

Texte pseudonymisé

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

**Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00125**

Numéro du rôle TAD-2023-01479

Audience publique du mardi, 30 septembre 2025.

Composition:

Malou THEIS,  
Lexie BREUSKIN,  
Anne MOUSEL,

Président,  
1<sup>ier</sup> Vice-Président,  
1<sup>ier</sup> Juge,

Cathérine ZEIMEN,

Greffière.

**E N T R E**

**PERSONNE1.**), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 23 octobre 2023 ;

ayant comparu par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN S.a.r.l., établie à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, 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 B239498, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse, comparant actuellement par la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA SARL**, établie 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, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Conny MULLER**, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse ;

**E T**

**PERSONNE2.),** sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

**partie défenderesse** aux fins du prêt exploit WEBER ;

comparant par **Maître Michael WOLFSTELLER,** avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

## **LE TRIBUNAL :**

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 19 juillet 2024.

Par exploit d'huissier de justice du 23 octobre 2023, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins de sortir de l'indivision immobilière existant entre parties.

Il est constant en cause que par acte de vente n° NUMERO1.) établi le 5 mars 2019 par devant le notaire de résidence à Ettelbruck, Maître Elisabeth REINARD, PERSONNE2.) a acquis de la part d'PERSONNE3.) la moitié indivise, contre PERSONNE1.), d'un immeuble sis à ADRESSE2.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE2.), sous le numéroNUMERO2.)/4668.

PERSONNE1.) demande notamment de voir ordonner le partage de l'immeuble indivis en question.

En outre, PERSONNE1.) fait valoir un certain nombre de revendications à l'égard de l'indivision et à l'égard de PERSONNE2.).

Elle sollicite à ce titre :

- la reprise de la somme de 250.000 euros « *par préciput* » dans le partage de l'indivision avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement ordonnant le partage ;
- de voir dire qu'elle dispose d'une créance de 6.636,74 euros à l'égard de l'indivision à titre de prise en charge d'impenses nécessaires, ceci avec les intérêts légaux à partir de chaque paiement respectif, sinon et subsidiairement à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde ;
- la condamnation de PERSONNE2.) à payer 2.377,14 euros à titre de répétition de dépenses courantes prises en charges par PERSONNE1.) dans la période du mois de mars 2022 au mois d'août 2022 inclus, ceci avec les intérêts légaux à partir de chaque paiement respectif, sinon et subsidiairement à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde ;
- la condamnation de PERSONNE2.) à payer à Madame PERSONNE1.) le montant de 5.074,13 euros à titre d'action en répétition de dépenses courantes prises en charge par PERSONNE1.) dans la période du mois de septembre 2022 au mois de décembre 2022 inclus, ceci avec les intérêts légaux à partir de chaque paiement respectif, sinon et subsidiairement à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde ;
- la condamnation de PERSONNE2.) à payer à Madame PERSONNE1.) le montant de 287,50 euros à titre de remboursement des frais d'expertise avancés, ceci avec les intérêts à partir du

- paiement, sinon et subsidiairement à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde ;
- de voir dire qu'PERSONNE1.) dispose d'une créance de 575 euros à l'égard de l'indivision à titre de prise en charge des frais d'expertise, ceci avec les intérêts légaux à partir du paiement, sinon et subsidiairement à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde ;
  - de voir dire qu'PERSONNE1.) dispose d'une créance de 568,63 euros à l'égard de l'indivision à titre de prise en charge des frais du serrurier, ceci avec les intérêts légaux à partir du paiement, sinon et subsidiairement à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde ;
  - de voir dire que l'indivision dispose d'une créance de 568,63 euros à l'égard de Monsieur PERSONNE2.) du fait de la détérioration de la serrure de la maison indivise, ceci avec les intérêts légaux à partir de la détérioration, sinon et subsidiairement à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde ;
  - sinon et subsidiairement, voir dire qu' PERSONNE1.) dispose d'une créance de 568,63 euros à l'égard de l'indivision à titre de prise en charge des frais du serrurier qui sont à considérer comme impenses nécessaires, ceci avec les intérêts légaux à partir du paiement, sinon et subsidiairement à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde.

