Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00184

Audience publique du mercredi, 19 novembre 2025.

Numéro du rôle : TAL-2023-03853

Composition :

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

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 3 avril 2023,

comparaissant par la société Étude d'Avocats GROSS & Associés, représentée par Maître David GROSS, 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 HAAGEN,

comparaissant par Maître Fränk ROLLINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

3) PERSONNE4.), retraité, et son épouse

4) PERSONNE5.), retraitée, demeurant ensemble à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit HAAGEN,

comparaissant par Maître Alex PENNING, avocat, demeurant à Luxembourg, assisté de Maître Marc WALCH, avocat.

LE TRIBUNAL

1. Faits constants

Il résulte d'un extrait cadastral émis le 5 décembre 2022 que PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont copropriétaires indivis d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.) désigné comme suit :

« *Commune :* *Sanem*
Section : *B de Soleuvre*
No cadastral : *NUMERO1.)*
Contenance : *32a 71ca*
Lieudit : *ADRESSE3.)* » (ci-après l' « Immeuble »)

2. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 3 avril 2023, PERSONNE1.), comparaissant par la société Étude d'Avocats GROSS & Associés, représentée par Maître David GROSS, avocat, a fait donner assignation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ensemble les « consorts GROUPE1.) »), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) (ensemble les « époux GROUPE1.) ») (tous ensemble les « Parties Défenderesses ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Alex PENNING, avocat, s'est constitué pour les GROUPE1.) le 6 avril 2023.

Maître Fränk ROLLINGER, avocat, s'est constitué pour les consorts GROUPE1.) le 18 avril 2023.

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.

L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

3. Prétentions des parties

3.1. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, le partage de l'Immeuble et sa licitation pour cause d'impartageabilité en nature.

Il demande encore de condamner les Parties Défenderesses à lui payer 2.500.- euros au titre des honoraires d'avocat sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil, et 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il demande aussi de condamner les Parties Défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer les frais et dépens de l'instance.

Il demande enfin de débouter les Parties Défenderesses de leurs demandes reconventionnelles respectives.

À l'encontre du moyen des consorts GROUPE1.), selon lequel il ne démontrerait pas que l'Immeuble n'est pas partageable en nature, il fait valoir qu'il existe un seul bien immobilier à partager en quatre lots. De même, il soutient que dans la mesure où les parties n'arriveraient pas à se mettre d'accord sur le choix d'une agence immobilière, il serait utopique de s'accorder sur un partage en quatre lots. Une mésentente entre les parties serait flagrante.

La demande d'instauration d'une expertise n'aurait d'autre but que de faire traîner en longueur la procédure et d'engendrer d'importants frais.

Il s'oppose aussi à la demande de sursis au partage. D'une part, il ne serait pas certain que dans les deux ans, le marché pourrait évoluer favorablement. D'autre part, un sursis pourrait porter atteinte à la valeur de l'Immeuble qui se trouverait dans un mauvais état général et risquerait de perdre de sa valeur en cas de détérioration de son état. La pièce 2 versée par les consorts GROUPE1.) concernerait aussi le premier trimestre de l'année 2024 et ne serait plus d'actualité.

3.2. Les époux GROUPE1.)

Les époux GROUPE1.) ne s'opposent pas au partage et demandent d'ordonner le partage et la licitation de l'Immeuble.

Ils se rapportent à prudence en ce qui concerne la recevabilité de la demande reconventionnelle des consorts GROUPE1.) en surséance au partage et demandent de la dire non fondée.

Les consorts GROUPE1.) ne démontreraient pas que les conditions en vue d'un sursis seraient remplies. De même, en raison de la durée de la procédure, ils auraient de fait obtenu le sursis sollicité.

Ils demandent le rejet des demandes de PERSONNE1.) en paiement des honoraires d'avocat et d'une indemnité de procédure, sinon de les réduire à de plus justes proportions.

Ils demandent encore de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance et à leur payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ils font valoir qu'au vu du comportement des consorts GROUPE1.), un accord en vue d'une vente de gré à gré n'aurait que très peu de chances, voire aucune chance d'aboutir.

3.3. Les consorts GROUPE1.)

Les consorts GROUPE1.) ne s'opposeraient pas à la vente de l'Immeuble et des discussions seraient en cours à cette fin avec la commune de Sanem.

Le bureau d'expertise WIES aurait, dans le cadre d'une expertise du 12 janvier 2023, estimé la valeur de l'Immeuble à 2.645.000.- euros.

