Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00187

Audience publique du mercredi, 19 novembre 2025.

Numéros du rôle : TAL-2023-02725 et TAL-2024-03239 (Jonction)

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, premier juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

I

ENTRE

PERSONNE1.), retraitée, demeurant à D-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 13 mars 2023,

comparaissant par Maître Monique WATGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit GLODÉ,

comparaissant par Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat, demeurant à Luxembourg.

II

ENTRE

PERSONNE1.), retraitée, demeurant à D-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 8 avril 2024,

comparaissant par Maître Monique WATGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE5.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit GLODÉ,

comparaissant par Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Faits constants

Feu PERSONNE6.) est décédé *ab intestat* le DATE1.) à Wormeldange en laissant ses trois filles PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (pièce 4 de la farde de Maître WATGEN).

D'après la déclaration de succession du 15 juin 2021 (pièce 6 de la farde de Maître WATGEN), sa succession comprend les biens immobiliers suivants :

« *Commune de Wormeldange, C de Wormeldange*

293/9540	*Rue Principale*	*jardin*	*0ha 03a 37ca*
2623/9706	*am Weierchen*	*terre labourable*	*0ha 08a 63ca*
2995/3992	*op der Gëll*	*terre labourable*	*0ha 04a 10ca*
3805/10151	*Route du Vin ADRESSE4.)*	*place*	*0ha 08a 15ca*

6593 A Pietert vigne 0ha 02a 79ca

Commune de Wormeldange, E de Dreiborn

1829/4958 Tommbësch verger 0ha 38a 83ca »

Le 5 juin 1986, devant le notaire Joseph GLODEN, de résidence à Grevenmacher, les époux feu PERSONNE6.) et feu PERSONNE7.), mariés sous le régime matrimonial de la communauté légale, ont passé l'acte de donation numéro NUMERO7.) avec le contenu suivant (pièce 7 de la farde de Maître WATGEN) :

« *Komparenten erklären hiermit zu schenken und zu übertragen, vermittelst Schenkung unter Lebenden, zum Voraus, ausser Teil und mit Befreiung der Rückbringung in ihren künftigen Nachlassenschaften,*

Ihren drei Kindern, die alle drei hier mitanwesend diese Schenkung mit Erkenntlichkeit annehmen,

1. *Fräulein PERSONNE3.), Angestellte, geboren zu Luxemburg am 9. Mai 1960, wohnhaft zu ADRESSE5.),*
   Einen Weinberg, gelegen Gemeinde Wormeldingen, ADRESSE6.), eingetragen im Kataster unter Sektion B wie folgt :
   Nummer ADRESSE7.),
2. *PERSONNE2.), Angestellte, geboren zu Luxemburg am 16. Mai 1961, wohnhaft zu ADRESSE5.),*
   Nachbezeichnete Liegenschaften, eingetragen im Kataster der Gemeinde Wormeldingen, unter Sektion E von Dreiborn wie folgt :
   Nummer NUMERO8.), „ALIAS1.)", ADRESSE8.),
   Nummer NUMERO9.), „ALIAS2.)", Acker, ADRESSE9.),
   Diese beiden letzten Katasternummer bilden das durch das „Office National du Remembrement" in Luxemburg neu zugeteilte Los Nummer NUMERO10.), Ort genannt „ALIAS3.)", NUMERO11.),
3. *PERSONNE1.), genannt PERSONNE8.), Arbeiterin, geboren zu Luxemburg am 26. Februar 1964, wohnhaft zu ADRESSE10.),*
   Einen Weinberg, gelegen Gemeinde und Bann Wormeldingen, eingetragen im Kataster unter Sektion C wie folgt :
   Nummer ADRESSE11.). »

Le 6 mars 1992, devant le notaire Alphonse LENTZ, de résidence à Remich, les époux PERSONNE6.) et PERSONNE7.), mariés sous le régime matrimonial de la communauté légale, ont passé l'acte de donation numéroNUMERO12.) avec le contenu suivant (pièce 8 de la farde de Maître WATGEN) :