PERSONNE1.) demande encore de voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire, nonobstant appel ou opposition, et sans caution.

Elle sollicite une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de la partie adverse à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN SARL, devenue la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA SARL qui comparaît actuellement et qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) conteste les revendications de la partie demanderesse et fait valoir, à son tour, un certain nombre de revendications en lien avec l'indivision à partager.

Il revendique disposer d'une:

- créance à l'égard de l'indivision à hauteur de 21.025,34 euros à titre de remboursement du prêt hypothécaire avec les intérêts légaux « *à partir de chaque paiement* », sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, et d'une
- créance de 5.000 euros à l'encontre de l'indivision à titre de paiement de la facture SOCIETE1.), avec les intérêts légaux à partir de chaque paiement, sinon à partir de la présente demande en justice.

Il sollicite la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement de la somme de 4.750 euros à titre de « *prélèvement indu sur le compte commun* », augmentée des intérêts légaux à partir du 2 mars 2022, date du prélèvement, sinon à partir de la demande en justice.

Il demande encore de voir dire qu'PERSONNE1.) redoit une indemnité d'occupation à l'indivision à hauteur de 3.000 euros par mois depuis le mois de janvier 2023, à savoir le montant de 48.000 euros, sous réserve d'augmentation en cours d'instance.

En dernier lieu, il sollicite une indemnité de procédure de 5.000 euros.

### **Demande en partage et en licitation de l'immeuble indivis**

En invoquant l'article 815 du Code civil, PERSONNE1.) demande de voir ordonner le partage de l'indivision en cause.

Aux termes de ses conclusions du 25 juin 2025, PERSONNE2.) a marqué son accord avec la clôture de l'instruction limitée à la seule question de la nécessité d'ordonner la vérification de sa prétendue signature sur un document versé par PERSONNE1.) et censé établir la revendication de cette dernière tendant à la « *reprise de 250.000 euros par préciput dans le partage* ».

Il s'est en outre réservé explicitement le droit de répliquer aux autres moyens et arguments avancés par la partie demanderesse dans ses conclusions notifiées en date du 10 juin 2024.

Or, PERSONNE2.), en ce qu'il soumet pour sa part des revendications dans la liquidation de l'indivision existant entre parties, est implicitement non seulement d'accord à en voir ordonner le partage, mais le sollicite également, de sorte qu'il y a lieu de considérer que la clôture de l'instruction inclut la demande en partage d'PERSONNE1.).

Suivant l'article 815 du Code civil, nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.

Il y a donc lieu de faire droit à la demande en partage d'PERSONNE1.).

Quant à la demande en licitation de l'immeuble, PERSONNE2.) a indiqué dans ses conclusions du 16 avril 2024 avoir fait une proposition à PERSONNE1.) en vue de racheter ses parts indivises dans l'immeuble, proposition que cette dernière n'aurait cependant pas acceptée.

Il a confirmé qu'une agence a été mandatée par les parties pour procéder à une vente de gré à gré, sans succès, et s'est rapporté à prudence de justice quant à la demande en licitation. Dans ses conclusions du 10 juin 2024, PERSONNE1.) n'a pas fourni à l'appui de sa demande en licitation un argumentaire supplémentaire ou divergeant de celui fourni dans son acte introductif d'instance, de sorte qu'il y a lieu de considérer, au vu de la position de PERSONNE2.), que la clôture de l'instruction inclut cette demande également.

L'article 827 du Code civil, applicable à toutes les indivisions, quelle qu'en soit l'origine, retient le principe du partage des immeubles. Si ledit partage ne peut se faire commodément, il doit être procédé à la vente par licitation.

La licitation d'un immeuble impartageable en nature faisant partie d'une indivision constitue une mesure nécessaire à la protection des droits patrimoniaux de l'indivisaire. Le droit de chaque indivisaire de sortir de l'indivision est discrétionnaire. Lorsque l'indivision, outre les effets mobiliers, ne comprend qu'un seul immeuble, qui est en outre impartageable en nature, de sorte

que des lots respectant l'égalité en nature des copartageants ne peuvent être constitués, l'article 827 du Code civil en prévoit la licitation judiciaire si les parties ne parviennent pas à s'accorder sur un partage amiable.

