Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH01/00357

Audience publique du jeudi dix-huit décembre deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2025-01649 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, premier vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Daisy MARQUES, greffier.

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch, du 29 janvier 2025,

comparaissant par Maître Joëlle CHRISTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.), représenté par le Service d'Accompagnement Tutélaire, sis à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit MULLER,

comparaissant par Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Exposé du litige

Par exploit d'huissier de justice du 29 janvier 2025, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de :

- voir ordonner le partage et la liquidation de l'indivision existant entre parties et voir ordonner la licitation de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.), et
- voir nommer un notaire avec la mission de dresser un inventaire de l'intégralité des biens indivis entre parties et de leur proposer un plan de liquidation de l'indivision existant entre elles.

Elle demande encore la condamnation d'PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance et se réserve le droit de demander une indemnité d'occupation.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-01649 du rôle et soumise à l'instruction de la Ière section.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 20 novembre 2025 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 27 novembre 2025, l'instruction de l'affaire a été clôturée, de l'accord des parties, en ce qui concerne les questions de la liquidation et du partage de l'indivision.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 27 novembre 2025 conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer que par acte de vente notarié du 9 janvier 2020, les parties ont acquis en indivision l'immeuble sis à L-ADRESSE4.).

Le 9 avril 2019, les parties se seraient engagées dans un partenariat au sens de la loi du 9 juillet 2004 et le 30 octobre 2024, leur partenariat aurait été dissous.

Ayant dissout leur partenariat en date du 30 octobre 2024, l'immeuble précité se trouverait actuellement toujours en indivision, de sorte que PERSONNE1.) demande, en application de l'article 815, alinéa 1er, du Code civil, la licitation dudit l'immeuble.

Motivation

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont, suivant acte de vente notarié passé pardevant le notaire PERSONNE3.) en date du 9 janvier 2020, acquis chacun pour une moitié indivise l'immeuble précité sis à ADRESSE5.).

Il ressort de « *l'attestation de dénonciation partenariat* » établie par le fonctionnaire en charge du Répertoire civil le 8 novembre 2024 que le partenariat enregistré entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fut dénoncé le 30 octobre 2024. Cette dénonciation est devenue opposable le 5 novembre 2024 et porte le numéroNUMERO1.)/2024.

Aux termes de l'article 815, alinéa 1er, 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* ».

Cette disposition considère l'indivision comme un état transitoire que chacun des indivisaires peut toujours faire cesser.

Du principe posé par l'article 815 du Code civil, il résulte que le tribunal, saisi d'une demande en partage, ne peut refuser d'y faire droit.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande en partage des parties conformément à l'article 815 précité et de voir nommer un notaire à ces fins.

L'article 826 du Code civil pose le principe du partage en nature.

L'article 827 du même code prévoit, quant à lui, qu'il peut être procédé à la vente par licitation devant le tribunal si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément. L'article 827 pose partant le principe de la licitation judiciaire, dès lors que les parties ne parviennent pas à s'accorder sur un partage amiable. Il en résulte que le partage en nature est la règle et la licitation l'exception. Aucune disposition légale dérogatoire à l'article 827, alinéa 1er, du Code civil ne permet au tribunal de refuser d'ordonner la licitation de l'immeuble indivis dont il constate le caractère impartageable par nature.

Le caractère impartageable en nature d'un immeuble ne peut pas être apprécié au regard de la seule nature des biens immeubles, mais doit être examiné au vu de l'ensemble des biens qui dépendent de la succession.

Pour rechercher si les immeubles peuvent être commodément partagés, il faut considérer à la fois la nature plus ou moins divisible des biens à attribuer et le nombre de lots à constituer.

Il résulte des éléments du dossier que les parties n'ont pas pu trouver un arrangement quant au partage de l'immeuble en question.

Dans la mesure où les parties sont propriétaires en indivision de l'immeuble litigieux, le caractère impartageable en nature résulte de l'unicité du bien.

Il y a partant lieu d'ordonner la licitation de l'immeuble indivis, les parties gardant, tant que le notaire commis n'a pas procédé à la licitation, la possibilité de vendre l'immeuble de gré à gré.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit la demande en liquidation et en partage fondée,

ordonne le partage et la licitation de l'immeuble indivis sis à L-ADRESSE4.),

commet à ces fins Maître Jean-Paul MEYERS, notaire de résidence à Esch-sur Alzette,

désigne le président pour surveiller les opérations et faire rapport le cas échéant,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou du notaire commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du président de chambre,

tient l'affaire en suspens pour le surplus.