

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°160/25 – I– CIV (aff. fam.)

Arrêt civil

Audience publique du neuf juillet deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-01102 du rôle

rendu sur un recours déposé en date du 13 novembre 2023 au greffe du tribunal d'arrondissement de et à Diekirch par

PERSONNE1.), né le DATE1.) à ADRESSE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

comparant par Maître Elisabeth KOHLL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant à Schieren,

contre l'ordonnance numéro 2023TADJAF/0590 rendue le 4 octobre 2023 par le juge aux affaires familiales près le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch relative à l'administration des biens de l'enfant mineure

PERSONNE2.), née le DATE2.) à ADRESSE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

représentée par son administrateur *ad hoc* Maître Luc TECQMENNE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e n p r é s e n c e d u

Ministère public, partie jointe.

LA COUR D'APPEL

Vu l'arrêt du 3 juillet 2024.

Il convient de rappeler que PERSONNE1.) a relevé appel contre une ordonnance rendue le 4 octobre 2023 par le juge aux affaires familiales près le tribunal d'arrondissement de Diekirch rejetant sa requête tendant à se voir autoriser à acquérir de gré à gré, moyennant le prix de 325.000 euros, divers immeubles sis en Allemagne, appartenant à sa fille mineure PERSONNE2.), pour les avoir recueillis dans la succession de feu PERSONNE3.).

Par arrêt du 3 juillet 2024, la Cour a relevé que les intérêts de la mineure PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) sont en opposition, en ce que PERSONNE1.) a la qualité d'administrateur légal sous contrôle judiciaire de la mineure et qu'il souhaite acquérir des immeubles appartenant à celle-ci. La Cour a nommé Maître Luc Tecqmenne, administrateur *ad hoc* de PERSONNE2.) avec la mission de rechercher les éléments nécessaires permettant à la Cour d'apprécier si l'acquisition projetée par PERSONNE1.) des immeubles appartenant à PERSONNE2.) est dans l'intérêt de cette dernière et, notamment, d'établir à cette fin un inventaire de la succession échue à la mineure et de décrire la situation patrimoniale actuelle de celle-ci.

Maître Luc Tecqmenne a déposé le 27 janvier 2025 un rapport provisoire et le 5 juin 2025 un avis définitif quant à la demande présentée par PERSONNE1.) tendant à se voir autoriser à acquérir des immeubles appartenant à la mineure.

Concernant la situation patrimoniale de la mineure, il ressort dudit avis que les immeubles dont la vente est projetée sont les seuls immeubles dont PERSONNE2.) est propriétaire et que celle-ci dispose encore de fonds propres d'un montant de 5.132,28 euros, valeur au 28 janvier 2025.

L'administrateur *ad hoc* relève, en outre, que la mineure est la seule héritière des immeubles situés en Allemagne et la seule ayant cause des engagements bancaires pris par feu sa mère, PERSONNE3.), auprès d'une banque allemande. Il précise que la déclaration de succession établie le 10 mai 2019 ne reflète pas la situation patrimoniale réelle puisque les immeubles sis à l'étranger n'y figurent pas, que les immeubles dont la vente est envisagée appartiennent exclusivement à la mineure, à l'exception de la parcelle n°ADRESSE4.) qui constitue un chemin d'accès en indivision avec les voisins, que PERSONNE1.) a assumé pour le compte de sa fille le paiement des échéances des prêts en relation avec les biens en question depuis le décès de PERSONNE3.) le 6 septembre 2018, à hauteur de la somme de 121.268,35 euros, et que celui-ci renonce à demander à PERSONNE2.) le remboursement de ladite somme.

Les deux prêts souscrits par feu la mère de la mineure auraient été contractés à taux variable, leurs mensualités s'élèveraient à 636,47 euros et à 1.705,47 euros et les soldes restant dus auraient été de 114.096,89 euros et de 62.276,51 euros au 31 décembre 2024.

PERSONNE1.) détiendrait en nom propre, une autorisation de réaliser un projet immobilier sur le site en question qui serait valable jusqu'au 1er janvier 2027.

Dans son avis du 5 juin 2025, l'administrateur *ad hoc* considère que les éléments suivants plaident en faveur d'une autorisation de la vente projetée :

- « *La mineure est la fille unique de PERSONNE1.), donc, à ce jour, sa seule héritière.*
- *Une valorisation des immeubles via un projet immobilier devrait à terme avoir une répercussion positive sur le niveau de vie de la mineure et sur son patrimoine.*
- *Le patrimoine de la mineure ne lui permet pas de rembourser les prêts bancaires et encore moins d'entretenir les immeubles. Donc, même à considérer que les immeubles pourraient augmenter de valeur avec le temps - ce qui est une hypothèse incertaine - la mineure n'a aucun moyen de les garder.*
- *Une autorisation de la Cour permettrait une transformation positive du patrimoine de la mineure. En effet, d'un patrimoine immobilier en mauvais état, ne rapportant pas de revenu et grevé de prêts que la mineure ne peut pas rembourser, cette dernière obtiendrait des avoirs bancaires pouvant être placés. Le solde des prêts de 114.096,89 euros et 62.276,51 euros au 31 décembre 2024, devant être remboursé avec le prix de vente, il resterait à la mineure un capital de +- 150.000 euros.*
- *L'attitude de PERSONNE1.) qui a assumé à fonds perdus les remboursements des prêts de sa fille doit être mise à son crédit lorsqu'il s'agit de déterminer si le prix de vente est adéquat.*
- *Le rapport PERSONNE4.) est précis, documenté et remis à jour en mai 2025. Le prix de 325.000 euros peut donc être considéré comme adéquats ».*

L'administrateur *ad hoc* conclut donc que l'acquisition projetée par PERSONNE1.) des immeubles appartenant à PERSONNE2.) moyennant le prix de 325.000 euros est dans l'intérêt de la mineure.

