

Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2024TADCH01/00051

Numéro 21011 du rôle

Audience publique du mardi, 23 avril 2024.

Composition:

Sandra ALVES ROUSSADO,	Vice-Présidente,
Hannes WESTENDORF,	Juge,
Fakrul PATWARY,	Premier Juge,
Pit SCHROEDER,	Greffier.

E N T R E

1. **PERSONNE1.**), institutrice, née à ADRESSE1.), le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE2.) ;
2. **PERSONNE2.**), salariée, née à ADRESSE3.), le DATE2.), demeurant à F-ADRESSE4.) ;

parties demandresses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 14 mars 2016 ;

comparaissant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange ;

E T

1. **PERSONNE3.**), sans état actuel connu, née à ADRESSE1.), le DATE3.), demeurant à L-ADRESSE5.) ;
2. **PERSONNE4.**), sans état actuel connu, né à ADRESSE6.), le DATE4.), demeurant à L-ADRESSE5.) ;

parties défenderesses aux fins du prédit exploit WEBER ;

ayant initialement comparu par Maître Danièle WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de Maître James JUNCKER, avocat à la Cour demeurant à Luxembourg, comparissant actuellement par **Maître Michael WOLFSTELLER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître James JUNCKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 5 avril 2023.

Par exploit d'huissier de justice du 14 mars 2016, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de :

recevoir la demande en la forme ;

quant au fond, la déclarer fondée et justifiée ;

ordonner la liquidation et le partage judiciaire des successions ainsi que des biens relevant de ces successions de feus les parents, à savoir PERSONNE5.) et PERSONNE6.), des parties demandereses et de la partie défenderesse PERSONNE3.) ;

commettre un notaire pour procéder aux opérations de liquidation et de partage ;

commettre également l'un des juges du tribunal sur le rapport duquel le tribunal décidera les contestations qui pourront s'élever pendant le cours des opérations de liquidation et de partage ;

ordonner la réduction de la donation dont a bénéficié la partie assignée PERSONNE1.), de la part des feu ses parents PERSONNE7.) et ce à hauteur de 189.349,65.-€ sous réserve expresse d'augmentation ;

ordonner le rapport en valeur à hauteur de 189.349,65.-€ sous réserve expresse d'augmentation, de la donation dont a bénéficié la partie assignée PERSONNE1.), de la part de feus ses parents PERSONNE7.) ;

condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, les parties assignées PERSONNE3.) et PERSONNE4.), à rapporter et à payer à chacune des parties requérantes, un montant de 94.674,82.-€ soit un montant en tout de 189.349,64.-€(2 x 94.674,82.-€), sous réserve expresse d'augmentation, avec les intérêts légaux à partir du 31 janvier 2012, jour du décès de feu le sieur PERSONNE6.), jusqu'à solde ;

condamner également chacune des parties assignées à payer à chacune des parties demanderessees une indemnité de procédure de 1.500,00.-€ et ce sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 30 novembre 2016 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 6 février 2018 pour prise en délibéré. L'affaire a été prise en délibéré à cette audience.

Par jugement numéro 2018TADCH01/68 du 27 mars 2018, le tribunal, déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées, a reçu la demande en la forme, a invité les parties à fournir tous les éléments nécessaires à la détermination du régime matrimonial adopté de leur vivant par feu PERSONNE5.) et feu PERSONNE6.), pièces à l'appui, avant tout autre progrès en cause, a nommé expert Romain FISCH, demeurant professionnellement à L-6916 Roodt/Syre, 26, route de Luxembourg, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit détaillé et motivé de déterminer :

- selon son état d'« Acker » à la date du 28 novembre 1995 (à savoir la date de la passation de l'acte de donation n° 1161 par-devant le notaire Maître Fernand UNSEN de Diekirch),
- la valeur à la date du 27 mars 2002 (à savoir la date du décès de feu PERSONNE5.) et à date du 31 janvier 2012 (à savoir à la date du décès de feu PERSONNE6.)),
- de l'immeuble inscrit au cadastre de la commune du Parc ADRESSE7.), section CA de ADRESSE8.), sous le n° NUMERO1.), lieu-dit ADRESSE9.) », d'une contenance de 40 ares et 90 centiares (ci-après le « Terrain »),

a ordonné à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de payer chacune à l'expert jusqu'au 17 avril 2018 au plus tard la somme de 400.- euros à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération et d'en justifier au greffe du tribunal, a dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert pourrait s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes, a chargé le juge de la mise en état Anne SCHMIT du contrôle de cette mesure d'instruction, a dit que si les honoraires de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée, il devrait en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire, a dit que l'expert devrait, en toutes circonstances, informer le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer, a dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou de l'expert commis, il serait procédé à son remplacement, a dit que l'expert devrait déposer son rapport au greffe du tribunal pour le 3 juillet 2018 au plus tard, a refixé l'affaire à la conférence de mise en état du mardi, 10 juillet 2018 à 8.50 heures, salle d'audience du Tribunal, a sursis à statuer quant au surplus de la demande, a réservé les frais et dépens de l'instance.

