

Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00144

Numéro du rôle TAD-2023-00671

Audience publique du mardi, 28 octobre 2025.

Composition:

Malou THEIS,
Lexie BREUSKIN,
Anne MOUSEL,

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

Pit SCHROEDER,

Greffier.

E N T R E

Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-9125 Schieren, 86b, route de Luxembourg, en sa qualité de gérant de tutelle de la dame **PERSONNE1.**), née le DATE1.) à ADRESSE1.), de nationalité luxembourgeoise, demeurant au CIPA Grand-Duc Jean de Dudelange, à L-ADRESSE2.), nommé à cette fonction par jugement du juge des tutelles près le tribunal d'arrondissement de Diekirch en date du 25 mai 2022 ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura COGONI, en remplacement de Véronique REYTER, de Esch-sur-Alzette du 3 mai 2023 ;

comparant par **Maître Christian HANSEN**, avocat à la Cour, demeurant à Schieren ;

E T

1) **PERSONNE2.**), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE3.) ;

2) **PERSONNE3.**), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE4.) ;

3) **PERSONNE4.**), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE5.) ;

parties défenderesses aux fins du prédit exploit COGONI ;

comparant par **Maître Gilbert REUTER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, ayant déposé son mandat en cours d'instance.

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 27 septembre 2024.

Par exploit d'huissier de justice du 3 mai 2023, Maître Denis WEINQUIN, en sa qualité de gérant de tutelle d'PERSONNE1.), a fait donner assignation à PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins de

- voir constater que les parties sont indivision,
- voir dire que les parties assignées sont tenues d'entrer en partage,
- voir ordonner le partage et la liquidation « des portions divisées et privatives » appartenant aux héritiers légaux de feu le sieur PERSONNE5.) et Madame PERSONNE1.) de la maison sise à L-ADRESSE6.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE7.), section E de ADRESSE8.), sous le numéro NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE9.) », place (occupée) bâtiment à habitation, concernant 7 ares 18 centiares, conformément à l'article 815 (1) du Code civil,
- pour autant que de besoin, voir autoriser la partie requérante à réaliser judiciairement, en l'absence du consentement exprès des parties assignées, de gré à gré, sinon par adjudication publique, ce dans le meilleur intérêt de l'indivision prise dans son ensemble, le prédit immeuble,
- voir commettre Maître Marc ELVINGER, notaire de résidence à L-ADRESSE10.), afin de procéder aux opérations de partage et de liquidation de la maison sis à L-ADRESSE6.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE7.), section E de ADRESSE8.), sous le numéro NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE9.) », place (occupée) bâtiment à habitation, concernant 7 ares 18 centiares,
- voir désigner l'un de Mesdames et Messieurs les Juges composant le Tribunal pour surveiller ces 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, l'autre dûment appelée,
- voir condamner les parties assignées à tous les frais et dépens de l'instance, sinon à titre subsidiaire mettre ces frais à charge de l'indivision,

- voir condamner les parties assignées à une indemnité de procédure de 3.000 euros pour toutes les sommes exposées par la partie requérante et non comprise dans les dépens qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge conformément à l'article 240 du nouveau Code de procédure civile,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant appel ou opposition, sur minute et avant enregistrement et sans caution.

Il est constant en cause que les parties défenderesses, à savoir PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont les enfants d'PERSONNE5.), décédé « testat » le DATE2.) à ADRESSE11.).

PERSONNE5.) vivait en concubinage avec PERSONNE1.).

A l'appui de sa demande, Maître WEINQUIN fait exposer qu'PERSONNE1.) et PERSONNE5.) étaient copropriétaires indivis d'une maison sise à L-ADRESSE6.) et que par l'effet du décès d'PERSONNE5.), PERSONNE1.) se trouve en indivision successorale avec les enfants et héritiers réservataires d'PERSONNE5.) concernant la moitié indivise de l'immeuble - terrain et construction- contenue dans la succession échue à ces derniers.

Le tribunal déduit de l'assignation de la partie demanderesse, qui se base sur l'article 815 du Code civil, qu'elle demande de sortir de cette indivision.

Les parties défenderesses s'opposent à cette demande en déniaient à PERSONNE1.) la qualité de copropriétaire de la maison en question. Tout en admettant que l'acte notarié de vente renseignerait que l'immeuble a été acquis par le défunt et PERSONNE1.), ce serait PERSONNE5.) qui aurait financé entièrement cette acquisition avec le montant de 75.000 euros recueillis de la vente de sa part indivise « *de l'ancien domicile conjugal* » à son petit-fils. La construction subséquente d'une maison unifamiliale sur le terrain aurait également été financée entièrement par PERSONNE5.) par le biais d'un emprunt et de fonds propres, PERSONNE1.) ne disposant pas de revenus quelconques.

