

Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00112

Numéro TAD-2018-00098 du rôle

Audience publique du mardi, 15 juillet 2025.

Composition:

Malou THEIS,
Lexie BREUSKIN,
Claudia HOFFMANN

Président,
1^{er} Vice-Président,
Juge

Cathérine ZEIMEN,

Greffière.

E N T R E

1. **PERSONNE1.)**, salarié, né le DATE1.), et son épouse
2. **PERSONNE2.)**, épouse **PERSONNE1.)**, née le DATE2.), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.) ;

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 7 décembre 2017 ;

ayant comparu par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, comparant actuellement par **la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-9254 Diekirch, 18, route de Larochette, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B278122, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Conny MULLER**, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse ;

E T

1. **PERSONNE3.)**, sans état connu, né le DATE3.) et son épouse
2. **PERSONNE4.)**, sans état connu, née le DATE4.), demeurant tous les deux à L-ADRESSE2.) ;

parties défenderesses aux fins du prédit exploit RUKAVINA ;

comparant par **la société anonyme Étude Edith REIFF**, établie à L-ADRESSE3.), inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Edith REIFF**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse, assistée de Maître Julie ASSELBOURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 11 juillet 2024.

Par exploit d'huissier de justice du 7 décembre 2017, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), épouse PERSONNE1.) (ci-après « les époux GROUPE1. »), comparissant par Maître Jean-Paul WILTZIUS, ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et à son épouse PERSONNE4.) (ci-après « les époux PERSONNE5. ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

1. Faits constants

Par acte de vente du 17 mars 1973, PERSONNE6.) et PERSONNE7.) (ci-après « les époux PERSONNE8. ») ont acquis un immeuble sis à ADRESSE2.).

Par acte de vente du 14 octobre 1985, les époux PERSONNE8.) ont vendu aux époux PERSONNE9.) la moitié indivise en pleine propriété du prédit immeuble.

En date du 14 octobre 1985, les époux PERSONNE8.) ont opté pour le régime de la communauté universelle.

Suite au décès de PERSONNE6.) le 16 mars 1990, l'immeuble appartenait pour la moitié indivise en pleine propriété à PERSONNE7.) et pour l'autre moitié indivise en pleine propriété aux époux PERSONNE9.).

Par acte de vente du 19 octobre 1990, PERSONNE7.) a vendu aux époux PERSONNE9.) la nue-propriété de la moitié indivise de l'immeuble sis à ADRESSE2.). En contrepartie, ceux-ci s'étaient engagés à lui payer une « *Lebensrente* ».

Suite à cet acte de vente, l'immeuble appartenait pour la moitié indivise en usufruit à PERSONNE7.), pour la même moitié indivise en nue-propriété aux époux PERSONNE9.) et pour l'autre moitié indivise en pleine propriété aux époux PERSONNE9.).

Par acte de vente du 29 juin 1998, les époux PERSONNE9.) ont vendu la moitié indivise en pleine propriété de l'immeuble précité à leur fille PERSONNE10.) et à PERSONNE11.).

Suivant acte notarié du 10 octobre 2003, PERSONNE11.) et PERSONNE10.) ont opté pour un changement de régime matrimonial et la liquidation de leur communauté. La moitié indivise en pleine propriété de l'immeuble précité a été attribuée à PERSONNE10.).

Suivant acte de vente du 11 février 2004, PERSONNE10.) a vendu la moitié indivise en pleine propriété de l'immeuble prédécrit à sa sœur PERSONNE4.) et à l'époux de celle-ci PERSONNE3.).

Par assignation du 25 juin 2015, feu PERSONNE7.) a assigné les époux PERSONNE9.) devant le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, ladite assignation ayant pour objet de voir prononcer la résolution, sinon l'annulation de l'acte notarié de vente du 19 octobre 1990.

Feu PERSONNE7.) est décédé en date du DATE5.).