Par constitution de nouvel avocat à la Cour du 6 septembre 2019, Maître Michael WOLFSTELLER, avocat, s'est constitué pour PERSONNE3.) et PERSONNE8.), en remplacement de Maître Danièle WAGNER, avocat.

Par arrêt numéro 78/20 du 18 mars 2020, la Cour d'appel a dit l'appel contre le jugement du 27 mars 2018 irrecevable, a dit non fondée la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE8.) en allocation d'une indemnité de procédure, et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux

frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître James Junker qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance.

Le rapport de l'expert FISCH daté du 18 novembre 2021 a été déposé au tribunal le 8 décembre 2021 (ci-après le « Rapport d'Expertise »).

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 5 avril 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 9 janvier 2024 pour prise en délibéré. Par courrier envoyé aux parties le 12 janvier 2024, les parties ont été informées que l'affaire a été refixée pour plaidoiries au 5 mars 2024. L'affaire a été prise en délibéré à cette audience.

Prétentions des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) maintiennent intégralement leurs développements faits dans l'assignation du 14 mars 2016.

Elles précisent que leurs parents PERSONNE5.) et PERSONNE6.), suivant contrat de mariage dressé le 13 février 1986 par Maître Fernand UNSEN, alors notaire de résidence à Diekirch, étaient mariés sous le régime de la communauté universelle de biens avec clause d'attribution de l'intégralité de la communauté au survivant.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) indiquent ne pas accepter le Rapport d'Expertise.

D'une part, pour ce qui est de la partie du Terrain située intégralement en zone d'habitation pure, l'expert aurait procédé à la subdivision suivante :

- constructible : 3a81ca (lot A / « zone d'habitation pure constructible »),
- non constructible : 7a39ca (lot B / « zone d'habitation pure non constructible »).

À la zone d'habitation pure constructible serait attribuée un facteur de pondération de 100, s'en suivrait une valeur de surface pondérée de 3,81.

À la zone d'habitation pure non constructible ne serait attribué qu'un facteur de pondération de 70, et s'en suivrait une valeur de surface pondérée de 5,17.

L'évaluation globale de la valeur des lots serait ainsi faussée.

Pour ce qui est de ces mêmes lots, l'expert noterait que deux inscriptions hypothécaires grèveraient ces terrains. Or, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient absolument étrangères quant à ces inscriptions et l'éventuelle revue à la baisse de l'évaluation de cette partie du terrain en raison des inscriptions hypothécaires, qui ne leur seraient pas imputables, ne devrait pas diminuer leurs droits.

D'autre part, l'expert aurait évalué de la même manière les lots C et D, sachant que le lot D, d'une surface de 10a50ca serait situé dans une zone soumise à un PAP non comparable à une zone verte de protection.

Placer le lot D sur un pied d'égalité avec un terrain situé en dehors du périmètre constructible constituerait une erreur manifeste d'appréciation. De même, le fait que l'emprise du PAP regrouperait des parcelles appartenant à plusieurs propriétaires ne serait pas un obstacle à son urbanisation. Il ne serait pas exclu qu'un promoteur acquière l'ensemble des parcelles pour les développer et rien n'empêcherait de réaliser un PAP en plusieurs étapes. L'absence d'élaboration d'un PAP au cours des dernières années n'exclurait pas son élaboration dans les années à venir et sa superposition d'une ZAD n'aurait pas pour effet d'interdire son urbanisation à terme. Enfin, le lot serait classé en zone constructible et ne pourrait donc être assimilé à un terrain situé en zone verte.

Au vu de ces considérations, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent en ordre principal qu'il soit statué conformément à l'assignation du 14 mars 2016.

Subsidiairement, elles demandent la nomination d'un autre expert judiciaire afin que ce dernier procède à une nouvelle évaluation.

Plus subsidiairement, leur confiance en l'expert FISCH étant fortement affectée, elles demandent que le dossier soit renvoyé à l'expert FISCH afin qu'il redresse son rapport.

Les époux PERSONNE9.)

Les époux PERSONNE9.) demandent à ce que le Rapport d'Expertise soit entériné et qu'il soit statué conformément à leurs conclusions antérieures.

L'expert FISCH expliquerait clairement la différence entre les lots A et B, ce dernier se trouvant en zone d'habitation pure tout en étant non constructible alors qu'il se situerait à l'arrière du lot A qui ne pourrait pas faire l'objet d'une construction alors que les constructions en seconde ligne seraient interdites, de sorte que l'expert aurait justement retenu un facteur de pondération différent.