PERSONNE1.) et PERSONNE5.) n'auraient pas été mariés, ni pacsés, et dès lors, PERSONNE1.) ne pourrait revêtir la qualité de copropriétaire.

En outre, PERSONNE5.) aurait légué la maison à sa fille PERSONNE2.).

Il échet de constater d'emblée, tel que soulevé par Maître WEINQUIN, que les consorts GROUPE1.) ne versent aucun élément de preuve corroborant leurs affirmations.

En l'occurrence, il résulte de l'acte notarié de vente reçu en date du 26 septembre 2008 par devant Maître Anja HOLZ, notaire de résidence à Wiltz à l'époque, qu'PERSONNE1.) et PERSONNE5.) ont acquis un immeuble inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE7.), section E de ADRESSE8.) et ADRESSE12.), comme suit : n° NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE9.) », place, d'une contenance de 7 ares et 18 centiares, chacun en tant que « *Ankäufer für die ungeteilte Hälfte in vollem Eigentum* ».

C'est à bon droit que la partie demanderesse soutient que la qualité de copropriétaire indivise d'PERSONNE1.) ressort à suffisance de l'acte notarié de vente, alors que la qualité de copropriétaire indivise, qui lui a été reconnue dans l'acte authentique d'acquisition, ne peut donner lieu à une contestation sérieuse, quels que soient les modalités ou le financement de cette acquisition. (voir dans ce sens, Cour de Cassation française, 1^{ère} chambre civile , 19 mars 2014, n°13-14.989, 1^{ère} chambre civil , 4 mars 2015, n° 14-11.278)

PERSONNE1.) et PERSONNE5.) étaient donc copropriétaires indivis du terrain en question.

Pour le cas où le tribunal devait reconnaître la qualité de copropriétaire du terrain à PERSONNE1.), les consorts GROUPE1.) estiment qu'il devrait constater que la maison érigée sur ledit terrain serait la propriété exclusive d'PERSONNE5.) pour l'avoir financée avec des fonds propres et un emprunt.

PERSONNE1.), pour sa part, est d'avis que les consorts GROUPE1.) omettent d'établir qu'elle n'aurait pas eu de revenus et qu'PERSONNE5.) aurait seul pourvu au financement de l'immeuble. Elle estime que même à la supposer dépourvue de ressources, « *cela n'enlèverait en rien -de facto- la qualité de copropriétaire de la défenderesse* ».

La question qui se pose en l'occurrence est celle de connaître la situation de propriété d'une construction érigée sur un terrain en indivision entre deux copropriétaires.

Or, par le jeu de la présomption simple stipulée à l'article 553 du Code civil énoncée comme suit : « *toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé; ...* » et à défaut de preuve contraire de nature à renverser cette présomption rapportée par les consorts GROUPE1.), la maison construite sur le terrain sera considérée comme étant l'oeuvre du propriétaire du sol et donc comme lui appartenant, en l'occurrence, les copropriétaires indivis PERSONNE5.) et PERSONNE1.). (voir dans ce sens, Jurisclasseur articles 551 à 553, fasc. unique, propriété, acquisition de la propriété par union ou incorporation, no. 4)

PERSONNE1.) est partant copropriétaire indivise du terrain et de la construction sis à ADRESSE8.).

Les consorts GROUPE1.) estiment ensuite que la valeur de la maison serait supérieure à celle du terrain et l'investissement d'PERSONNE5.) serait supérieur à celui d'PERSONNE1.), sans étayer davantage leur raisonnement. Le tribunal déduit qu'il s'agit toujours de revendiquer la qualité de propriétaire d'PERSONNE5.) concernant l'entier immeuble.

Or, les considérations qui consistent à mettre en rapport la valeur d'un terrain avec la valeur d'une construction y érigée, pour établir une situation de propriété, concernent le mécanisme relevant du régime matrimonial de la communauté légale, régi par l'article 1406 du Code civil, qui est étranger au régime de droit commun de l'indivision des articles 815 et suivants du Code civil, pourtant applicable en l'occurrence, alors que, comme l'ont souligné les consorts GROUPE1.) eux-mêmes, PERSONNE1.) et PERSONNE5.) n'étaient pas mariés.

Il est également évident qu'PERSONNE5.) n'a pu laisser par testament que les biens dont il était propriétaire. Le fait pour lui d'avoir, dans un testament olographe, versé en cause, disposé, entre autres, que « *Nach meinem Tod geht das Grundstück mit Haus und Auto an PERSONNE2.)* », ne saurait avoir pour conséquence de lui conférer la propriété de la moitié indivise de l'immeuble appartenant à PERSONNE1.).

