

Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00111

Numéro TAD-2024-00192 du rôle.

Audience publique du mardi, 15 juillet 2025.

Composition:

Malou THEIS,
Lexie BREUSKIN,
Claudia HOFFMANN,

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

Pit SCHROEDER,

Greffier.

E N T R E

Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-ADRESSE1.), agissant en sa qualité de curateur de la succession déclarée vacante et délaissée par **feu Monsieur PERSONNE1.**), né à ADRESSE2.), le DATE1.), décédé à Ettelbruck, le DATE2.), et ayant eu son dernier domicile à L-ADRESSE3.) ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 2 février 2024 ;

comparant par **Maître Daniel BAULISCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch ;

E T

PERSONNE2.), né le DATE3.) à Ettelbruck, demeurant à L-ADRESSE3.) ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit MULLER ;

comparant par **Maître Paul JASSENK**, avocat à la Cour, demeurant à Ettelbruck.

LE TRIBUNAL

Par exploit de l'huissier de justice du 2 février 2024, Maître Daniel BAULISCH, agissant en sa qualité de curateur de la succession déclarée vacante et délaissée par feu PERSONNE1.) (ci-après Maître BAILISCH agissant ès qualité) a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE2.) (désigné ci-après : « PERSONNE2. ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, pour voir :

- ordonner le partage et la liquidation de l'indivision existant entre parties,
- ordonner d'ores et déjà la licitation de l'immeuble en cause.

Maître BAULISCH agissant ès qualité conclut en outre à la condamnation d'PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Daniel BAULISCH, qui affirme en avoir fait l'avance.

Prétentions

Maître BAULISCH, agissant ès qualité, fait exposer qu'il a été nommé curateur de la succession vacante délaissée par feu PERSONNE1.) par jugement du 24 septembre 2019 aux fins de la gérer et de la liquider conformément à la loi.

Selon un extrait cadastral, feu PERSONNE1.) aurait été propriétaire

- de la moitié en nue-propiété d'une maison d'habitation sise à Ettelbruck, inscrite au cadastre comme suit : Commune : Ettelbruck, Section : C d'Ettelbruck, Numéro cadastral : NUMERO1.), Contenance : ADRESSE4.) : place (occupée), Occupation : bâtiment à habitation, garage,
- d'un jardin sis également à Ettelbruck, inscrit au cadastre comme suit : Commune : Ettelbruck, Section : C d'Ettelbruck, Numéro cadastral : NUMERO2.), Contenance : ADRESSE5.) : jardin.

Feu PERSONNE1.) et son oncle, la partie assignée PERSONNE2.), seraient nus-propiétaires de la maison sise à L-ADRESSE3.), chacun pour moitié.

Maître BAULISCH, agissant ès qualité, sollicite le partage et la liquidation de l'indivision en application de l'article NUMERO4.)5 du Code civil.

Dans la mesure où seule la nue-propiété indivise est à partager, le partage ne pourrait se faire en nature et les droits en nue-propiété devraient faire l'objet d'une licitation en vue de la répartition du produit de la vente entre les nus-propiétaires.

Il y aurait par conséquent lieu d'ordonner la licitation du bien immobilier en cause et de nommer un notaire pour procéder aux opérations de licitation et de partage.

PERSONNE2.) indique que par déclaration de succession établie par le notaire Maître Pierre PROBST, il se serait vu échoir la moitié en pleine propriété et une moitié en usufruit viager de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.) par sa mère, feu PERSONNE3.), décédée le DATE4.), conformément à un testament reçu par Maître Jean-Joseph WAGNER le 25 octobre 2006.

Depuis, il aurait habité ensemble l'immeuble litigieux avec PERSONNE1.), jusqu'à son décès.

PERSONNE2.) indique qu'il tiendrait énormément à cette maison et ne souhaite pas perdre ledit bien. Il déclare toutefois douter pouvoir assembler suffisamment de fonds pour racheter la part de son neveu et souhaite dès lors un sursis audit partage. Il fait d'ailleurs valoir que l'usufruit risquerait de fortement réduire la valeur réelle du bien.

En droit, PERSONNE2.) renvoie aux dispositions de l'article 815, 2° du Code civil.

Il fait valoir qu'il est usufruitier à vie du bien immobilier en cause, ce qui réduirait considérablement la valeur dudit bien pour un éventuel futur acquéreur, réduisant fortement le nombre de potentiels intéressés et par là-même, les chances pour obtenir un prix de vente à sa valeur réelle.

S'y ajouterait que le marché immobilier se situerait en forte crise, amplifiant cette dévalorisation.

Principalement, PERSONNE2.) demande partant à voir surseoir au partage, à la liquidation et à la licitation de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), pour la durée de l'usufruit, sinon pour au minimum deux années.