Au vu des conclusions de l'administrateur *ad hoc* et des pièces produites, PERSONNE1.) considère que son appel est fondé et, par réformation, il demande à la Cour de se voir autoriser à acquérir les immeubles tels que désignés dans le projet d'acte de vente établi par le notaire PERSONNE5.), produit en tant que pièce n°10, au prix de 325.000 euros et de nommer ledit notaire, de résidence à D-ADRESSE5.), pour procéder à cette vente.

PERSONNE1.) réitère encore qu'il ne formulera pas de revendications à l'égard de PERSONNE2.) en relation avec le remboursement des échéances des prêts grevant les immeubles litigieux effectué par ses soins jusqu'à ce jour. Il s'engage, en outre, à supporter tous les frais en relation avec l'acquisition desdits immeubles.

La représentante du Ministère public conclut au caractère fondé de l'appel, au vu des conclusions de l'administrateur *ad hoc* retenant que la demande de PERSONNE1.) tendant à se voir autoriser à acquérir différents biens appartenant à sa fille mineure n'est pas contraire aux intérêts de celle-ci, que

l'appelant s'est encore engagé à ne pas formuler de revendications à l'égard de la mineure en relation avec les remboursements effectués par lui des mensualités des prêts grevant les immeubles en question et qu'il s'est déclaré d'accord à supporter l'intégralité des frais en relation avec la vente projetée.

Appréciation de la Cour

L'article 1178 du Nouveau Code de procédure civile dispose « *La vente d'immeubles appartenant en tout ou en partie à des mineurs en tutelle ou à des majeurs en tutelle ne peut avoir lieu par les tuteurs qu'avec l'autorisation du conseil de famille et du juge des tutelles.*

Lorsque le mineur se trouve en administration légale, la vente ne peut avoir lieu par le ou les administrateurs légaux qu'avec l'autorisation du juge des tutelles.

(...).

La vente d'immeubles dans les cas visés aux alinéas qui précèdent ne peut avoir lieu que lorsque l'intérêt des mineurs ou des incapables majeurs le commande ».

Il ressort des conclusions de l'administrateur *ad hoc* désigné à PERSONNE2.) afin de rechercher les éléments nécessaires permettant à la Cour d'apprécier si l'acquisition projetée par PERSONNE1.) des immeubles appartenant à la mineure est dans l'intérêt de cette dernière, que les immeubles en question sont les seuls immeubles appartenant à PERSONNE2.) et que le patrimoine de la mineure ne permet pas à celle-ci de rembourser les prêts hypothécaires grevant lesdits immeubles ni d'entretenir ceux-ci. Le prix de vente de 325.000 euros proposé par PERSONNE1.) est adéquat au vu du rapport d'évaluation circonstancié établi par l'expert PERSONNE4.) le 30 septembre 2022 et remis à jour le 15 mai 2025. De plus, PERSONNE1.) renonce expressément à faire valoir des revendications à l'égard de la mineure en relation avec le remboursement effectué par lui des échéances des prêts hypothécaires grevant les immeubles en question, de sorte que le capital revenant à la mineure, après apurement du solde restant dû desdits prêts hypothécaires s'élève à un montant avoisinant 150.000 euros. PERSONNE1.) s'engage encore à prendre en charge tous les frais en relation avec l'acte de vente.

L'opération envisagée est donc dans l'intérêt de PERSONNE2.), de sorte que par réformation de l'ordonnance déférée, il y a lieu de l'autoriser.

L'appel de PERSONNE1.) est dès lors fondé.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, l'avocat de PERSONNE1.), l'administrateur *ad hoc* de PERSONNE2.) et la représentante du Ministère public entendus en leurs conclusions en chambre du conseil,

statuant en continuation de l'arrêt du 3 juillet 2024,

dit l'appel fondé,

réformant,

autorise PERSONNE1.), agissant en sa qualité d'administrateur légal sous contrôle judiciaire des biens de sa fille PERSONNE2.), née le DATE2.) à ADRESSE3.), à acquérir de gré à gré au prix de vente de 325.000 euros, les immeubles sis à ADRESSE6.) en Allemagne, appartenant à PERSONNE2.), inscrits au « *Grundbuch* » comme suit :

« - *Grundbuch von ADRESSE6.) Blatt NUMERO1.)*
NUMERO2.) ;
NUMERO3.) ;
NUMERO4.) ;
NUMERO5.) ;
NUMERO6.),
NUMERO7.),
NUMERO8.),
NUMERO9.)r,

- *Grundbuch von ADRESSE6.) Blatt NUMERO10.)*
1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
NUMERO11.) »

désigne Maître PERSONNE5.), notaire de résidence à D-ADRESSE5.), aux fins de recevoir l'acte de vente,

dit que le produit de la vente doit être viré sur un compte bancaire au nom de PERSONNE2.),

dit que les frais et honoraires en relation avec l'acte de vente sont à charge de PERSONNE1.),

dit qu'une copie du présent arrêt sera notifiée au notaire commis,

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

Ainsi prononcé en audience publique, après instruction de la cause en chambre du conseil où étaient présentes :

Rita BIEL, président de chambre,
Yannick DIDLINGER, premier conseiller,
Sonja STREICHER, conseiller,
Monique SCHMITZ, avocat général,
Sheila WIRTGEN, greffier.