La seule appréciation à faire par les juridictions est de savoir si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément.

En l'occurrence, l'immeuble sis à ADRESSE2.) est le seul bien indivis à partager entre parties.

Le caractère impartageable en nature dudit immeuble n'est pas controversé.

Les termes impératifs de l'article 827 du Code civil s'opposent à ce que le juge sursoie à statuer sur la demande en licitation, ou autorise les parties à procéder à la vente de gré à gré, sauf le cas où toutes les parties le demanderaient, ce qui n'est pas le cas en l'occurrence.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande d'PERSONNE1.) en licitation de l'immeuble sis à ADRESSE2.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE2.), sous le numéroNUMERO2.)/4668.

### **Revendications d'PERSONNE1.)**

#### - Créance de 250.000 euros « par préciput dans le partage »

PERSONNE1.) fait valoir qu'aux termes d'une « déclaration » établie entre parties en date du 30 septembre 2021, « dument enregistrée », il aurait été convenu que « lors de la vente de la maison, la somme totale arrondie de et à 250.000 euros revient uniquement à Mme PERSONNE1.) ».

Elle fait donc valoir une créance de 250.000 euros à l'égard de l'indivision découlant d'une convention entre parties.

PERSONNE2.) conteste être le signataire de la convention invoquée.

PERSONNE1.) demande de procéder à la vérification de la signature conformément à l'article 1324 du Code civil.

PERSONNE2.) indique avoir procédé au dépôt d'une plainte à l'encontre d'PERSONNE1.) pour faux et usage de faux, sans cependant tirer un quelconque moyen de ce constat.

Le principe exprimé par l'adage « *le criminel tient le civil en état* » est d'ordre public en ce sens que le juge saisi de l'action civile est tenu, même d'office, de surseoir à statuer du moment que l'action publique est intentée si, en raison de l'identité des faits soumis aux juridictions civile et répressive, la décision rendue par l'une des juridictions ne peut manquer d'exercer une influence sur la décision de l'autre.

Il y a dès lors lieu d'examiner, si le tribunal saisi n'est pas obligé de surseoir à statuer en vertu de l'article 3 alinéa 2 du code d'instruction criminelle qui prévoit que « *si l'action civile est portée devant les juridictions civiles, l'exercice en est suspendu tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action public intentée avant ou pendant la poursuite de l'action civile.* ».

Pour que le principe « *le criminel tient le civil en état* » joue, il faut que trois conditions soient remplies : l'action publique doit être effectivement en mouvement, l'action publique et l'action civile doivent être unies par un lien étroit, il ne doit pas avoir été définitivement statué sur l'action publique.

L'action publique n'est considérée comme engagée que par la citation directe du ministère public ou de la partie lésée, par le réquisitoire du parquet aux fins d'informer, par une plainte entre les mains du juge d'instruction avec constitution de partie civile et suivie du paiement de la caution.

Par ailleurs, il faut que les deux actions soient relatives aux mêmes faits ou, selon une autre formulation, que la décision à intervenir sur l'action publique puisse influencer sur celle qui sera rendue par la juridiction civile.

En l'occurrence, il ressort des pièces versées que le mandataire de PERSONNE2.) a, en date du 16 avril 2024, déposé au nom et pour le compte de son client, une plainte au Parquet près le Tribunal d'arrondissement de céans contre PERSONNE1.) du chef de faux, usage de faux concernant la convention datée au 30 septembre 2021 et versée en cause par PERSONNE1.).

Dans la mesure où un dépôt de plainte entre les mains du parquet ne met pas en mouvement l'action publique, il n'y a pas lieu, en l'espèce, à surseoir à statuer.