2. Moyens et prétentions des parties

Aux termes de leur exploit d'assignation, les époux PERSONNE9.) demandent à :

- voir ordonner le partage de l'immeuble en indivision sis à L-ADRESSE2.), inscrit au cadastre de la commune de la ADRESSE4.), ancienne Commune de ADRESSE5.), comme suit :

Section A de ADRESSE6.), n°NUMERO2.), lieu-dit « ADRESSE5.) », maison-place, d'une contenance de 6 ares 10 centiares ;

- voir ordonner d'ores et déjà la licitation de l'immeuble précité, pour être impartageable en nature ;
- voir commettre un notaire pour procéder aux opérations dont s'agit ;
- voir commettre un juge-commissaire pour surveiller lesdites opérations et faire rapport le cas échéant ;
- voir dire qu'en cas d'empêchement du notaire ou du juge commis, il sera procédé à leur remplacement sur simple requête à présenter par la partie la plus diligente ;

en tout état de cause :

- voir condamner les époux PERSONNE5.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à leur payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir condamner les époux PERSONNE5.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

À l'appui de leur demande, les époux PERSONNE9.) font valoir qu'ils se trouvent en indivision avec les époux PERSONNE5.) concernant un immeuble sis à L-ADRESSE2.), inscrit au cadastre de la commune de la ADRESSE4.), ancienne Commune de ADRESSE5.), comme suit :

Section A de ADRESSE6.), n°NUMERO2.), lieu-dit « ADRESSE5.) », maison-place, d'une contenance de 6 ares 10 centiares.

Les époux PERSONNE9.) et les époux PERSONNE5.) seraient chacun propriétaires d'une moitié indivise de l'immeuble en question.

Les époux PERSONNE9.) font encore valoir qu'ils se seraient vu céder la moitié indivise de l'immeuble en nue-propiété par acte passé devant le notaire Marc CRAVATTE en date du 19 octobre 1990, avec réserve d'usufruit au profit de feu PERSONNE7.), veuf de feu PERSONNE12.), de son vivant retraité, né le DATE6.) à ADRESSE7.) (Allemagne), ayant demeuré en dernier lieu à L-ADRESSE2.) et décédé en date du DATE5.).

Par l'effet du décès de feu PERSONNE7.), il y aurait eu cessation d'usufruit sur la moitié de l'immeuble sis à ADRESSE5.), de sorte que les époux PERSONNE9.) disposeraient depuis le DATE5.) de la moitié indivise de l'immeuble sis à ADRESSE5.) en pleine propriété, alors qu'auparavant, ils n'auraient été que nu-propiétaires.

Par acte de vente passé devant le notaire Marc CRAVATTE en date du 11 février 2004, les époux PERSONNE5.) auraient acquis l'autre moitié indivise du prédit immeuble sis à ADRESSE5.), en pleine propriété.

Au mois de juin 2011, les époux PERSONNE9.) auraient quitté la maison en question pour s'installer à ADRESSE8.), alors que les époux PERSONNE5.) y habiteraient toujours.

Les époux PERSONNE9.) font valoir que la valeur globale de l'immeuble aurait été évaluée à 272.000.-euros suivant le rapport d'expertise Serge FABER du 22 août 2017.

Ils souhaiteraient sortir de l'indivision, conformément à l'article 815 du Code civil.

Les époux PERSONNE5.) refuseraient néanmoins de procéder au partage de l'immeuble.

Dans ces circonstances, les époux PERSONNE9.) estiment être en droit de requérir le partage de l'immeuble en question.

Ils font valoir qu'eu égard au fait que l'immeuble serait impartageable en nature, il conviendrait d'ores et déjà d'ordonner la licitation dudit immeuble.

Les époux PERSONNE5.) demandent de :

- leur donner acte que le contenu de l'assignation du 7 décembre 2017 est contesté ;
- avant tout autre progrès en cause, voir limiter les débats quant à la recevabilité de l'exploit introductif d'instance du 7 décembre 2017 et quant à la recevabilité de la demande en partage ;
- dire fondés les moyens d'irrecevabilité soulevés par eux ;
- partant, déclarer le prédit exploit irrecevable et la demande en partage irrecevable ;

