

**Jugement civil n° 274 / 2002** (Ière chambre)

Audience publique du lundi, seize septembre deux mille deux.

**Numéro 69036 du rôle**

Composition :

M. Etienne SCHMIT, premier vice-président,  
Mme Martine DISIVISCOUR, juge,  
Mme Françoise WAGENER, juge,  
Mme Monique BARBEL, greffier.

**E n t r e :**

Mme A.), employée privée, demeurant à L-(...),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 17 avril 2001, partie défenderesse sur reconvention, comparant par Maître

Guy ARENDT, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

1. M. B.), demeurant à L-(...),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit THILL,  
partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Arsène KONSHAGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

2. Mme C.), épouse D.), sans état, demeurant à F-(...), partie défenderesse aux fins du prédit exploit THILL, comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

3. Mme **E.**), épouse **F.**), sans état, demeurant à L-(...), partie défenderesse aux fins du prédit exploit THILL, comparant par Maître Alex SCHMITT, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

### Le Tribunal :

Ouï Mme **A.**) par l'organe de Maître Alain GROSJEAN, avocat, en remplacement de Maître Guy ARENDT, avocat constitué.

Ouï M. **B.**) par l'organe de Maître Valérie TUTAK, avocat, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat constitué.

Ouï Mme **C.**) par l'organe de Maître Jean-Paul NOESEN, avocat constitué.

Ouï Mme **E.**) par l'organe de Maître Alain GROSJEAN, avocat, en remplacement de Maître Alex SCHMITT, avocat constitué.

L'affaire a été déposée au greffe du tribunal le 11 juin 2001.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 13 mai 2002.

Entendu M. le premier vice-président Etienne SCHMIT en son rapport oral à l'audience du 13 mai 2002.

#### 1. L'objet du litige

Mme **A.**) a donné assignation à sa soeur **E.**), ainsi qu'à son oncle **B.**) et sa tante **C.**), à comparaître devant ce tribunal pour voir dire parfaite la vente des parts indivises dans l'immeuble situé à (...), dépendant de la succession de sa grand-mère et de la mère des deuxième et troisième défendeurs, vente réalisée " entre la partie requérante et toutes les parties assignées ", et pour voir dire que le jugement tiendra lieu d'acte de vente notarié.

Elle conclut également à la condamnation de M. **B.**) à des dommages et intérêts, vu que l'acte de vente n'a pas pu être passé devant notaire en raison de la faute de M. **B.**).

Elle expose que Mme **C.**) et M. **B.**) ont fait savoir aux indivisaires qu'ils entendaient céder leurs parts dans l'indivision et qu'elle-même a fait savoir aux indivisaires qu'elle entendait exercer son droit de

préemption, en application de l'article 815-14 du code civil, et acheter les parts de tous les autres indivisaires. M. B.) ne s'est pas présenté devant le notaire en vue de la passation de l'acte de vente.

Elle invoque l'article 1583 du civil, en vertu duquel la vente est parfaite entre parties dès qu'il y a accord sur la chose et le prix.

## 2. La demande d'authentification de la vente

Lors de la conférence de mise en état du 25 février 2002 et par bulletin du 5 mars 2002, les parties ont été invitées à verser une pièce " établissant à une date proche du jugement qui est propriétaire au vu de la publicité foncière (p.ex. une pièce en application de l'article 7 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription de droits réels immobiliers) "

Les parties soumettent au tribunal l'acte de vente notarié du 29 juin 1967, aux termes duquel Mme G.), dont les parties sont les héritiers, a acquis l'immeuble litigieux, qui serait en indivision successorale. Il résulte d'un relevé du 22 mars 2002 des inscriptions hypothécaires inscrites à charge de Mme G.) que l'immeuble a été grevé d'une hypothèque légale de l'administration des contributions le 18 avril 1994. Le tribunal en déduit qu'au moment du décès de Mme G.), le 15 novembre 1976, et à une date proche du jour de l'inscription, l'immeuble n'avait probablement pas fait l'objet d'une mutation immobilière de la part de Mme G.) ou de ses héritiers.

Par courrier du 3 avril 2002, Me NOESEN a fait savoir qu'il n'était pas possible de verser une pièce émanant du bureau des hypothèques, étant donné que les parties sont devenues propriétaires par succession et que les mutations par succession ne sont pas actées au bureau des hypothèques.

Le tribunal étant saisi d'une demande d'authentification d'une vente qui aurait été conclue entre parties et le jugement devant valoir, suivant la demande, acte notarié, il appartient au tribunal de s'assurer que l'immeuble en cause n'a pas fait l'objet d'une mutation immobilière inscrite au registre de la publicité foncière et que le vendeur a bien, au vu de la publicité foncière, les droits de propriété qu'il entend transférer.

L'examen du bordereau des hypothèques donne certaines informations sur la propriété des biens immeubles, mais ne permet pas de vérifier de manière correcte l'état des mutations immobilières réalisées par le vendeur.

Il est exact que la mutation immobilière par succession ne fait pas l'objet d'une transcription au bureau de la conservation des hypothèques en application de l'article 1 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

Cependant, la vente de l'immeuble acquis par succession fait l'objet d'une transcription.

Le certificat établi en application de l'article 7 de la loi du 25 septembre 1905 par le conservateur des hypothèques, ou le document dit " case " délivré par le conservateur, permet de constater si la personne défunte ou l'héritier a procédé à une mutation de l'immeuble acquis par la personne défunte ou si aucun transfert de propriété n'a été publié, de sorte que l'immeuble est resté en indivision successorale. Un tel certificat ou le document dit " case " établi à une date proche des débats doit être soumis au tribunal qui est appelé à authentifier une vente immobilière.

