Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2024TADCH01/00158

Numéro du rôle TAD-2020-01560

Audience publique du mardi, 10 décembre 2024.

Composition:

Brigitte KONZ, Présidente,
Lexie BREUSKIN, 1ière Vice-Présidente,
Anne MOUSEL, Juge,

Cathérine ZEIMEN, Greffière.

E N T R E

1) **PERSONNE1.)**, docteur en kinésithérapie, demeurant à B-ADRESSE1.) ;
2) **PERSONNE2.)**, sans état actuel connu, demeurant à B-ADRESSE1.) ;

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 26 février 2019 ;

comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Olivier RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

E T

Maître Christian HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Schieren, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de la société anonyme SOCIETE1.) S.A., ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), désigné à cette fonction par jugement du 25 mai 2016 par le tribunal d'arrondissement de Diekirch siégeant en matière commerciale ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER;

comparant par Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant à Schieren.

L E T R I B U N A L :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 6 octobre 2023.

Par exploit de l'huissier de justice Georges WEBER du 26 février 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à Maître Christian HANSEN, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de la société anonyme SOCIETE1.) S.A., à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins

- de voir enjoindre, à titre principal, au curateur de se présenter chez le notaire pour procéder à la signature de l'acte authentique d'un emplacement de parking n° 2 (emplacement en bas à droite) dont l'entrée se trouve à la ADRESSE3.) à gauche se situant dans l'immeuble situé à ADRESSE4.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section A de ADRESSE5.), lieu-dit ADRESSE6.), numéroNUMERO2.)/3620, anciennement l'ADRESSE7.) et ce conformément au compromis de vente du 9 juin 2010 dans les huit jours de la signification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 150 euros par jour, sinon, à défaut de se présenter chez le notaire, que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente pour ledit emplacement,
- de reconnaître, à titre subsidiaire, aux parties requérantes un droit de jouissance d'un emplacement de parking numéroté 02 (emplacement en bas à droite) dont l'entrée se trouve à la ADRESSE3.) à gauche se situant dans l'immeuble situé à ADRESSE4.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section A de ADRESSE5.), lieu-dit ADRESSE6.), numéroNUMERO2.)/3620, anciennement l'ADRESSE7.) pour une durée indéterminée conformément à l'accord signé entre les parties en date du 24 janvier 2013,
- condamner la partie citée à payer l'indemnité de la présente instance à concurrence de 2.000 euros sur base de l'article 240 nouveau Code de Procédure Civile, pour tous les frais non compris dans les dépens compte tenu de l'attitude de la partie adverse ayant mené au litige et qu'il serait manifestement inéquitable de laisser à l'unique charge de la partie de Maître Olivier RODESCH,
- condamner la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de Maître Daniel CRAVATTE, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant opposition ou appel sur minute et avant enregistrement.

A l'appui de leurs demandes, les parties demanderesses font valoir que par compromis de vente signé en date du 9 juin 2010 avec la société anonyme SOCIETE1.) S.A., elles auraient acquis un appartement et une cave dans une maison de rapport sise à L-ADRESSE8.), pour un prix de 250.000 euros.

Dans l'article 1er du compromis de vente, il aurait en outre été indiqué que « *le réservant déclare qu'il donne un emplacement de voiture pour utilisation du réservataire*. »

En date du 11 janvier 2012 l'acte authentique de vente aurait été passé par devant le notaire Maître Anja HOLTZ, portant sur un appartement et une cave pour un prix de 250.000 euros, le montant de 225.000 euros étant payable au moment de la passation d'acte et le solde de 25.000 euros lors de l'entrée en jouissance.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font encore expliquer que « *l'acte authentique de vente a omis de reprendre l'emplacement de voiture tel que pourtant mentionné dans le compromis de vente.* »

Complémentairement au compromis de vente, les parties demanderesses auraient signé en date du 24 janvier 2023 avec l'administrateur délégué de la société SOCIETE1.) SA « *un accord donnant droit à l'acquéreur, la partie requérante, un emplacement de parking extérieur, entrée du Moulin à durée indéterminée que cet accord prendre effet immédiat après réception du solde de 24.500 euros sur le compte de société SOCIETE1.) SA.* » (sic)

Le solde du prix de vente aurait été payé par les parties demanderesses en date du 28 janvier 2013.

En date du 29 février 2016, le gérant de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) « *informe les parties requérantes des travaux de terrassement* » (sic) et de l'indisponibilité subséquente de l'emplacement de parking.