Les développements des parties défenderesses -formellement contestés par la partie demanderesse-consistant à refuser la qualité de copropriétaire à PERSONNE1.) en raison du fait qu'elle « *aurait dû payer un loyer au défunt [...] mais qu'elle n'a cependant jamais payé un tel loyer* » et que « *la requérante a alors gracieusement habité dans la maison litigieuse* », ce que les consorts PERSONNE2.) semblent qualifier de donation indirecte au profit d'PERSONNE1.), ne sont pas cernables et dès lors dépourvus de pertinence.

La demande « *subsidaire* » des consorts GROUPE1.), consistant à revendiquer en tant que héritiers d'PERSONNE5.), une créance à l'égard d'PERSONNE1.), sinon à l'égard de l'indivision, « *sur base de article 1382 et 1383 du Code civil, sinon de l'action de in rem verso* » à hauteur de 179.500 euros correspondant aux fonds propres et fonds empruntés qu'PERSONNE5.) et ensuite PERSONNE2.) auraient investis dans l'acquisition du terrain et l'érection de la construction, doit être rejetée faute d'éléments probants afférents, au vu des contestations d'PERSONNE1.).

Au vu de la qualité de copropriétaire indivise d'PERSONNE1.) concernant l'immeuble, il y a lieu de faire droit à sa demande en partage de l'indivision formée par sa moitié indivise de l'immeuble et la moitié indivise faisant partie de la masse successorale de feu PERSONNE5.).

Il y a par conséquent lieu de nommer un notaire-liquidateur, en l'espèce, Maître Marc ELVINGER, conformément à la demande d'PERSONNE1.) non autrement contestée par les parties défenderesses.

Ensuite, PERSONNE1.) demande de se « *voir autoriser à réaliser judiciairement, en l'absence du consentement exprès des parties assignées, de gré à gré, sinon par adjudication publique, ce dans le meilleur intérêt de l'indivision prise dans son ensemble, le prédit immeuble.* »

Le tribunal déduit de cette formulation que PERSONNE1.) sollicite la licitation de l'immeuble.

Aux termes de l'article 827 du Code civil, la licitation est ordonnée si les immeubles ne sont pas commodément partageables en nature. Il en résulte que le partage en nature est la règle et la licitation l'exception (Cour d'appel, 26 novembre 2003, no 27235 du rôle).

Une vente de gré à gré peut être effectuée si les indivisaires se mettent d'accord à y procéder, mais ne saurait être ordonnée par le tribunal.

Mises à part les particularités concernant l'attribution préférentielle et la viabilité économique d'une exploitation, non invoquées en l'occurrence, la seule appréciation à faire par les juridictions est de savoir si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément (cf. Dalloz-civil - verbo partage n° 373 et ss).

S'agissant en l'occurrence d'un seul immeuble dont aucune des parties n'a de surcroît invoqué le caractère commodément partageable, il faut admettre l'impartageabilité en nature dudit immeuble et faire droit à la demande subsidiaire en licitation de la partie demanderesse.

A défaut pour la partie demanderesse d'établir la condition d'iniquité requise en la matière, elle est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, les parties défenderesses sont déboutées de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 244 du nouveau Code de procédure civile l'exécution provisoire sans caution sera ordonnée, même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Aucun des cas où l'exécution provisoire est ordonnée obligatoirement prononcée n'est donné en l'espèce.

Lorsque l'exécution provisoire est, comme en l'occurrence, facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages et inconvénients qu'entraîne l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties. (Cour, 8 octobre 1974, Pas. 23, p.5)

Comme en l'espèce aucune de ces conditions n'est remplie, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Les frais et dépens sont imposés aux parties défenderesses.

PAR CES MOTIFS

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

ordonne la liquidation et le partage de l'indivision formée par la moitié indivise détenue par PERSONNE1.) et la moitié indivise détenue par la masse successorale de feu PERSONNE5.) dans l'immeuble sis à L-ADRESSE6.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE7.), section E de ADRESSE8.), sous le numéro NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE9.) », place (occupée) bâtiment à habitation, concernant 7 ares 18 centiares ;

ordonne la licitation de l'indivision formée par la moitié indivise détenue par PERSONNE1.) et la moitié indivise détenue par la masse successorale de feu PERSONNE5.) dans l'immeuble l'immeuble indivis sis à L-ADRESSE6.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE7.),

section E de ADRESSE8.), sous le numéro NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE9.) », place (occupée) bâtiment à habitation, concernant 7 ares 18 centiares ;

commet Maître Marc ELVINGER, notaire de résidence à ADRESSE11.), 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 juge commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du président à rendre sur requête de la partie la plus diligente ;

déboute les parties du surplus de leurs demandes respectives ;

condamne PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.