« *Welche Komparenten erklärten andurch zu schenken unter Lebenden, zum Voraus und ausser Teil und mit Befreiung der Rückbringung in ihre künftige Nachlassenschaft,*

Ihrer Tochter, dem hier anwesenden, dies ausdrücklich annehmenden PERSONNE3.), Verkäuferin, geboren in Luxemburg am 9. Mai 1960, wohnhaft in ADRESSE12.),
Ein Weinberg, gelegen zu Wormeldingen, Ort genannt : „in den Neuenwingerten“, eingetragen im Kataster der Gemeinde Wormeldingen, Sektion C von Wormeldingen wie folgt :

- *Teil der Nummer NUMERO13.), NUMERO14.), näher beschrieben und als Los 1 bezeichnet auf einem durch den Katastergeometer R. Duhr am 29. Januar 1992 errichteten Katasterplan, welcher Plan „ ne varietur “ unterschrieben, gegenwärtiger Urkunde als Anlage beigebogen bleibt, um mit derselben der Formalität der Einregistrierung und des Stempels unterworfen zu werden.*
- *Teil derselben Nummer, NUMERO15.) näher beschrieben als Los 2 bezeichnet auf demselben vorerwähnten Katasterplan.*
- *Teil derselben Nummer, NUMERO16.), näher beschrieben als Los 4 bezeichnet auf demselben vorerwähnten Katasterplan.* »

Par virements des 24 février 2017, 26 février 2020 et 2 mars 2020, feu PERSONNE6.) a effectué 3 transferts de 5.000.- euros à PERSONNE4.) et 3 transferts de 5.000.- euros à PERSONNE5.) (pièce 10 de la farde de Maître WATGEN).

Par acte de vente du 5 septembre 2022, passé devant le notaire Max WELBES, de résidence à Echternach, PERSONNE1.) a vendu le terrain suivant au prix de 1.000.000.- euros (pièce 9 de la farde de Maître WATGEN) :

« *Une vigne sise à Wormeldange, inscrit au cadastre comme suit :*
Commune de Wormeldange, section C de Wormeldange
Numéro 6484, lieu-dit “ALIAS4.)”, vigne, contenant 19 ares 75 centiares »

Procédure

Par exploit d’huissier de justice du 13 mars 2023, PERSONNE1.), comparaissant par Maître Monique WATGEN, avocat, a fait donner assignation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les « sœurs GROUPE1.) ») à comparaître devant le tribunal d’arrondissement de ce siège.

Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat, s’est constituée pour les époux PERSONNE9.) le 16 mars 2023.

Par exploit d’huissier de justice du 8 avril 2024, PERSONNE1.), comparaissant par Maître Monique WATGEN, avocat, a fait donner assignation de mise en intervention forcée à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) (ci-après la « fratrie GROUPE2.) » et ensemble avec les sœurs GROUPE1.), les « Parties Défenderesses ») à comparaître devant le tribunal d’arrondissement de ce siège.

Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat, s’est constituée pour la fratrie GROUPE2.) le 8 avril 2024.

Par ordonnance du 2 mai 2024, la jonction des instances inscrites sous les numéros de rôle TAL-2023-02725 et TAL-2024-03239 a été ordonnée.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 13 mai 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 1er octobre 2025 pour plaidoiries.

À cette audience, l'affaire a été prise en délibéré.

Prétentions des parties

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) demande d'ordonner la liquidation et le partage de la succession de feu PERSONNE6.) et la licitation des biens pour cause d'impartageabilité en nature et de commettre à ces fins Maître Danielle KOLBACH, notaire de résidence à Junglinster.

Quant au partage de la maison sise à ADRESSE3.), elle fait valoir que l'attribution individuelle d'un bien indivis dépendrait de l'accord de tous les indivisaires, condition qui ne serait pas remplie en l'espèce. Les sœurs GROUPE1.) ne bénéficieraient d'aucun privilège d'attribution ni d'une attribution préférentielle dudit bien. À défaut d'entente entre les parties, les lots formés par le notaire devraient être tirés au sort.