Les droits de propriété de Mme C.) et de M. B.), vendeurs aux termes de l'assignation, ne résultent pas à suffisance d'une pièce versée en cause.

Il ne résulte d'aucune pièce versée en cause que Mme E.) a consenti par acte sous seing privé à la vente de ses parts de l'immeuble et que le prix de cession a fait l'objet d'un accord avec Mme A.). Ses droits de propriété ne sont pas non plus établis à suffisance.

La demande d'authentification de ces ventes est dès lors à rejeter.

La demande de Mme C.) tendant à la condamnation de Mme A.) au paiement du prix de vente augmenté d'intérêts, formée par conclusions du 13 août 2001, est dès lors également à rejeter.

### 3. La demande en dommages et intérêts dirigée par Mme A.) contre M. B.) en raison du défaut de conclusion de l'acte de vente

Toute faute ou négligence de M. B.) en lien avec le défaut de conclusion de l'acte de vente et tout lien de causalité entre ses actes et un éventuel préjudice sont contestés dans ses conclusions du 22 février 2002.

Etant donné qu'au regard des développements au point 2 il n'est pas établi que la vente aurait pu faire l'objet d'un acte notarié, aucune faute et aucun lien de causalité avec un éventuel préjudice ne sont établis.

La demande de dommages et intérêts n'est donc pas fondée.

### 4. La demande dirigée par M. B.) contre Mme A.) du chef d'intérêts de retard sur le prix de vente

Etant donné qu'il n'y a pas lieu à authentification de la vente, la demande de paiement d'intérêts de retard sur le prix de vente n'est pas fondée.

### 5. La demande de M. B.) en paiement du loyer de l'immeuble

Dans ses conclusions du 22 février 2002, M. B.) conclut à la condamnation de Mme A.) au paiement du loyer qui aurait dû être perçu sur l'immeuble litigieux.

Il expose que le locataire n'aurait payé qu'un loyer de 36.000.-francs. Il considère que si " les dames A.)/C.)/E.) " avaient pris la peine " d'agir en propriétaires responsables ..., l'immeuble aurait pu être rénové ... avec une adaptation substantielle du loyer. "

M. **B.**) conclut à la condamnation de Mme **A.**) à lui payer la différence entre le loyer qui aurait dû être perçu et le loyer touché. Il invoque l'article 815-10 du code civil et subsidiairement les articles 1382 et 1383 du même code.

Etant donné qu'aux termes de l'article 815-10 du code civil, les fruits et revenus des biens en indivision reviennent à l'indivision et qu'il résulte de la demande même de M. **B.**) que la différence de loyer réclamée n'a pas été perçue et ne peut dès lors pas être considérée comme fruit ou revenu accru à l'indivision, la demande en condamnation du chef de loyer n'est pas justifiée.

Mme **A.**) conteste toute faute qui aurait empêché la perception d'un loyer plus important, ainsi que le préjudice et le lien causal en soutenant qu'il n'est pas établi que le locataire aurait accepté une augmentation considérable du loyer. Ni la faute ni le préjudice certain ni le lien de cause à effet ne sont établis, de sorte que la demande de M. **B.**) sur base de la responsabilité délictuelle ou quasidélictuelle n'est pas fondée.

#### 6. La demande de Mme **A.**) en remboursement de frais

Au point 4.1. de ses conclusions du 22 avril 2002, Mme **A.**) conclut à la condamnation de " toutes les parties défenderesses " à lui rembourser les frais exposés au titre de travaux de peinture et de nettoyage, ainsi que de l'achat de fuel pour le chauffage de l'immeuble. Elle invoque les articles 815-2 et 815-4 du code civil.

Etant donné que la succession, et non les autres indivisaires, est débitrice de l'indivisaire qui a exposé des frais d'entretien, de remise en état ou de maintien de l'immeuble, la demande dirigée par Mme **A.**) contre les autres indivisaires n'est pas fondée.

#### 7. La demande dirigée par Mme **A.**) contre M. **B.**) du chef de loyers perçus

Au point 4.2. de ses conclusions du 22 avril 2002, Mme **A.**) soutient que M. **B.**) aurait perçu des loyers pour compte de l'indivision. M. **B.**) ne lui aurait pas remis ces loyers en proportion de ses droits successoraux. Mme **A.**) invoque l'article 815-10 du code civil.

Etant donné que les fruits de biens indivis reviennent à la succession, et non aux différents indivisaires, qui ne sont pas créanciers individuels des fruits des biens dépendant de la succession, la demande de Mme **A.**) n'est pas justifiée.

#### 8. Les indemnités de procédure

Mme **A.**) et M. **B.**) succombant et devant supporter les dépens, leurs demandes formées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ne sont pas fondées.

**Par ces motifs:**

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

rejette la demande d'authentification de la vente des parts de l'immeuble situé à (...),

rejette la demande en dommages et intérêts dirigée par Mme A.) contre M. B.) en raison du défaut de conclusion de l'acte notarié,

rejette la demande de Mme C.) tendant à la condamnation de Mme A.) au paiement du prix de vente augmenté d'intérêts,

rejette la demande dirigée par M. B.) contre Mme A.) du chef d'intérêts de retard sur le prix de vente,

rejette la demande dirigée par M. B.) contre Mme A.) du chef de la différence du loyer perçu et du loyer dû, rejette la demande de Mme A.) en remboursement de frais,

rejette la demande de Mme A.) en paiement d'un complément de loyers perçus, rejette les demandes formées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

fait masse des dépens et les impose pour moitié à Mme A.) et pour moitié à M. B.).

Ce jugement a été lu à l'audience publique indiquée ci-dessus par M. Etienne SCHMIT, premier viceprésident, en présence de Mme Monique BARBEL, greffier.