Il n'y aurait donc pas lieu de vendre par licitation l'Immeuble, mais il y aurait lieu de le vendre, et le produit de la vente serait à partager proportionnellement entre les indivisaires.

Subsidiairement, ils demandent de surseoir au partage sur le fondement de l'article 815, 2°, du Code civil. Cette demande serait justifiée en raison de la crise immobilière survenue au Luxembourg « *ces derniers mois* ». Une reprise des prix serait prévue pour le deuxième semestre 2024. Sur base des statistiques, il apparaîtrait que la valeur de l'Immeuble augmenterait dans les prochaines années.

Ils demandent le rejet des demandes de PERSONNE1.). En particulier, ils font valoir que la licitation serait la dernière des solutions et qu'il appartiendrait à PERSONNE1.) de démontrer que l'Immeuble serait impartageable en nature.

Reconventionnellement, ils demandent de condamner PERSONNE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros. Ils demandent encore de le condamner aux frais et dépens de l'instance.

4. <u>Motifs de la décision</u>

4.1. Quant à la recevabilité

Les Parties Défenderesses se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande en la pure forme.

La demande de PERSONNE1.) n'étant pas autrement énervée quant à la recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

4.2. Quant au fond

En application de l'article 815, 1° 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* ».

Au caractère absolu du droit au partage et, le cas échéant, à la licitation du bien en indivision, le deuxième paragraphe de l'article 815 apporte le correctif ainsi libellé:

« *À la demande d'un indivisaire, le tribunal peut surseoir au partage pour deux années au plus si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis ou si l'un des indivisaires ne peut s'installer sur une exploitation agricole dépendant de la succession qu'à l'expiration de ce délai* ».

L'article 815 2° du Code civil prévoit donc deux hypothèses très différentes, mais limitatives, où le sursis au partage peut être prononcé, à savoir celle de l'indivision portant sur une exploitation agricole, non donnée en l'espèce, et celle dans laquelle « … *la réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis* … ». En dehors de ces deux hypothèses, il n'est pas possible aux juridictions de prononcer un sursis au partage.

Le risque qu'il s'agit de conjurer dans la première hypothèse prévue par l'article 815 2° du Code civil n'est pas engendré par la « *réalisation du partage* » elle-même, mais par le fait que ce partage interviendrait à un moment inopportun (« *réalisation immédiate* »). C'est le choix de ce moment qui ferait qu'il pourrait y avoir « *atteinte à la valeur des biens indivis* ».

Le texte de loi entend prendre en considération l'éventualité d'une modification imminente ou prochaine de la valeur d'un ou plusieurs biens, par l'effet d'une circonstance (variation du cours, décision administrative, événements divers) qui menace de fausser les estimations retenues pour une réalisation immédiate du partage.

Le « *risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis* » n'est pas apprécié par rapport à une valeur objective, mais par rapport à la valeur prévisible que pourront avoir les biens dans le délai de deux ans. L'opportunité du sursis résulte des circonstances de l'espèce.

Il incombe à l'indivisaire qui demande le sursis de démontrer précisément que le partage immédiat porterait atteinte aux intérêts économiques de l'indivision et qu'il est de l'intérêt commun des indivisaires que le juge ordonne le sursis. Les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour apprécier s'il y a lieu ou non de faire droit à la demande de sursis à partage.

Il résulte donc des développements qui précèdent que la condition essentielle pour que le sursis au partage, tel que sollicité par les consorts GROUPE1.), puisse être prononcé, est la démonstration de l'existence d'un risque de dévaluation de l'immeuble en relation avec un partage immédiat, lequel interviendrait à moment inopportun en raison d'une modification imminente ou prochaine de la valeur de l'immeuble dont le partage est actuellement demandé (Trib. arr. Luxembourg, 8 février 2022, n° 2022TALCH01/00034, n° TAL-2019-09820 du rôle).

D'après la jurisprudence récente, l'argument concernant une évolution défavorable du marché immobilier au Grand-Duché de Luxembourg ne saurait pas suffire pour faire obstacle au partage (Cour d'appel, 30 avril 2025, n° 98/25, n° CAL-2023-01128 du rôle).

En effet, ne saurait être admis comme motif valable pour différer la licitation d'un immeuble indivis le seul soutènement général que la conjoncture économique est défavorable, les fluctuations du marché immobilier n'étant pas exceptionnelles (Cour d'appel, 7 juillet 2010, n° 35.283 du rôle).