Subsidiairement, il demande à voir dire qu'il ne pourra être porté atteinte à son droit d'usufruit sur l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), et « *lui accorder un droit d'usage et d'habitation pour le surplus non couvert* ».

Il demande finalement à voir condamner la partie demanderesse aux frais et dépens de l'instance.

Maître BAULISCH, agissant ès qualité, n'a plus conclu en réponse.

Appréciation

1. Faits constants

PERSONNE3.), grand-mère de PERSONNE1.) et mère d'PERSONNE2.), est décédée *testat* à Ettelbruck en date du DATE4.).

Il résulte de la déclaration de succession du 26 novembre 2013 que la succession de PERSONNE3.) se compose du bien immeuble inscrit au cadastre comme suit : Commune et section C d'Ettelbruck, numéroNUMERO3.)/3532, lieu-dit « ADRESSE6.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 1,60 ares et de trois comptes bancaires ainsi que des meubles meublants et autres objets mobiliers.

Suivant testament authentique reçu par Maître Jean-Joseph WAGNER en date du 25 octobre 2006, PERSONNE3.) a disposé de sa succession comme suit :

« Ich widerrufe alle vorherigen Testamente und Kodizille, einschliesslich meines öffentlichen Testamentes vom 27. Februar 1997.

Ich vermache das lebenslängliche, kautionsfreie und unentgeltliche Niessbrauchrecht (usufruit) meines Wohnhauses gelegen in Ettelbrück, 96, avenue J.F. Kennedy, meinem Sohn Emile COLLING. Das Nackteigentum des Hauses soll je zur Hälfte an Emile COLLING und Steve COLLING, Sohn meines vorverstorbenen

Sohnes Jean COLLING erfallen. Vom gesamten Rest meines Nachlasses soll Emile COLLING den gesetzlich grösstmöglichen Teil erhalten. »

La succession est ainsi échue comme suit :

- à PERSONNE2.) :
 - une moitié en pleine propriété et une moitié en usufruit de l'immeuble prédécrit sis à L-ADRESSE3.),
 - deux tiers (2/3) indivis du restant de la succession,
- à PERSONNE1.) :
 - une moitié en nue-propriété de l'immeuble prédécrit sis à L-ADRESSE3.),
 - un tiers (1/3) indivis du restant de la succession.

Par jugement du tribunal d'arrondissement de Diekirch du 24 septembre 2019, Maître Daniel BAULISCH a été désigné curateur de la succession vacante délaissée par feu PERSONNE1.), décédé à Ettelbruck le DATE2.).

2. Quant au fond

Les parties sont en indivision en ce qui concerne la maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.).

Maître BAULISCH, agissant ès qualité, souhaite sortir de l'indivision en ce qui concerne l'immeuble pré-désigné.

Il sollicite le partage et la licitation de la nue-propriété de l'immeuble en question.

PERSONNE2.) s'oppose au partage immédiat et demande à voir ordonner le sursis au partage « pour la durée de l'usufruit, sinon pour au minimum deux années » sur le fondement de l'article 815, 2° du Code civil.

Dans la mesure où le sursis au partage a pour effet uniquement de retarder la réalisation du partage pour une durée maximale de deux ans à un moment où le principe du partage des biens indivis est d'ores et déjà acquis (JurisClasseur Civil Code > Art. 816 à 824 (Fasc. unique : PARTAGE. – Dispositions communes. – Demandes en partage, Mise à jour : 10 Juin 2021, sous le numéro 81), il convient d'analyser successivement les deux demandes, d'abord en partage, puis en sursis.

- Quant à la demande en partage et en licitation

Aux termes de l'article 815, 1° du Code civil, « *Nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'ait été sursis par jugement ou convention* ».

Il est généralement admis que le droit au partage présente un caractère absolu, de sorte que tout indivisaire peut imposer aux autres qu'il cesse de faire partie de l'indivision. De manière corrélatrice, les coïndivisaires ne peuvent empêcher l'un d'eux de sortir de l'indivision. Il s'agit d'un droit discrétionnaire dont la mise en œuvre n'a pas à être motivée (Encyclopédie Dalloz, droit civil, v° Indivision (Régime légal), 2011, n° 10 ; J.-L. Bergel, Les biens, L.G.D.J. n° 483).

Il y a d'emblée lieu de relever que suivant l'article 815, 1° du Code civil, le partage judiciaire à la demande d'un indivisaire est possible dès qu'il existe une indivision. Néanmoins, une indivision présuppose l'existence de droits de même nature.

En effet, le partage ne peut en principe être demandé qu'en ce qui concerne les seuls droits indivis, de même la licitation d'un bien impartageable en nature ne peut être demandée et ordonnée que quant au seul droit en indivision.