L'immeuble dont les sœurs GROUPE3.) demanderaient l'attribution seraient impartageables en nature, de telle manière que la licitation serait le seul moyen pour sortir de l'indivision. Le principe en la matière résulterait de l'article 832 du Code civil en vertu duquel les lots devraient contenir « *s'il se peut, la même quantité de meubles, d'immeubles, de droits ou de créances de même nature et valeur* ». En l'espèce, le partage en nature ne serait pas commode et la licitation devrait être ordonnée.

Elle demande, au besoin, d'instituer une nouvelle expertise afin d'évaluer les immeubles présents et donnés, aux frais des Parties Défenderesses.

Quant à l'expertise SOCIETE1.), les Parties Défenderesses la contesteraient sans en verser une autre. Les donations consenties devraient être réévaluées au jour du décès de feu PERSONNE6.), les dévaluations récentes et temporaires ne sauraient donc entrer en ligne de compte.

Pour l'évaluation de l'indemnité de réduction au jour du partage effectif, il n'y aurait pas lieu d'ordonner une nouvelle expertise, mais il suffirait de demander à l'expert SOCIETE1.) de compléter son rapport d'expertise par une évaluation au jour du partage.

En raison de leurs situations différentes, il ne saurait y avoir comparaison entre les parcelles données.

Les biens donnés et cédés devraient être évalués à leur prix de cession.

Il y aurait lieu de constater que les libéralités consenties par les père et mère le 5 juin 1986 dépassent la quotité disponible de 294.726,81.- euros et d'ordonner la réduction au marc le franc à charge des trois donataires.

La mise en intervention forcée de la fratrie GROUPE2.) serait parfaitement recevable. Il ne s'agirait pas du même contrat judiciaire et il ne saurait alors être question de demandes nouvelles à l'égard de la fratrie GROUPE2.). De même les demandes en réduction des donations feraient partie intégrante des opérations de partage et de liquidation d'une succession et ne pourraient, de ce fait, être considérées comme des demandes nouvelles, mais il s'agirait de demandes virtuellement comprises dans l'acte introductif initial.

En raison de la mise en intervention forcée de la fratrie GROUPE2.), le moyen des Parties Défenderesses en vertu duquel la demande en rapport des donations consenties à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) dans l'assignation du 13 mars 2023 serait irrecevable, serait futile.

Il y aurait lieu de dire la demande de réduction des donations leur consenties fondée et justifiée. Ces donations ainsi que celle consentie à PERSONNE3.) le 6 mars 1992 dépasseraient la quotité disponible pour leur totalité.

Il y aurait alors lieu de condamner PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à rembourser à la masse les sommes correspondant aux donations avec les intérêts au taux légal à compter du jour de l'ouverture de la succession, sinon à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les donations de feu PERSONNE6.) au profit de ses petits-enfants PERSONNE4.) et PERSONNE5.) d'un montant de 30.000.- euros sur une période d'une seule semaine ne sauraient être qualifiées de cadeaux d'usage, la fortune du *de cujus* ayant été composée surtout de biens immobiliers, sa fortune en espèces ayant été plutôt modique.

Au vu des calculs de PERSONNE1.) qui démontreraient qu'il ne resterait plus de reliquat de la quotité disponible, il y aurait lieu de condamner PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à restituer à la masse successorale la somme globale de 30.000.- euros.

Elle demande encore de dire non fondées les demandes reconventionnelles des Parties Défenderesses, y compris celles fondées sur l'article 815, alinéas 2 et 3, du Code civil.

Le délai de surséance au partage de deux ans commencerait à courir à partir de la naissance de l'indivision, ce délai étant expiré. De même, les Parties Défenderesses ne justifieraient pas de la réalité des conditions d'application de l'article 815, 2°, du Code civil et ne feraient qu'entrave au partage que PERSONNE1.) tenterait d'organiser depuis mars 2021.