De même, l'expert n'aurait à aucun moment retranché dans son évaluation les hypothèques qui grèveraient les lots en question.

Le lot C se trouverait en zone verte et le lot D se trouverait en zone soumise à PAP qui n'existerait pas actuellement, et qui n'aurait pas existé au moment de la donation, le lot en question n'ayant pas été viabilisé. Il ne serait pas possible de déterminer la valeur du lot D sur la base de considérations futures dont on ne saurait pas si et quand elles vont se réaliser. Il serait donc justifié que l'expert ait retenu pour ces lots un facteur de pondération de 2.

Le Rapport d'Expertise étant pertinent et concluant, il y aurait donc lieu de rejeter les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Motifs de la décision

À titre préliminaire

Il convient de relever à titre préliminaire que s'il est vrai que conformément à l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, il est de principe que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (Cour d'appel, 23 mai 2019, n° 69/19, n° CAL-2018-00096 du rôle), respectivement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (Cour d'appel, 4 décembre 2019, n° 190/19, n° CAL-2018-00741 du rôle).

Quant au Rapport d'Expertise

Quant à la distinction entre des lots A et B

D'après PERSONNE1.) et PERSONNE2.), l'évaluation globale de la valeur des lots serait faussée parce que pour ce qui est de la partie du Terrain située intégralement en zone d'habitation pure, l'expert aurait procédé à la subdivision suivante :

- constructible : 3a81ca (lot A / « zone d'habitation pure constructible »),
- non constructible : 7a39ca (lot B / « zone d'habitation pure non constructible »).

À la zone d'habitation pure constructible serait attribué un facteur de pondération de 100, s'en suivrait une valeur de surface pondérée de 3,81. À la zone d'habitation pure non constructible ne serait attribué qu'un facteur de pondération de 70, et s'en suivrait une valeur de surface pondérée de 5,17.

Il résulte ce qui suit du Rapport d'Expertise :

« 3.2.1.1 *Analyse des zones de la parcelle NUMERO1.) en 1995*

[figures 13 et 14]

Nous retenons des figures ci-avant qu'en 1995 et jusqu'en 2018, la parcelle NUMERO1.) comprenait une zone d'habitation pure, une zone soumise à un PAP et une zone verte de protection.

[figure 15]

Selon les informations obtenues auprès du secrétariat communal de Parc Hosingen, aucun PAP Nouveau Quartier (NQ) ou Quartier Existant (QE) ni plan directeur n'existaient en 1995.

3.2.1.2 *Détermination des surfaces de chaque zone*

Le document PDF obtenu auprès de la Commune représentant la partie graphique du PAG existant réalisée en 2009 (voir figure 13 et figure 14) permet la lecture des surfaces données dans le tableau qui suit.

Pour mémoire, les deux colonnes de droite mentionnent les surfaces prises en compte par les experts MELCHIOR et ZEUTZIUS.

<i>Zone</i>	<i>Surfaces selon plan PAG [ares]</i>	<i>Surfaces calculées par MELCHIOR [ares]</i>	<i>Surfaces selon ZEUTZIUS [ares]</i>
<i>Zone d'habitation pure</i>	<i>11,20</i>	<i>10,23</i>	<i>10,23</i>
<i>- constructible</i>	<i>3,81</i>		
<i>- non constructible</i>	<i>7,39</i>		
<i>Zone verte de protection</i>	<i>19,20</i>	<i>19,67</i>	<i>20,45</i>
<i>Zone soumise à PAP</i>	<i>10,50</i>	<i>11,00</i>	<i>10,22</i>
<i>Total</i>	<i>40,90</i>	<i>40,90</i>	<i>40,90</i>

tableau 1

3.2.2 Examen de la parcelle

Il ressort du tableau 1 qui précède que la donation a jadis visé une parcelle dont la contenance peut être subdivisée en 4 lots distincts.

<i>Lot</i>	<i>Zone</i>	<i>Surfaces selon plan PAG [ares]</i>
<i>A</i>	<i>Zone d'habitation pure constructible</i>	<i>3,81</i>
<i>B</i>	<i>Zone d'habitation pure non constructible</i>	<i>7,39</i>
<i>C</i>	<i>Zone verte de protection</i>	<i>19,20</i>
<i>D</i>	<i>Zone soumise à PAP</i>	<i>10,50</i>
	<i>Total</i>	<i>40,90</i>

tableau 2

3.2.2.1 Quant au lot A

Le jour de la donation, sous réserve du règlement des bâtisses de la commune le lot A était « constructible » et présentait par conséquent une valeur économique certaine et plus important que celle d'un labour de même contenance.

3.2.2.2 Quant au lot B

Situé - par rapport à la voirie publique étatique – à l'arrière du lot A, le lot B est à considérer comme étant un fond de parcelle traditionnel.