S'il est vrai que le nu-proprétaire et l'usufruitier ne sont pas en état d'indivision et s'il ne fait également pas de doute que l'indivision n'existe qu'entre droits de même nature concourant sur une même chose indivise, il n'en reste pas moins qu'il peut y avoir indivision entre nus-proprétaires ou entre usufruitiers, lorsqu'il y a plusieurs titulaires de l'usufruit ou plusieurs propriétaires de la nue-proprété.

La pleine propriété se fractionnant abstraitement en nue-proprété et en usufruit, PERSONNE2.) est à considérer à la fois comme titulaire de la nue-proprété et comme titulaire de l'usufruit. Les parties en cause sont donc en indivision en ce qui concerne la nue-proprété sur le bien immobilier dont s'agit.

Il s'ensuit que l'article 815, 1° du Code civil s'applique, de sorte que le partage pourra être ordonné.

L'article 827 du Code civil, applicable à toutes les indivisions, retient le principe du partage en nature des immeubles. Si ledit partage ne peut se faire commodément, il est procédé à la vente par licitation.

Comme il est constant en cause que l'objet de la demande en partage et en licitation est la nue-proprété indivise d'un immeuble, le partage ne peut se faire en nature. Par voie de conséquence, les droits en nue-proprété doivent faire l'objet d'une licitation en vue de la répartition du produit de la vente entre les nus-proprétaires.

En l'absence de contestations d'PERSONNE2.) quant au notaire proposé par Maître BAULISCH, agissant ès qualité, il convient de commettre Maître Joëlle SCHWACHTGEN, notaire de résidence à Diekirch, pour procéder aux opérations de partage et de licitation.

Pour autant que les comptes et les meubles meublants n'aient pas encore fait l'objet d'un partage, il y a lieu de les intégrer dans les opérations de partage et de liquidation de l'indivision.

- Quant à la demande d'un sursis au partage

Au caractère absolu du droit au partage et, le cas échéant, à la licitation du bien en indivision, le deuxième paragraphe de l'article 815 apporte le correctif ainsi libellé :

« À la demande d'un indivisaire, le tribunal peut surseoir au partage pour deux années au plus si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis ou si l'un des indivisaires ne peut s'installer sur une exploitation agricole dépendant de la succession qu'à l'expiration de ce délai ».

L'article 815, 2° du Code civil prévoit donc deux hypothèses très différentes, mais limitatives, où le sursis au partage peut être prononcé, à savoir celle de l'indivision portant sur une exploitation agricole, non donnée en l'espèce, et celle dans laquelle *« ... la réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis ... »*. En dehors de ces deux hypothèses, il n'est pas possible aux juridictions de prononcer un sursis au partage (Encyclopédie Dalloz, Vo Indivision, nos 336 et 337, mise à jour novembre 1997).

La première hypothèse visée a pour objectif de donner aux juges un moyen leur permettant de faire respecter l'intérêt commun, à l'encontre, le cas échéant, de l'intérêt d'un ou de plusieurs autres indivisaires, quelques respectables que soient les circonstances invoquées par ces derniers à l'appui de la demande de sursis (Encyclopédie Dalloz, Vo Indivision, nos 337 et 338, mise à jour novembre 1997).

Il s'agit du cas où la *« réalisation immédiate »* du partage *« risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis »*. Le risque qu'il s'agit de conjurer n'est pas, engendré par la *« réalisation du partage »* elle-même, mais par le fait que ce partage interviendrait à un moment inopportun (*« réalisation immédiate »*). C'est le choix de ce moment qui ferait qu'il pourrait y avoir *« atteinte à la valeur des biens indivis »*.

Le texte de loi entend prendre en considération l'éventualité d'une modification imminente ou prochaine de la valeur d'un ou plusieurs biens, par l'effet d'une circonstance (variation du cours, décision administrative, événements divers) qui menace de fausser les estimations retenues pour une réalisation immédiate du partage (JurisClasseur Liquidations - Partages > V° Indivision, Fasc. 90 : INDIVISION. – Sursis au partage. Maintien de l'indivision, Mise à jour : 28 mars 2018, sous le numéro NUMERO5.)).

Le *« risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis »* n'est en effet pas apprécié par rapport à une valeur objective, mais par rapport à la valeur prévisible que pourront avoir les biens dans le délai de deux ans. L'opportunité du sursis résulte des circonstances de l'espèce. Le sursis pourra

être accordé chaque fois que sera remplie la condition relative au risque de dévaluation des biens indivis (JurisClasseur Civil Code > Art. 816 à 824, Fasc. unique : PARTAGE. – Dispositions communes. – Demandes en partage, Mise à jour : 10 juin 2021).