à titre subsidiaire,

- voir ordonner une surséance à statuer en attendant l'issue de l'affaire pendante actuellement devant le Tribunal de céans, à savoir l'affaire introduite par assignation du 25 juin 2015 à la demande de feu PERSONNE7.) et ayant pour objet de voir prononcer la résolution, sinon l'annulation de l'acte notarié de vente du 19 octobre 1990 ;

en tout état de cause,

- leur donner acte qu'il est impossible de procéder à un quelconque partage tant que la procédure introduite par l'assignation du 25 juin 2015 ayant pour objet de voir prononcer la résolution sinon l'annulation de l'acte notarié de vente du 19 octobre 1990 est en cours et tant que le nombre de coindivisaires et la quotité de leurs droits ne sont pas déterminés ;
- débouter les époux PERSONNE9.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, le montant sollicité de 2.500.-euros étant formellement contesté tant quant à son principe que quant à son quantum ;
- dire fondée leur demande reconventionnelle tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- en conséquence, condamner les époux PERSONNE9.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- pour le surplus, voir réserver le fond de l'affaire ;
- voir condamner les époux PERSONNE9.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Edith REIFF, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les époux PERSONNE9.) soulèvent *in limine litis* l'irrecevabilité de l'exploit introductif d'instance du 7 décembre 2017 et de la demande en partage, en faisant valoir que par assignation du 25 juin 2015, PERSONNE7.) a demandé notamment à voir prononcer la résolution sinon l'annulation de l'acte notarié de vente du 19 octobre 1990, suivant lequel il a vendu aux époux PERSONNE9.) la nue-propriété de la moitié indivise de l'immeuble sis à ADRESSE2.).

En contrepartie, les époux PERSONNE9.) s'étaient engagés à payer une « *Lebensrente* » en sa faveur.

Feu PERSONNE7.) n'avait alors plus que l'usufruit de la moitié indivise de l'immeuble sis à ADRESSE2.).

Par conséquent, et au cas où la résolution sinon l'annulation de l'acte notarié de vente du 19 octobre 1990 serait prononcée suite au décès de PERSONNE7.), la moitié indivise en pleine propriété ferait partie de la masse successorale de feu PERSONNE13.), l'autre moitié indivise en pleine propriété appartenant aux époux PERSONNE5.) depuis l'acte de vente du 11 février 2004.

Les époux PERSONNE5.) estiment qu'il faudrait d'abord procéder à la liquidation et au partage de la succession de feu PERSONNE7.), étant entendu que l'assignation du 25 juin 2015 introduite à la demande de feu PERSONNE7.) et ayant pour objet de voir prononcer la résolution sinon l'annulation de l'acte notarié de vente du 19 octobre 1990, ferait partie de cette succession.

Au vu de ce qui précède, il y aurait partant lieu de dire irrecevable l'acte introductif d'instance du 7 décembre 2017 et la demande en partage étant donné que tous les coïndivisaires n'auraient pas été assignés. En effet, il faudrait tenir compte de l'assignation du 25 juin 2015 introduite à la demande de feu PERSONNE7.) et ayant pour objet de voir prononcer la résolution sinon l'annulation de l'acte notarié de vente du 19 octobre 1990, d'autant plus que l'assignation du 25 juin 2015 serait antérieure à l'assignation du 7 décembre 2017.

Par ailleurs, PERSONNE1.) n'aurait plus qualité à agir au cas où la résolution, sinon l'annulation de l'acte notarié de vente du 19 octobre 1990 serait prononcée suite au décès de feu PERSONNE7.), étant donné qu'il ne serait plus coïndivisaire.

À titre subsidiaire, les époux PERSONNE5.) demandent à voir ordonner une surséance à statuer en attendant l'issue de la procédure introduite par l'assignation du 25 juin 2015.

En effet, le nombre de coïndivisaires et la quotité de leurs droits ne seraient pas déterminés.

Ils font encore valoir qu'en date du 11 octobre 2022, les époux PERSONNE9.) auraient déposé une requête en péremption de l'instance introduite par assignation du 25 juin 2015.

Par conséquent, tant que l'issue de cette demande en péremption d'instance serait inconnue, l'instance introduite par assignation du 25 juin 2015 serait toujours pendante.

Les époux PERSONNE9.) font valoir que le moyen d'irrecevabilité soulevé par les époux PERSONNE5.) serait basé sur une éventuelle répartition future, et pour le moins certaine, des parts indivises détenues dans l'immeuble sis à ADRESSE5.).

Or, l'intérêt et la qualité d'agir des parties seraient appréciés au jour de la demande en justice.

Force serait de constater qu'au jour de l'assignation du 7 décembre 2017, comme d'ailleurs à ce jour, les époux PERSONNE9.), ainsi que les époux PERSONNE5.) détiendraient chacun la moitié indivise de l'immeuble litigieux.

La procédure serait dès lors régulièrement introduite en ce que tous les coïndivisaires figureraient à l'instance.