Quant au décompte de frais avancés par les sœurs GROUPE1.) dont elles prétendent que PERSONNE1.) en devrait prendre à sa charge un tiers. Ces frais seraient déjà pris

en compte dans son calcul de la valeur nette de la masse successorale. Quant aux autres frais, si ceux-ci n'y figurent pas, elle n'en aurait pas eu connaissance. Quant aux frais prétendument avancés pour l'indivision par les sœurs GROUPE1.), PERSONNE1.) attend la production d'un décompte en bonne et due forme avec toutes les pièces nécessaires, qui ne lui aurait pas été communiqué à ce jour.

La mésentente entre les sœurs serait telle qu'elle souhaite sortir de l'indivision et ne pas avoir à leur redevoir régulièrement une certaine somme.

Elle demande enfin de condamner les Parties Défenderesses à payer les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître WATGEN, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance et à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les Parties Défenderesses

Les Parties Défenderesses se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité des actes d'assignation de PERSONNE1.).

Tout en contestant toutes les demandes de PERSONNE1.), elles demandent de déclarer la demande en rapport des donations consenties à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) dans l'assignation du 13 mars 2023 irrecevable.

Seul un héritier serait tenu au rapport et PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ne seraient pas des héritiers de feu PERSONNE6.).

Elles demandent encore de déclarer la demande en réduction des donations consenties à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) dans l'assignation du 8 avril 2024 irrecevable.

Il s'agirait d'une demande nouvelle distincte de la demande initiale dans l'assignation du 13 mars 2023 de réduction des donations sur la part successorale de PERSONNE2.).

Les sœurs GROUPE3.) contestent le rapport d'expertise versé par PERSONNE1.) et demandent qu'une nouvelle expertise soit ordonnée.

La parcelle appartenant à PERSONNE3.) aurait été surévaluée et la parcelle appartenant à PERSONNE1.) aurait été sous-évaluée. L'expert n'aurait pas expliqué la méthode d'évaluation et il n'aurait pas pris en compte certains éléments pertinents tels les défauts structurels, vices cachés et restrictions légales. De plus, les prix auraient considérablement évolué depuis la date de l'expertise. Il s'agirait aussi d'un rapport unilatéral auquel les sœurs GROUPE3.) n'auraient pas participé.

Elles demandent encore de dire non fondée la demande en rapport des donations consenties à la fratrie GROUPE2.) dirigée contre PERSONNE2.).

Il n'y aurait pas de justification de demander la restitution de ces donations à PERSONNE2.) et de toute manière il s'agirait de présents d'usage et rentreraient dans le champ d'application de l'article 852, alinéa 1er, du Code civil.

Quant aux donations consenties à la fratrie GROUPE2.), les Parties Défenderesses demandent de dire non fondée la demande en restitution à la masse successorale. Subsidiairement, il y aurait lieu de dire la demande prématurée, dans la mesure où la quotité disponible n'aurait pas encore être déterminée.

Une telle demande viserait la réduction des donations. Or, d'une part, il s'agirait de présents d'usage, et, d'autre part, la masse de la succession n'aurait pas encore été établie, de telle manière que la quantité disponible ne serait pas encore déterminée.

Quant à la liquidation de l'indivision, les sœurs GROUPE1.) demandent d'ordonner le sursis à la licitation en vue d'empêcher une diminution de la valeur des « *immeubles successoraux* », parce qu'il serait économiquement préjudiciable de vendre les immeubles dépendant de la succession à ce moment. Le marché immobilier luxembourgeois aurait énormément baissé depuis son pic en l'an 2021. Sursis à la licitation et sursis au partage seraient les deux faces de la même médaille.

Subsidiairement, elles demandent l'attribution à PERSONNE1.) de sa part en nature dans la succession à l'exclusion de l'immeuble situé à ADRESSE3.) qui serait à attribuer au sœurs GROUPE1.) aux vœux de l'article 815, alinéa 3, du Code civil. PERSONNE1.) pourrait se voir attribuer les autres biens de la succession ainsi que l'argent sur le compte du *de cujus*. Si après nouvelle évaluation, ces biens s'avéraient insuffisants, les sœurs GROUPE1.) proposeraient de payer une soulte à PERSONNE1.) et de lui verser le restant de sa part dans l'indivision.

