

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°99/24 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du huit mai deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2020-00914 du rôle

Composition :

Rita BIEL, président de chambre,
Yannick DIDLINGER, premier conseiller,
Laurent LUCAS, conseiller,
Laetitia D'ALESSANDRO, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 17 septembre 2020,

ayant initialement comparu par Maître Alain BINGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, et comparant actuellement par Maître Claudine ERPELDING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE2.), veuve PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du susdit exploit MULLER,

comparant par Maître Pascale HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Bettendorf.

LA COUR D'APPEL

Vu les arrêts de la Cour d'appel du 7 juillet 2021 et du 22 février 2023.

Vu les rapports déposés par l'expert Lucien Melchior le 7 octobre 2021 et le 8 août 2023.

Il convient de rappeler que la Cour avait chargé l'expert Lucien Melchior d'une mission d'expertise afin d'évaluer les immeubles se trouvant dans la succession de feu PERSONNE4.), en ce que les parties sont en désaccord sur la question de savoir si les immeubles en question sont partageables en nature.

PERSONNE2.), se référant aux conclusions l'expert Lucien Melchior, conclut qu'un partage en nature n'est point possible, en ce que suivant le rapport d'expertise du 8 août 2023, la grange et les autres parcelles faisant partie de la succession de feu PERSONNE4.) sont évaluées à 250.000 euros + 10.000 euros + 1.300 euros + 3.3000 euros = 264.600 euros, tandis que la maison d'habitation faisant partie de la succession est évaluée à 628.000 euros, terrain compris, suivant le rapport d'expertise du 7 juillet 2021. Un partage égalitaire ne serait donc pas possible, ni la création de lots équivalents et elle ne saurait se voir imposer l'acceptation d'un partage inégalitaire, le cas échéant, contre le paiement d'une soulte d'au moins 363.400 euros.

De plus, PERSONNE1.) redevrait encore à la succession la somme de 109.500 euros, intérêts non compris, à titre d'indemnité d'occupation.

PERSONNE2.) demande, dès lors, à la Cour d'ordonner la licitation judiciaire des immeubles faisant partie de la succession de feu PERSONNE4.).

PERSONNE1.) s'oppose à la demande en licitation, faisant valoir que, contrairement aux dires adverses, il y a, en l'occurrence, existence de lots partageables. Les biens immobiliers composant la succession de feu PERSONNE4.) pouvant être partagés facilement, le partage en nature s'imposerait. La preuve qu'un partage en nature ne pouvant se faire commodément laisserait d'être établie par PERSONNE2.). Une éventuelle inégalité résultant de la constitution de lots pourrait être rétablie par le paiement d'une soulte et le fait que l'appelant redevrait encore à la succession une certaine somme d'argent à titre d'indemnité d'occupation serait sans lien avec la question de savoir si les biens immobiliers sont partageables en nature ou non. PERSONNE1.) demande donc à la Cour de renvoyer les parties devant le notaire, afin de procéder à la liquidation et au partage en nature des biens indivis en procédant à la composition de lots et à la fixation, le cas échéant, d'une soulte.

Appréciation de la Cour

Il convient de rappeler, tel que relevé par la Cour dans son arrêt du 22 février 2023, qu'il résulte de la combinaison des articles 826 et 827 du Code civil que chacun des cohéritiers peut demander sa part en nature des meubles et

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 est la règle et la licitation constitue l'exception si le partage en nature ne peut avoir lieu commodément.

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. 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.

Aux termes de l'article 833 du Code civil « *l'inégalité des lots en nature se compense par un retour, soit en rente, soit en argent* ».

Le juge peut néanmoins décider de la licitation lorsque la valeur de certains immeubles par rapport à celle d'autres immeubles relevant de la même indivision est tellement différente qu'il faudrait prévoir des soultes démesurées.