[...]

3.2.3 Évaluation de la valeur de la parcelle

Il ressort de ce qui précède que le lot A avait, le jour de la donation, une valeur économique certaine, puisque dictée par le marché de l'immobilier. Le soussigné lui accorde par conséquent un facteur de pondération de 100/are.

Le lot B peut être considéré comme étant directement lié au lot A. Tout en retenant que son rendement économique est sensiblement moindre mais qu'il est de nature à « embellir » le lot A, le soussigné lui accorde un facteur de pondération de 70/are. »

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) critiquent la subdivision de la partie du Terrain située intégralement en zone d'habitation pure en deux lots qui a amené l'expert à attribuer des facteurs de pondération différents aux lots respectifs.

Le tribunal considère que l'explication de ces facteurs de pondération, et en particulier de celui du lot B n'est pas assez claire.

D'après l'article 445, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile, « *le juge peut toujours inviter le technicien à compléter, préciser ou expliquer, soit par écrit, soit à l'audience, ses constatations ou ses conclusions* ».

En l'espèce, il y a donc lieu d'inviter l'expert à compléter, préciser et expliquer ses conclusions, et en particulier d'expliquer dans quelle mesure la partie du Terrain entièrement située en zone d'habitation pure est, selon lui, à subdiviser en deux lots - « zone d'habitation pure constructible » (A) et « zone d'habitation pure non constructible » (B) - évalués de manière différente.

Quant à l'incidence de l'existence d'une inscription hypothécaire

Pour ce qui est de ces mêmes lots A et B, il résulte clairement du Rapport d'Expertise (pages 14 à 15) qu'« *à titre d'information subsidiaire, il ressort des informations obtenues auprès de l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA, qu'en date du 17 février 1997, une hypothèque d'un montant de 6 500 000 FRANCS LUXEMBOURGEOIS (soit 161 130,79 €) a été inscrite sur le terrain qui nous occupe.*

Au 20/10/2000, une hypothèque supplémentaire de 2 000 000 FRANCS LUXEMBOURGEOIS (soit 49 578,70 €) a également été souscrite.

L'hypothèque s'élevait alors en 2002 à 210.709,49 €.

Cette hypothèque a été renouvelée en 2017. Nous considérons qu'elle était encore en vigueur en 2012 pour un montant en euros de 161 130,79 €. »

À la page 20 du Rapport d'Expertise on trouve encore la phrase suivante :

« *Ce montant est éventuellement à grever de celui de l'hypothèque.* »

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'elles seraient absolument étrangères quant à ces inscriptions et l'éventuelle revue à la baisse de l'évaluation de cette partie du Terrain en raison des inscriptions hypothécaires, qui ne leur seraient pas imputables, ne devrait pas diminuer leurs droits.

En application du même article 445, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu d'inviter l'expert à compléter, préciser et expliquer ses conclusions, et en particulier à expliquer si et, dans l'affirmative, dans quelle mesure, il a tenu compte dans son évaluation du fait qu'une partie du terrain est grevée d'une hypothèque.

Dans l'attente du résultat de ladite mesure d'instruction, il convient de surseoir quant au surplus de la demande et de réserver les frais et dépens.

PAR CES MOTIFS

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

vu l'ordonnance de clôture du 5 avril 2023,

statuant en continuation du jugement numéro 2018TADCH01/68 du 27 mars 2018,

avant tout autre progrès en cause,

ordonne un complément d'expertise et renvoie le dossier à **Romain FISCH, demeurant professionnellement à L-6916 Roodt/Syre, 26, route de Luxembourg,** avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un complément écrit, motivé et détaillé de son rapport :

- expliquer en détail pourquoi il considère que la partie de l'immeuble inscrit au cadastre de la commune du Parc Hosingen, section CA de ADRESSE8.), sous le n° NUMERO1.), lieu-dit ADRESSE9.) », d'une contenance de 40 ares et 90 centiares, entièrement située en zone d'habitation pure est, selon lui, à subdiviser en deux lots - « zone d'habitation pure constructible » (A) et « zone d'habitation pure non constructible » (B) - évalués de manière différente,
- expliquer en détail si et, dans l'affirmative, dans quelle mesure, il a tenu compte dans son évaluation du fait qu'une partie du terrain est grevée d'une hypothèque,

ordonne à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de payer chacune à l'expert jusqu'au 7 mai 2024 au plus tard la somme de 150.- euros à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération et d'en justifier au greffe du tribunal,

charge Madame la Vice-présidente Sandra ALVES ROUSSADO du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que si les honoraires de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra, en toutes circonstances, informer le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement,

dit que l'expert devra déposer son complément au rapport au greffe du tribunal pour le 18 juin 2024 au plus tard,

sursoit à statuer quant au surplus de la demande,

réserve les frais et dépens de l'instance.