le coût s'élève à 66.257,50 euros.

Force est de constater que la SOCIETE2.) a quitté les lieux le 31 octobre 2023.

Il y a partant lieu d'admettre que le prédit jugement rendu au profit de la brasserie ne fera jamais l'objet d'une exécution. Les montant du chef d'astreinte et de mise en conformité ne peuvent partant pas être considérés comme des dépenses au sens de l'article 815-11 du Code Civil.

Quant au prétendu double paiement des loyers échus entre le 1er avril 2018 et le 31 décembre 2018, le tribunal constate que, contrairement aux affirmations PERSONNE3.), il n'est pas prouvé, au vu des éléments du dossier PERSONNE1.) épouse PERSONNE2.) ait perçu deux fois ces loyers.

PERSONNE3.) ne fournit, par ailleurs, aucun élément de nature à renseigner le tribunal sur le détail des virements, de sorte que le double paiement reste à l'état d'une pure allégation. L'obligation de restitution d'un trop-perçu n'est d'ailleurs pas une dépense au sens de l'article 815-11 du Code Civil.

Conformément aux conclusions d'PERSONNE1.) épouse PERSONNE2.), il y a cependant lieu de retenir comme dépense au sens de l'article 815-11 du Code Civil les impôts fonciers, les primes d'assurance et les factures SOCIETE3.) et SOCIETE4.) s'élevant au montant de 8.309,44- euros.

Il y a partant lieu de retrancher le prédit montant du montant de 53.059,80- euros avec la répartition suivante :

- PERSONNE1.) épouse PERSONNE2.) pour 13/16ème en plein propriété, soit $53.059,80 - 8.309,44 = 44.750,36 * 13/16 = \mathbf{36.359,67 \text{ euros}}$,
- PERSONNE3.) pour 3/16ème en plein propriété, soit $53.059,80 - 8.309,44 = 44.750,36 * 3/16 = \mathbf{8.390,69 \text{ euros}}$.

Il y a encore lieu, conformément à la demande d'PERSONNE1.) épouse PERSONNE2.), de déclarer la présente ordonnance commune à PERSONNE4.) et à la SOCIETE1.).

Cette dernière, bien que valablement assignée en déclaration d'ordonnance commune, n'a pas comparu à l'audience. L'exploit d'assignation du 26 août 2024 lui ayant été signifié à personne, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard, en application de l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

P A R C E S M O T I F S

Nous Frédéric MERSCH, Vice-Président au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en la forme des référés, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la forme ;

autorisons PERSONNE1.) épouse PERSONNE2.) à prélever 36.359,67 euros sur le compte de l'indivision ;

autorisons PERSONNE3.) à prélever 8.390,69 euros sur le compte de l'indivision ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

déclarons la présente ordonnance commune à PERSONNE4.) et à la SOCIETE1.) ;

laissons les frais de l'instance à charge d'PERSONNE1.) épouse PERSONNE2.).