En date du 7 mars 2016 l'administrateur délégué de la société SOCIETE1.) SA aurait confirmé le « *droit de stationnement et l'attribution d'un emplacement de parking 02 en faveur de la partie requérante* ». (sic)

En date du 8 juin 2016, PERSONNE1.) aurait rappelé son payement à hauteur de 24.500 euros du 25 janvier 2013 et aurait mis en demeure l'administrateur-délégué de la société SOCIETE1.) SA de se présenter ensemble devant un notaire afin d'authentifier le compromis de vente qui donne l'accès à sa propriété privée du parking n° 2 dont l'entrée se trouve à la ADRESSE3.) à gauche.

Par courrier du 24 juin 2016, PERSONNE1.) aurait réitéré cette même demande auprès de Maître Christian HANSEN, curateur de la société SOCIETE1.) SA, mise en faillite par jugement du 25 mai 2016.

Maître Christian HANSEN aurait refusé de procéder de la sorte, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Maître Christian HANSEN conclut au débouté des parties défenderesses. Expliquant qu'il a, en tant que curateur de la société en faillite SOCIETE1.) SA, procédé à la vente de tous les immeubles ayant fait partie du patrimoine de cette dernière, dont les lots lui appartenant dans la maison de rapport sise à L-ADRESSE9.), il est d'avis qu'il n'a plus pouvoir de se présenter chez

un notaire pour vendre un emplacement de parking ou encore reconnaître un droit de propriété concernant un immeuble dont la société en faillite n'est plus propriétaire.

En l'occurrence, il résulte d'un acte de vente du 13 février 2020 dressé pardevant Maître Jacques CASTEL, notaire de résidence de Capellen, que la société en faillite SOCIETE1.) SA, représentée par son liquidateur Maître Christian HANSEN a vendu à PERSONNE3.) les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble en copropriété sis à ADRESSE10.).

Il n'est pas contesté par les parties demanderesses que la société en faillite SOCIETE1.) SA n'est plus propriétaire d'un quelconque lot dans l'immeuble en copropriété litigieux sis à ADRESSE10.).

Il s'ensuit que la demande dirigée contre la société en faillite SOCIETE1.) SA en passation d'acte de vente portant sur un lot dans l'immeuble en copropriété en question, n'est pas fondée, tout comme la demande, toujours dirigée contre la société en faillite SOCIETE1.) SA, de reconnaître, à titre subsidiaire, aux parties requérantes un droit de jouissance d'un emplacement de parking numéroté NUMERO3.).

Par conclusions du 4 février 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent de voir condamner la partie défenderesse « *au paiement pour l'emplacement de parking correspondant aux tickets de stationnement pour la période du 1er mars 2NUMERO3.)0 au 1er septembre 2020, soit 120 euros par mois, soit au total 720 euros pour cette période puis par la suite au montant de 60 euros par mois correspondant à la location d'un garage depuis le 1er septembre 2NUMERO3.)0, soit un montant total de 1.740 euros à la date de la demande, à majorer de 60 euros par mois à dater du 1er mars 2022 jusqu'au jour de la passation de l'acte authentique, sinon jusqu'au jour de la date de la reconnaissance d'un droit de jouissance de l'emplacement de parking n° 2.* »

Tel qu'invoqué par Maître Christian HANSEN, cette demande constitue une demande nouvelle qui se fonde sur une cause différente de celle de leur demande initiale et qui procède d'une analyse différente des faits à la base du litige.

Partant, cette demande subsidiaire est à déclarer irrecevable au regard de l'article 53 du nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile par les parties demanderesses, qui n'obtiennent pas gain de cause, est à déclarer non fondée.

La demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par la défenderesse sur la même base légale est, par contre, à déclarer fondée à concurrence de 1.500 euros.

En application de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile, les frais et dépens de l'instance incombent aux parties demanderesses.

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

Le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la pure forme ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en « *paiement pour l'emplacement de parking correspondant aux tickets de stationnement pour la période du 1er mars 2020 au 1er septembre 2020, soit 120 euros par mois, soit au total 720 euros pour cette période puis par la suite au montant de 60 euros par mois correspondant à la location d'un garage depuis le 1er septembre 2020, soit un montant total de 1.740 euros à la date de la demande, à majorer de 60 euros par mois à dater du 1er mars 2022 jusqu'au jour de la passation de l'acte authentique, sinon jusqu'au jour de la date de la reconnaissance d'un droit de jouissance de l'emplacement de parking n° 2 »* irrecevable ;

déclare non fondées les demandes principale et subsidiaire d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), partant les en **déboute** ;

les **déboute** du surplus de leurs demandes ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer au profit de la masse de la faillite de la société en faillite SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 1.500 euros (mille cinq cents euros) ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Brigitte KONZ, Présidente du Tribunal d'Arrondissement, assistée du Greffier Pit SCHROEDER.

Le Greffier
Pit SCHROEDER

La Présidente du Tribunal
Brigitte KONZ