Lorsqu'il y a plusieurs immeubles dans une indivision la jurisprudence admet ainsi, s'ils sont de valeur inégale, que le juge du fond fasse constituer des lots comprenant chacun un immeuble, en rétablissant par des soultes l'égalité entre les héritiers (Cass. fr. 1^{ère} civ., 21 janv. 1958, n° 1.587, Bull. civ. I, n°49), à condition toutefois que les différences de valeur entre les immeubles ne soient pas si importantes que la soulte deviendrait l'élément essentiel de certains lots (Cass. fr. 1^{ère} civ., 18 mai 1983, n° 82-12.305 : Bull. civ. I, n° 153).

La succession de feu PERSONNE4.) comprend cinq biens immobiliers, à savoir une maison d'habitation avec terrain d'une contenance de 10,60 ares, une place avec bâtiment agricole d'une contenance de 5,25 ares, une place d'une contenance de 1,13 are, une parcelle « *terre labourable* » d'une

contenance de 0,90 are et la moitié indivise d'une parcelle « *terre labourable* » d'une contenance de 2 ares.

La valeur de la maison d'habitation avec terrain est évaluée aux termes du rapport établi par l'expert Lucien Melchior le 29 septembre 2021 au montant de 628.000 euros.

La valeur de la parcelle contenant le bâtiment agricole et des autres parcelles faisant partie de la succession est évaluée à 250.000 euros + 10.000 euros + 1.300 euros + 3.300 euros = 264.600 euros.

Ces évaluations ne sont pas mises en cause par les parties.

Il est de principe que la différence des lots en nature ne doit pas être trop considérable.

Au vu des valeurs très différentes de la maison d'habitation et de l'ensemble des autres parcelles faisant partie de la succession et du fait que la division de la maison d'habitation n'est pas envisageable, des lots en vue d'un partage en nature sont difficiles à composer, au vu du montant démesuré de la soulte à prévoir.

La faculté de compenser l'inégalité des lots par des soultes trouve en effet une évidente limite dans la nécessité pour le juge de s'assurer que les copartageants présentent une solvabilité suffisante pour faire face aux soultes qui pourraient leur incomber au résultat du tirage au sort. Or, en l'occurrence il n'est pas établi que les parties disposent des ressources nécessaires pour payer une telle soulte à l'autre partie en cas d'attribution de la maison d'habitation.

PERSONNE2.) a donc établi à suffisance que les immeubles dépendant de la succession de feu PERSONNE4.) ne sont pas commodément partageables en nature, même en tenant compte du paiement éventuel d'une soulte.

La demande de l'intimée tendant à voir ordonner la licitation des immeubles en question est dès lors fondée en principe.

Tel qu'il résulte de l'arrêt rendu par la Cour en date du 22 février 2023, PERSONNE2.) a, initialement, demandé la licitation des immeubles suivants :

- terre labourable sise dans la commune de ADRESSE3.), section AE de ADRESSE4.), inscrite au cadastre sous le numéro 395/1384, lieu-dit « *In der Feckel* », d'une contenance de 90 centiares,
- terrain avec maison inscrit au cadastre comme suit : commune de ADRESSE3.), section BD de ADRESSE5.) et ADRESSE6.), numéro 744/2676, lieu-dit « *ADRESSE7.)* », place (occupée) bâtiment à habitation contenant 10 ares et 60 centiares,
- grange sise à ADRESSE5.) et inscrite au cadastre comme suit : commune de ADRESSE3.), section BD de ADRESSE5.) et ADRESSE6.), numéro 744/2670 (il y a lieu de lire 744/2770) , lieu-

dit « ADRESSE7.) », bâtiment agricole contenant 5 ares et 25 centiares,

- place sise dans la commune de ADRESSE3.), section BD de ADRESSE5.) et ADRESSE6.), numéro 744/2785, lieu-dit « ADRESSE7.) », place contenant 1 are, 13 centiares.