Les sœurs GROUPE1.) s'opposent vigoureusement à la demande de vendre la maison de feu leur père.

Elles demandent la nomination d'un expert en vue d'évaluer la part de PERSONNE1.) dans l'indivision. Elles demandent aussi que les frais d'expertise restent à sa charge, soit à la charge pour moitié des « *deux parties* ».

En tout état de cause, il y aurait lieu de nommer un expert avec la mission d'évaluer les biens immobiliers relevant de la succession et de déterminer, le cas échéant, le montant de la soulte à verser à PERSONNE1.) par les sœurs GROUPE1.) après partage des biens sur base de l'article 815, alinéa 3, du Code civil. Il y aurait lieu de condamner PERSONNE1.) à avancer les frais de l'expertise.

Reconventionnellement, les sœurs GROUPE1.) demandent de condamner PERSONNE1.) à payer 3.697,10.- euros à PERSONNE2.) et 674,67.- euros à PERSONNE3.). En effet, les sœurs GROUPE1.) se seraient occupées seules de la gestion des biens de feu PERSONNE6.) et auraient engagé des frais à hauteur de 11.091,30.- euros pour PERSONNE2.) et 2.024,03.- euros pour PERSONNE3.).

Elles demandent encore la nomination d'un administrateur *ad hoc* en charge de la gestion des biens de feu PERSONNE6.) jusqu'à la liquidation de la succession et dont le coût devrait être supporté à parts égales par l'ensemble des parties à l'instance.

Elles demandent enfin de condamner PERSONNE1.) à payer les frais et dépens de l'instance, sinon pour moitié, et de la condamner à payer aux sœurs GROUPE1.) une indemnité de procédure de 5.000.- euros et à la fratrie GROUPE2.) une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Motifs de la décision

Quant aux pièces versées

Dans ses conclusions du 27 novembre 2024, PERSONNE1.) fait référence à la page 4 à des donations préciputaires aux sœurs GROUPE3.) du 5 juin 1986. Pour déterminer leur valeur, elle indique que ces biens ont été revendus l'un en novembre 1994 pour 535.200.- francs luxembourgeois et l'autre pour le prix de 11.280.- euros en juillet 2003.

Le tribunal ne dispose cependant d'aucune pièce faisant état de ces ventes et des prix payés dans ce contexte.

L'article 57 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *le juge peut inviter les parties à fournir les explications de fait qu'il estime nécessaires à la solution du litige* ».

Dans la mesure où l'éventuelle absence de vente, ainsi que l'éventuelle différence de prix peuvent avoir une influence directe sur la décision du tribunal, il y a lieu d'inviter les parties à communiquer toute pièce établissant la réalité de ces ventes ainsi que les prix de vente.

Conformément à l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'ordonnance de clôture peut être révoquée s'il se révèle une cause grave depuis qu'elle a été rendue ;* […] *L'ordonnance de clôture peut être révoquée pour cause grave d'office ou à la demande des parties, soit par ordonnance motivée du juge de la mise en état, soit, après l'ouverture des débats, par décision du tribunal* ».

Au vu des développements ci-avant et afin de permettre aux parties de verser ces pièces et de prendre position, il y a lieu de révoquer l'ordonnance de clôture du 13 mai 2025.

PAR CES MOTIFS

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

avant tout autre progrès en cause :

ordonne la révocation de l’ordonnance de clôture en application des articles 57 et 225 du Nouveau Code de procédure civile pour permettre aux parties de verser pour le 19 décembre 2025 toute pièce utile relative aux ventes des terrains suivants :

> *vente prétendument intervenue en novembre 1994 de la vigne, cadastre n° NUMERO18.), „ALIAS5.)“, 17 ares 84 centiares, et*
> *vente prétendument intervenue en juillet 2003 de la vigne, cadastre n° NUMERO8.), „ALIAS1.)“, 08 ares 15 centiares, et du labour, cadastre n° NUMERO9.), „ALIAS2.)“, 11 ares, 80 centiares* ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve les frais et dépens de l’instance.