

Arrêt N° 54/17 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du huit mars deux mille dix-sept

Numéro 42691 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,
Christiane JUNCK, premier conseiller,
Rita BIEL, conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

Entre :

A), demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 12 mai 2015,

comparant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1) B), demeurant actuellement au Centre Hospitalier (...), représenté par son tuteur Maître Luc SCHAACK, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-1258 Luxembourg, 1, rue Jean Pierre Brasseur,

intimé aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Rachel LEZZERI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) C), demeurant à L-(...),

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Trixi LANNERS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LA COUR D'APPEL :

Saisi d'une demande en partage introduite par A) contre B), D) et C), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant en continuation des décisions rendues en dates des 23 mai 2001, 4 avril 2006, 16 mai 2007 et 27 avril 2012 a, par jugement du 27 février 2015, notamment ordonné le partage en nature, selon les prescriptions de l'expertise Anton, de la maison d'habitation comprenant une annexe d'habitation, les étables, hangar et jardin, sise à L-(...), le tout inscrit au cadastre de la Commune de Mersch, (...) », place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 56 ares 75 centiares.

Pour refuser la licitation, le tribunal a pris appui sur le rapport d'expertise Anton ordonné par le jugement du 27 avril 2012 selon lequel la subdivision du terrain en trois lots est réalisable. Le tribunal a en conséquence décidé que la parcelle litigieuse est commodément partageable en nature au sens de l'article 827 du Code civil.

Ce jugement, signifié le 9 avril 2015, a été entrepris le 12 mai 2015 par A). Selon l'appelant le partage proposé n'est pas commode dès lors qu'il implique la création de servitudes, de droits de passages et de raccordements individuels qui représentent des obstacles tels que le partage en nature n'est pas envisageable et qu'il faut ordonner la licitation.

C) conclut à la confirmation de la décision entreprise en demandant l'entérinement des conclusions de l'expert Anton. La nécessité de la création d'une servitude de passage ne rendrait pas le terrain impartageable en nature. Une licitation à l'heure actuelle ne serait pas dans l'intérêt des parties et n'entraînerait aucune dépréciation de valeur pour les indivisaires.

B), actuellement sous tutelle et représenté par son tuteur Maître Luc Schaack, déclare dans ses conclusions du 1er juin 2016 qu'il ne s'oppose plus à la licitation de l'immeuble indivis.

Appréciation de la Cour

Il résulte de la combinaison des articles 826 et 827 du Code civil que chacun des cohéritiers peut demander sa part en nature dans les immeubles de la succession et que la licitation ne doit être ordonnée que si ceux-ci ne peuvent être commodément partagés en nature. Le partage en nature entraîne la composition de lots qui seront ultérieurement tirés au sort, chaque indivisaire devant recueillir un lot égal à ses droits. La licitation implique l'adjudication du bien et le partage du prix obtenu, les indivisaires pouvant d'ailleurs se porter enchérisseurs. Le partage en nature étant la règle, il incombe à la partie qui demande la licitation d'établir que les biens ne sont pas commodément partageables en nature.

Un partage en nature implique de rechercher si le partage est réalisable à la fois matériellement et économiquement, conformément à l'article 1686 du Code civil qui prévoit la licitation lorsqu'une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte.

Matériellement il y a lieu de tenir compte de la superficie du bien, de sa consistance, de son agencement, des facilités d'accès vers la voie publique. Un partage en nature peut néanmoins être réalisé au prix de la création de servitudes (Cass. Fr. 28.06.1972 Bull n. 172). D'un point de vue économique, l'examen portera sur le point de savoir si le fractionnement du bien entraînerait une dépréciation importante.

L'article 827 du Code civil impose la licitation, non pas lorsque le partage est impossible, mais seulement lorsqu'il n'est pas *commodément* réalisable. Les lots à composer doivent être de valeur égale ou sensiblement égale.

Il ressort du rapport d'expertise Anton que la subdivision de la propriété immobilière litigieuse en trois lots est théoriquement réalisable mais subordonnée à la création de servitudes et de droits de passage, notamment pour accéder à la grange par l'arrière-cour et à la réalisation d'investissements pour la création de raccordements individuels à chaque maison ainsi que pour la grange-étable.

Un partage en nature du terrain en trois parcelles égales n'étant ainsi réalisable qu'à la suite de la création de servitudes de passage et après l'investissement nécessaire à la création de raccordements individuels, la Cour estime qu'en l'espèce, le partage en nature n'est pas *commode* et est à éviter alors qu'il aurait pour effet d'accentuer la situation conflictuelle entre parties et d'empêcher toute valorisation éventuelle du terrain.

Etant donné que la licitation permet à chacune des parties de se porter acquéreuse de l'ensemble du terrain et dans la suite, soit de le garder en l'état, soit de le revendre en bloc, il convient de réformer le jugement et d'ordonner la licitation qui est dans l'intérêt de toutes les parties.

Les demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure sont à rejeter, faute par les parties de justifier de l'iniquité requise.

Par ces motifs :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel en la forme,

dit qu'il est fondé,

par réformation :

ordonne la licitation de la maison d'habitation comprenant une annexe d'habitation, les étables, hangar et jardin, sise à (...), le tout inscrit au cadastre de la Commune de Mersch, (...), place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 56 ares 75 centiares,

commet pour y procéder le notaire Urbain THOLL, notaire de résidence à Mersch,

rejette les demandes en paiement d'une indemnité de procédure,

condamne B) et C) solidairement à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Anne-Marie SCHMIT, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.