Suivant le dernier état de ses conclusions, elle demande, en outre, la licitation de la parcelle inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE3.), section AE de ADRESSE4.) comme suit : numéro cadastral 395/1385, lieu-dit

« *In der Feckel* », terre labourable contenant 2 ares, appartenant pour la moitié indivise à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.), évaluée par l'expert à 6.600 euros, la quote-part de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) s'élevant à $6.600 \times (2 \times 1/4) = 3.300$ euros.

Il ressort du rapport déposé par l'expert Lucien Melchior le 8 août 2023 que la parcelle en question, qui n'a pas fait partie des immeubles à évaluer par l'expert suivant la mission lui confiée par l'arrêt du 22 février 2023, mais qui a été évaluée par l'expert à la demande de PERSONNE2.), appartient pour une moitié indivise à PERSONNE5.) et pour une moitié indivise à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.). Dans la mesure où l'action en partage a un caractère indivisible et que PERSONNE5.) n'est pas mis en cause, la Cour ne saurait ordonner la licitation de la parcelle en question.

Au vu des développements qui précèdent, il y a donc lieu d'ordonner la licitation des immeubles suivants :

- terre labourable sise dans la commune de ADRESSE3.), section AE de ADRESSE4.), inscrite au cadastre sous le numéro 395/1384, lieu-dit « *In der Feckel* », d'une contenance de 90 centiares,
- terrain avec maison inscrit au cadastre comme suit : commune de ADRESSE3.), section BD de ADRESSE5.) et ADRESSE6.), numéro 744/2676, lieu-dit ADRESSE8.)», place (occupée) bâtiment à habitation contenant 10 ares et 60 centiares,
- grange sise à ADRESSE5.) et inscrite au cadastre comme suit : commune de ADRESSE3.), section BD de ADRESSE5.) et ADRESSE6.), numéro 744/2770, lieu-dit ADRESSE8.) », bâtiment agricole contenant 5 ares et 25 centiares,
- place inscrite au cadastre comme suit : commune de ADRESSE3.), section BD de ADRESSE5.) et ADRESSE6.), numéro 744/2785, lieu-dit ADRESSE8.) », place contenant 1 are, 13 centiares.

- Les demandes accessoires

PERSONNE2.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

Au vu de l'issue du litige en première instance, confirmée en instance d'appel, les frais et dépens de la première instance ont à juste titre été mis à charge de PERSONNE1.).

Au vu de l'issue du litige en instance d'appel, il y a lieu de faire masse des frais et dépens de cette instance et de les mettre à charge de PERSONNE2.) pour un quart et de PERSONNE1.) pour trois quarts.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu les arrêts du 7 juillet 2021 et du 22 février 2023,

dit fondée la demande de PERSONNE2.) tendant à la licitation des immeubles suivants :

- terre labourable sise dans la commune de ADRESSE3.), section AE de ADRESSE4.), inscrite au cadastre sous le numéro 395/1384, lieu-dit « *In der Feckel* », d'une contenance de 90 centiares,
- terrain avec maison inscrit au cadastre comme suit : commune de ADRESSE3.), section BD de ADRESSE5.) et ADRESSE6.), numéro 744/2676, lieu-dit ADRESSE8.)», place (occupée) bâtiment à habitation contenant 10 ares et 60 centiares,
- grange sise à ADRESSE5.) et inscrite au cadastre comme suit : commune de ADRESSE3.), section BD de ADRESSE5.) et ADRESSE6.), numéro 744/2770, lieu-dit ADRESSE8.) », bâtiment agricole contenant 5 ares et 25 centiares,
- place inscrite au cadastre comme suit : commune de ADRESSE3.), section BD de ADRESSE5.) et ADRESSE6.), numéro 744/2785, lieu-dit ADRESSE8.) », place contenant 1 are, 13 centiares.

ordonne la licitation des immeubles ci-avant énumérés,

commet pour y procéder Maître Dirk LEERMAKERS, notaire de résidence à Clervaux,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure,

confirme le jugement déféré en ce que PERSONNE1.) a été condamné aux frais et dépens de la première instance,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les met à charge de PERSONNE2.) pour un quart et de PERSONNE1.) pour trois quarts.