Il incombe à l'indivisaire qui demande le sursis de démontrer précisément que le partage immédiat porterait atteinte aux intérêts économiques de l'indivision et qu'il est de l'intérêt commun des indivisaires que le juge ordonne le sursis (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° Indivision (Régime légal), 2011, no 44).

Les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour apprécier s'il y a lieu ou non de faire droit à la demande de sursis à partage (JurisClasseur Liquidations - Partages > V° Indivision, Fasc. 90 : INDIVISION. – Sursis au partage. Maintien de l'indivision, Mise à jour : 28 mars 2018, numéroNUMERO6.)).

Il résulte donc des développements qui précèdent que la condition essentielle pour que le sursis au partage tel que sollicité par PERSONNE2.) puisse être prononcé est la démonstration de l'existence d'un risque de dévaluation de l'immeuble en relation avec un partage immédiat lequel interviendrait à un moment inopportun en raison d'une modification imminente ou prochaine de la valeur des biens dont le partage est actuellement demandé.

En l'espèce, s'il est vrai que la licitation de la seule nue-propriété de l'immeuble risque assurément de porter atteinte à la valeur des biens indivis alors qu'il convient d'admettre qu'une licitation ne présente un intérêt économique que si elle porte sur la pleine propriété et donc si elle n'intervient qu'après l'extinction de l'usufruit dont est actuellement grevée la maison, il y a lieu de considérer, au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, que les conditions d'application de l'article 815, 2° du Code civil ne sont pas données en l'espèce.

En effet, l'extinction de l'usufruit constitue de par sa nature un événement imprévisible, tandis qu'il est de principe que le droit au partage présente un caractère absolu. Il s'ensuit que la réalisation du partage ne saurait dépendre d'un tel événement.

Il résulte de ce qui précède que la demande d'PERSONNE2.) tendant à l'obtention d'un sursis au partage sur le fondement de l'article 815, 2° du Code civil est à rejeter pour ne pas être fondée.

- Quant à la demande subsidiaire d'PERSONNE2.)

Aux termes du dispositif de ses uniques conclusions, PERSONNE2.) demande subsidiairement « à voir dire qu'il ne pourra être porté atteinte à son droit d'usufruit sur l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), et lui accorder un droit d'usage et d'habitation pour le surplus non couvert ».

Cette demande d'PERSONNE2.) n'est pas exposée davantage dans ses conclusions.

Le Tribunal relève que conformément à l'article 599 du Code civil, le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier.

L'article 621 du même code dispose quant à lui que « *La vente de la chose sujette à usufruit ne fait aucun changement dans le droit de l'usufruitier; il continue de jouir de son usufruit s'il n'y a pas formellement renoncé.* »

La licitation de l'immeuble en indivision ne saurait ainsi porter atteinte aux droits d'PERSONNE2.) en tant qu'usufruitier.

La demande tendant à se voir accorder un droit d'usage et d'habitation « *pour le surplus non couvert* », non autrement exposée, ne paraît pas fondée, dans la mesure où PERSONNE2.) dispose d'ores et déjà d'un usufruit viager.

- Quant aux frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à chacune des parties, avec distraction pour la part qui concerne sa partie au profit de Maître Daniel BAULISCH, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement,

reçoit la demande de Maître Daniel BAULISCH, agissant en sa qualité de curateur de la succession déclarée vacante et délaissée par feu PERSONNE1.), en la forme,

déclare fondée la demande en partage de Maître Daniel BAULISCH, agissant en sa qualité de curateur de la succession déclarée vacante et délaissée par feu PERSONNE1.), sur base de l'article 815, 1° du Code civil,

déclare non fondée la demande d'PERSONNE2.) tendant au sursis au partage sur base de l'article NUMERO4.)5, 2° du Code civil,

ordonne le partage et la licitation de la nue-propriété de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), inscrit au cadastre comme suit :

Commune et section C d'Ettelbruck
numéro NUMERO3.)/3532, lieu-dit « ADRESSE6. »), place (occupée)
bâtiment à habitation, contenant 1,60 ares

et pour autant que de besoin, **ordonne** le partage et la liquidation des meubles meublants et des comptes bancaires en indivision,

commet à ces fins Maître Joëlle SCHWACHTGEN, notaire de résidence à Diekirch,

désigne Madame le Président Malou THEIS pour surveiller ces opérations et faire rapport le cas échéant,

dit qu'en cas d'empêchement du notaire commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge chargé du contrôle des opérations,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance de Madame le Président de ce siège,

met les frais de partage et de licitation à charge de la masse indivise,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à chacune des parties, avec distraction pour la part qui concerne sa partie au profit de Maître Daniel BAULISCH, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.