Face aux contestations de PERSONNE1.) et des époux GROUPE1.), les consorts GROUPE1.) restent en défaut d'établir en quoi la licitation, objet de la demande du demandeur, porterait atteinte à la valeur de l'immeuble en cause, au sens de l'article 815, 2° du Code civil, de telle sorte qu'il conviendrait d'ordonner le sursis dans l'intérêt commun des indivisaires.

Les consorts GROUPE1.) font d'ailleurs valoir qu'une reprise des prix serait prévue pour le deuxième semestre 2024, et le tribunal se prononce en novembre 2025. Il n'est donc même pas clair, si l'argument des consorts GROUPE1.) est toujours d'actualité.

Il est relevé, à titre superfétatoire, que l'affirmation de PERSONNE1.) selon laquelle « *l'immeuble se trouve dans un mauvais état général de sorte qu'en cas de sursis l'immeuble risque de perdre de la valeur en raison de son état qui sera fortement détérioré* » n'est pas contredite par les consorts GROUPE1.).

Il est rappelé que la deuxième hypothèse visée à l'article 815, 2° du Code civil précité n'est pas donnée non plus puisque le bien faisant l'objet de la demande en licitation ne relève pas d'une exploitation agricole.

La demande des consorts GROUPE1.) tendant à l'obtention d'un sursis sur le fondement de l'article 815, 2° du Code civil doit donc être rejetée.

Suivant le principe posé par l'article 826 du Code civil, « *chacun des cohéritiers peut demander sa part en nature des meubles et immeubles de la succession* ».

Cependant, l'article 827 du Code civil dispose en son alinéa 1er que « *si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément, il doit être procédé à la vente par licitation devant le tribunal* ».

Il en résulte que le partage en nature est la règle et la licitation l'exception (Cour d'appel, 26 novembre 2003, n° 27.235 du rôle).

L'article 827 du Code civil impose la licitation, non pas lorsque le partage est impossible, mais seulement lorsque les immeubles se trouvant dans la masse indivise ne peuvent être commodément partagés en nature. Le partage en nature entraîne la composition de lots qui seront ultérieurement tirés au sort, chaque indivisaire devant

recueillir un lot égal à ses droits. Les lots à composer doivent être de valeur égale ou sensiblement égale. Il s'ensuit qu'il y a lieu de procéder au partage en nature lorsqu'un des coindivisaires le demande et si la consistance et la composition des biens ne s'opposent pas à ce qu'ils soient commodément partagés (Cour d'appel, 9 juillet 1997, n° 16.638 du rôle).

Le partage en nature étant la règle, il incombe à la partie qui demande la licitation d'établir que les biens ne sont pas commodément partageables en nature.

L'incommodité du partage en nature est une notion circonstancielle, mais objective. En règle générale, elle suppose qu'il ne soit pas possible de diviser les immeubles afin de les répartir entre les différents lots, sans perte significative pour les copartageants. Cela ressort explicitement de l'article 1686 du Code civil qui, au titre de la vente, énonce qu'il y a lieu à licitation « *si une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte* », la perte visée devant toutefois avoir une importance suffisante pour faire obstacle au partage en nature. Il s'ensuit que les immeubles doivent être considérés comme n'étant pas commodément partageables s'ils ne peuvent être répartis sans division, que celle-ci entraînerait une dépréciation notable (et grave) de leur valeur, en rendrait la jouissance difficile et onéreuse ou retirerait aux biens toute utilité d'occupation et ne leur laisserait qu'une valeur de principe (C. BRENNER, *Rép. civ.*, v° « Partage (3° partage judiciaire) », Dalloz, 2003, n^{os} 176 à 178).

L'article 831 du Code civil prévoit la constitution de lots égaux entre les héritiers copartageants. L'article 832 du Code civil ajoute qu'il faut faire entrer dans chaque lot, s'il se peut, la même quantité de meubles, d'immeubles, de droits et de créances de même nature et de même valeur.

L'article 833 du Code civil dispose encore que l'inégalité des lots en nature se compense par un retour, soit en rente soit en argent.

En l'espèce, il résulte de l'évaluation immobilière par le bureau d'expertises WIES du 12 janvier 2023 (pièce 1 de la farde de Maître ROLLINGER) que l'Immeuble consiste en une parcelle immobilière d'une contenance de 32a 71ca sur laquelle a été édifié une maison d'habitation qui « *se trouve dans un état d'entretien général à qualifier de faible* », une annexe avec menuiserie « *dans un état de vétusté avancé* », une « *piscine qui n'est plus utilisée* » et un chalet en bois « *entièrement équipé avec cuisine, salle de bains, chambre à coucher et salle à manger* », équipements qui entraînent qu'un partage en nature ne peut pas se faire commodément et sans perte.