Concernant la signature du document en question, il y a lieu de rappeler qu'aux termes de l'article 1324 du Code civil, dans le cas où une partie désavoue son écriture ou sa signature, la vérification en est ordonnée en justice. La dénégation pure et simple de signature suffit pour enlever à l'acte, du moins provisoirement, toute valeur probante. Il incombe alors au demandeur de solliciter la vérification de l'écriture en justice, conformément à l'article 1324 prémentionné. Mais les juges ne sont nullement obligés d'avoir recours à la procédure de vérification de l'écriture ou de la signature d'un acte sous seing privé telle qu'elle est organisée par le nouveau code de procédure civile. Ils ont à cet égard un pouvoir discrétionnaire et ils sont libres de puiser dans les faits et documents de la cause les éléments de leur conviction pour apprécier si l'écriture ou la signature contestée émanent ou non de celui auquel elles sont attribuées (Carpentier, Répertoire du droit français, tome 36, verbo vérification d'écriture, no 106 et ss. Dalloz, Nouveau Code de Procédure civile annoté, article 195, no 29 et suiv; Tissier et Darras, Code de Procédure civile, article 195, nos 1 et 2). En effet, dans le cas où la partie à qui l'on oppose un acte sous seing privé en dénie la signature, tel le cas en l'espèce des appelants sur les deux écrits prémentionnés, il appartient au juge de procéder lui-même à l'examen de l'écrit litigieux, sans être tenu d'ordonner une expertise, à moins qu'il ne puisse statuer sans en tenir compte (cf. Dalloz, Procédure civile et commerciale, t.II, v° faux incident, n°47).

La vérification est toujours obligatoire, mais le mode de vérification est facultatif. La preuve par présomption est admise. (Encyclopédie du droit civil belge, 4ème partie, Code de procédure civile, par Gustave BELTJENS, 1897, Tome I, n° 8 et 10 p.572).

En l'occurrence, la partie demanderesse sollicite la vérification de la signature conformément à l'article 1324 du Code civil, qu'il y a lieu d'ordonner avant tout autre progrès en cause, faute d'éléments permettant au tribunal d'apprécier souverainement en l'espèce si la signature contestée émane effectivement de PERSONNE2.).

Réserve le surplus des demandes, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

## PAR CES MOTIFS

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

**reçoit** l'assignation en la pure forme ;

**ordonne** la liquidation et le partage de l'immeuble indivis sis à ADRESSE2.), inscrit sous le numéroNUMERO2.)/4668 au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE2.), lieu-dit « ADRESSE4.) », place occupée, d'une contenance de 5 ares 78 centiares ;

**ordonne** la licitation de l'immeuble indivis sis à ADRESSE2.), inscrit sous le numéroNUMERO2.)/4668 au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE2.), lieu-dit « ADRESSE4.) », place occupée, d'une contenance de 5 ares 78 centiares ;

**commet** Maître Marc ELVINGER, notaire de résidence à Ettelbruck, pour procéder auxdites opérations de partage, de liquidation et de licitation ;

**désigne** le premier vice-président Lexie BREUSKIN pour surveiller lesdites opérations et faire rapport au Tribunal le cas échéant ;

**dit** qu'en cas d'empêchement du notaire ou du juge commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance présidentielle sur simple requête à présenter par la partie la plus diligente, l'autre dûment appelée ;

### **avant tout autre progrès en cause,**

**commet** en qualité d'expert Monsieur Denis KLEIN, expert assermenté dans la branche : divers, spécialité : expert en écritures, demeurant à F-ADRESSE5.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit et motivé à déposer au greffe du tribunal, de procéder à la mission qui suit :

vérifier si la signature apposée sur le document intitulé « déclaration » et daté au 30 septembre 2021, sous le nom de « PERSONNE2.) » est celle de PERSONNE2.) ;

**dit** que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même d'entendre des tierces personnes ;

**fixe** la provision à faire valoir sur les honoraires et frais de l'expert à la somme de 1.000 euros et **ordonne** à PERSONNE1.) de payer au plus tard le 31 décembre 2025 la somme de 1.000 euros à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau Code de procédure civile ;

**dit** que l'expert devra en toutes circonstances informer le tribunal de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

**dit** que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le tribunal et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire ;

**dit** que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal d'arrondissement pour le 30 mars 2026 au plus tard.