De toute façon, la procédure pourrait être régularisée à tout moment et notamment en cas de modification des droits de propriété.

Le moyen des époux PERSONNE5.) laisserait dès lors d'être fondé.

Ils estiment également qu'il n'y aurait pas lieu de surseoir à statuer en attendant une décision définitive dans l'affaire introduite le 25 juin 2015 par feu PERSONNE7.).

En effet, la surséance à statuer rallongerait nécessairement la présente procédure. Or, un allongement excessif de la procédure pourrait avoir comme conséquence d'engager la responsabilité de l'État pour mauvais fonctionnement de ses services judiciaires ou de risque une sanction par la Cour européenne des Droits de l'Homme pour durée excessive de la procédure nationale.

En l'espèce, l'instance introduite par feu PERSONNE7.) n'aurait pas encore été valablement reprise par ses héritiers.

Il n'y aurait toujours pas été conclu quant au fond de l'affaire, de sorte que la procédure se trouverait encore à ses débuts.

Le fait de surseoir à statuer en attendant une décision définitive dans cette affaire, reviendrait à suspendre la présente procédure pour plusieurs années et dès lors à la rallonger de manière excessive.

En tout état de cause et même si par impossible, l'acte notarié du 19 octobre 1990 était annulé, une des parties demanderesses, à savoir PERSONNE2.) resterait coïndivisaire de l'immeuble et aurait le droit de sortir de l'indivision.

Une surséance à statuer à ce stade de la procédure ne contribuerait dès lors nullement au bon déroulement de la procédure.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à l'incidence de l'assignation du 25 juin 2015 sur la présente affaire

Il est constant en cause que les époux PERSONNE9.) ont acquis la nue-propiété de la moitié indivise de la maison sise à L-ADRESSE2.), par acte de vente du 19 octobre 1990. Suite au décès de feu PERSONNE7.) en date du DATE5.), ils sont devenus propriétaires de la moitié indivise du prédit immeuble.

Or, par assignation du 25 juin 2015, feu PERSONNE7.) a assigné les époux PERSONNE9.) afin d'obtenir la résolution, voir l'annulation de l'acte notarié de vente du 19 octobre 1990.

Généralement, le sursis à statuer est prononcé en considération d'une bonne administration de la justice, notamment lorsqu'une décision à rendre dans le cadre d'une autre instance pendante est de nature à influencer sur la solution de la contestation. Le juge saisi de cette contestation préfère suspendre l'instance en attendant la décision à intervenir.

Il est à noter que les parties ayant perdu la maîtrise de l'instance, c'est le juge qui veille au bon déroulement de la procédure: le juge trouve dans ce pouvoir général la possibilité de suspendre l'instance dans des situations non prévues par les textes. Cette faculté est admise très largement en jurisprudence, et le juge dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour apprécier l'opportunité du sursis à statuer, sa durée et ses modalités, étant précisé que la décision du juge prononçant un sursis n'a pas à être motivée et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Dans la mesure où l'affaire toujours pendante devant le Tribunal de céans, ayant traité l'assignation du 25 janvier 2015, a une incidence évidente sur la solution à apporter au litige qui occupe le Tribunal, il y a lieu de surseoir à statuer en attendant l'issue de cette procédure.

La demande des époux PERSONNE5.) tendant à voir prononcer l'irrecevabilité de l'assignation du 7 décembre 2017, est prématurée, étant donné que celle-ci se base sur le fait que si la résolution ou l'annulation de l'acte notarié de vente du 19 octobre 1990 étaient prononcées suite au décès de feu PERSONNE7.), la moitié indivise en pleine propriété ferait partie de la masse successorale de feu PERSONNE13.), de sorte que PERSONNE1.) ne serait plus coïndivisaire de l'immeuble et que PERSONNE2.) serait coïndivisaire sous réserve qu'elle ait accepté la succession de feu son père, PERSONNE7.).

En attendant, il y a lieu de réserver les demandes et les frais.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en premier ressort, statuant contradictoirement ;

vu l'ordonnance de clôture du 11 juillet 2024 ;

avant tout autre progrès en cause :

sursoit à statuer en attendant l'issue de l'affaire introduite par assignation du 25 juin 2015 à la requête de feu PERSONNE7.) et ayant trait à la résolution, sinon l'annulation de l'acte notarié de vente du 19 octobre 1990 ;

réserve le surplus, les frais et les dépens.