Il est également constant que la formation de lots est impossible au vu de la mésentente flagrante existante entre les indivisaires.

La demande d'un partage en nature se heurte d'ailleurs à la volonté exprimée de toutes les parties qu'elles sont toutes d'accord pour procéder à la vente, ce qui implique nécessairement qu'elles n'entendent pas personnellement garder l'un des lots (Cour d'appel, 17 mai 2017, n° 84/17, n° 42889 du rôle). La seule différence consiste dans le

fait que les consorts GROUPE1.) souhaitent voir procéder par une vente de gré à gré tandis que PERSONNE1.) et les époux GROUPE1.) sollicitent la licitation.

Le partage en nature n'est en l'espèce guère réalisable et il y a lieu d'ordonner la licitation qui permet, par ailleurs, à chacune des parties de se porter acquéreuse de l'Immeuble, 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.

En raison de la proximité géographique, il y a lieu de charger le notaire Jean-Joseph WAGNER, de résidence à L-ADRESSE5.), d'y procéder.

4.3. Quant aux demandes accessoires

4.3.1. Quant aux frais et honoraires d'avocats

PERSONNE1.) demande de condamner les Parties Défenderesses à lui payer 2.500.- euros au titre des honoraires d'avocat déboursés sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil,

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54 ; CA, 9ème chambre, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle). Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

PERSONNE1.) doit établir les conditions légales pour se voir allouer les honoraires d'avocats, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

Il y a lieu de rappeler que l'exercice de l'action en justice est un droit fondamental tout comme le droit corollaire pour une partie de se défendre dans le cadre d'une telle action, de sorte que le fait de succomber à la demande adverse ne constitue pas automatiquement un comportement fautif pour la partie défenderesse.

L'exercice de l'action en justice n'est susceptible de donner lieu à réparation, sur le fondement des articles 1382 ou 1383 du Code civil, que lorsqu'il dégénère en abus, lequel suppose, dans le chef de son auteur, une intention malveillante, une erreur grossière équipollente au dol ou une légèreté blâmable.

La faute qui est reprochée à la partie qui succombe doit par conséquent être une faute distincte de celle qui lui a été reprochée et qui a mené à l'introduction de l'action en justice.

Il faut aussi que le demandeur rapporte la preuve du préjudice dont il demande réparation.

Le tribunal constate que PERSONNE1.) ne prouve aucune faute dans le chef des Parties Défenderesses et ne verse aucune preuve de son prétendu dommage.

Sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat est partant à déclarer non fondée.

4.3.2. Quant à l'indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande de condamner les Parties Défenderesses à lui payer 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les époux GROUPE1.) demandent de condamner PERSONNE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les consorts GROUPE1.) demandent de condamner PERSONNE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, les consorts GROUPE1.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

N'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, les demandes de PERSONNE1.) et des époux GROUPE1.) en paiement d'une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées.

4.3.3. Exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire du présent jugement.

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 ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

4.3.4. <u>Quant aux frais et dépens</u>

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

Dans la mesure où les consorts GROUPE1.) succombent à l'instance, il y a lieu de les condamner *in solidum* aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

dit la demande de PERSONNE1.) recevable en la forme,

déclare la demande en liquidation et en partage de PERSONNE1.) fondée sur base de l'article 815, alinéa 1er, du Code civil,

ordonne le partage et la licitation de l'immeuble situé à L-ADRESSE3.) inscrit au cadastre comme suit :

« *Commune :* *Sanem*
Section : *B de Soleuvre*
No cadastral : *NUMERO1.)*
Contenance : *32a 71ca*
Lieudit : *ADRESSE3.)* »

commet à ces fins **<u>Maître Jean-Joseph WAGNER, notaire de résidence à L-ADRESSE5.)</u>**,

désigne Monsieur le premier juge Hannes Westendorf pour surveiller ces opérations et faire rapport le cas échéant,

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

rejette la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en instauration d'un sursis au partage sur le fondement de l'article 815, 2° du Code civil,

rejette la demande de PERSONNE1.) en condamnation de PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) au montant de 2.500.- euros à titre de frais et honoraires d'avocats sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil,

rejette les demandes de PERSONNE1.), d'abord, de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), ensuite et de PERSONNE4.) et PERSONNE5.), enfin, en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire,

déboute de toute autre demande comme non fondée,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance.