Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00190

Audience publique du mercredi, 19 novembre 2025.

Numéro du rôle : TAL-2025-05590

Composition :

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

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 6 juin 2025,

comparaissant par la société à responsabilité limitée WASSENICH LAW S.àr.l., représentée par Maître Claude WASSSENICH, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES,

défaillante.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier du 6 juin 2025, PERSONNE1.), comparaissant par la société à responsabilité limitée WASSENICH LAW SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Claude WASSENICH, a assigné PERSONNE2.) devant le Tribunal de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-05590 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e chambre.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 8 juillet 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 29 octobre 2025 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à cette date.

2. Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.) demande de :

- voir commettre un notaire pour procéder aux opérations de comptes, licitation et de partage ;

- voir ordonner dès à présent la licitation de l'immeuble indivis sis à L-ADRESSE1.), inscrit au cadastre de la Commune de Frisange, section A d'Aspelt, n°NUMERO1.), lieu-dit ADRESSE1.) ;

- voir commettre l'un des juges composant le tribunal pour suivre les opérations et en faire un rapport le cas échéant ;

- voir condamner PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros, sinon mettre cette indemnité de procédure à charge de la masse indivise

- voir condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Claude WASSENICH, qui la demande, sinon voir imposer les frais à la charge de la masse.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle se trouve en indivision avec PERSONNE2.) quant à un bien situé à L-ADRESSE1.), inscrit au cadastre de la Commune de Frisange, section A d'Aspelt, n°NUMERO2.), lieudit ADRESSE1.).

Cet immeuble aurait été acquis selon acte de vente du 31 juillet 2024 passé pardevant le notaire Carlo GOEDERT, de résidence à Dudelange.

Par acte de vente, PERSONNE1.) aurait acquis ledit bien à hauteur de 75%, tandis que PERSONNE2.) l'aurait acquis à hauteur de 25%.

Dans le cadre de l'acte de vente, les parties auraient fait inscrire une remarque spéciale aux termes de laquelle 75% du prix d'acquisition de la maison d'Aspelt aurait été financé par un apport personnel de PERSONNE1.) pour un montant de 487.500.-euros et 25% du prix d'acquisition de la maison d'Aspelt aurait été financé par un apport de PERSONNE2.) pour un montant de 162.500.-euros.

Les parties se seraient entendues par anticipation sur la répartition du prix de vente.

Les parties se seraient séparées il y a plus de deux ans.

Toutes démarches en vue de sortir de l'indivision auraient été vaines.

En effet, notamment, PERSONNE2.) ne voudrait pas se tenir au prix du marché.

Il rendrait en plus la vie impossible à PERSONNE1.), laquelle aurait la tutelle de l'enfant majeur de PERSONNE2.).

De nombreuses plaintes pénales auraient été déposées par PERSONNE2.) dans le dessein de nuire à PERSONNE1.) et de lui rendre la vie impossible dans l'immeuble indivis pour *in fine* la faire partir du bien et y vivre seul.

Aux termes de l'article 815 du Code civil, nul ne serait tenu de rester dans l'indivision.

Il y aurait dès lors lieu à partage judiciaire et d'ordonner la licitation de l'immeuble.

Elle fait finalement valoir qu'étant donné que le ministère d'avocat à la Cour serait obligatoire, PERSONNE1.) serait obligé d'avoir recours à un avocat et qu'il serait partant injuste de laisser à sa charge l'intégralité des frais d'avocats qu'il est tenu d'exposer.

3. <u>Motifs de la décision</u>

PERSONNE2.) n'a pas constitué avocat, conformément aux articles 192 et 193 du Nouveau Code de procédure civile.

Il convient de relever que selon l'article 78, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge statuant à l'égard du défendeur qui n'a pas comparu « […] *ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée* ».

En vertu de cette disposition, il appartient au juge d'examiner sérieusement la demande avant d'y faire droit, puisque le défaut de comparution du défendeur n'implique pas nécessairement son acquiescement à la demande et la loi soumet d'office au juge tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public. Il

appartient en particulier au juge d'examiner la pertinence des éléments de preuve produits (en ce sens Cass. fr. civ. II, 20 mars 2003, n° 01-03.218, *Bull. civ.* 2003 II, n°71, p. 62 ; *JCP G* 2003, II, 101150, p. 1681 ; Cass. fr. civ. II, 16 octobre 2003, n° 02-17.049 ; *Bull. civ.* II, n°309, p. 252 ; *D.* 2003, Inf. rap., p. 2670 ; Cass. fr. civ. II, 17 novembre 2022, n° 20-20.650, publié au *Bull*.).

Le défaut de comparaître est en effet assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est régulière, recevable et bien fondée.

Dans la mesure où PERSONNE2.) n'a pas constitué avocat, c'est sous cet angle que la demande de PERSONNE1.) sera analysée.

3.1. Quant à la recevabilité de la demande

Il résulte du document intitulé *« modalités de remise d'acte »*, établi en date du 6 juin 2024 que l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES de Luxembourg, a procédé à la signification de l'exploit d'assignation au domicile de PERSONNE2.), celle-ci ayant vérifié l'exactitude de l'adresse auprès du registre des personnes physiques, ainsi que sur la boîte aux lettres. Elle a cependant dû constater qu'il n'y avait personne. Elle a encore précisé qu'une copie de l'exploit d'assignation et de l'avis de passage avaient été laissés à l'adresse du destinataire sous enveloppe fermée et qu'une deuxième copie du prédit exploit et de l'avis avaient été envoyés, dans le délai prévu par la loi, par lettre simple au destinataire.

L'huissier de justice ayant procédé selon les modalités prévues par l'article 155 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par défaut à l'égard de PERSONNE2.), en application de l'article 79 alinéa, 1er, du même code.

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.

3.2. Quant au fond

L'article 815, 1°, du Code civil dispose que *« 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 »*.

Il est généralement admis que le droit au partage présente un caractère absolu, de sorte que tout indivisaire peut imposer aux autres qu'il cesse de faire partie de l'indivision.

De manière corrélative, les coïndivisaires ne peuvent empêcher l'un d'eux de sortir de l'indivision. Il s'agit d'un droit discrétionnaire dont la mise en œuvre n'a pas à être motivée (C. ALBIGES, *Rép. civ.*, v° « Indivision (Régime légal) », Dalloz, 2011, n° 10, Cour d'appel, 1er février 2018, n° 19/18, n° 44081 du rôle).

En l'espèce, il résulte des pièces versées aux débats que les parties en cause se trouvent en indivision quant à l'immeuble.

En conséquence, la demande à voir ordonner la liquidation et le partage de l'indivision est à déclarer fondée.

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.

Mises à part les particularités concernant l'attribution préférentielle et la viabilité économique d'une exploitation, non données en l'espèce, la seule appréciation à faire par les juridictions est celle de savoir si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément.

Dans la mesure où en l'espèce, l'indivision est constituée par un seul bien immobilier et aucune des parties ne conteste le caractère impartageable de l'immeuble litigieux, le partage ne peut pas se faire en nature, de sorte que l'immeuble doit faire l'objet d'une licitation, en vue de la répartition du produit de la vente, 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.

Les frais de partage, de liquidation de l'indivision et de licitation seront à supporter par la masse indivise parce qu'ils sont engagés et nécessaires dans l'intérêt de toutes les parties.

PERSONNE1.) ne propose aucun notaire.

Il convient partant de nommer notaire Maître Robert MINES, de résidence à L-ADRESSE2.), afin de se charger des opérations de liquidation, de partage et de licitation.

3.3. <u>Quant aux demandes accessoires</u>

3.3.1. <u>Quant à l'indemnité de procédure</u>

PERSONNE1.) demande à ce que PERSONNE2.) soit condamné à lui payer le montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sinon à mettre cette indemnité de procédure à charge de la masse indivise.

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

PERSONNE1.) ne démontrant pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande introduite sur cette base n'est pas fondée.

3.3.2. <u>Quant aux frais et dépens de l'instance</u>

En application des articles 238 et 242 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 et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée WASSENICH LAW SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Claude WASSENICH, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.) ;

reçoit la demande en la forme ;

dit fondée la demande en partage de l'indivision fondée sur base de l'article 815, alinéa 1er du Code civil ;

ordonne le partage et la liquidation de l'indivision existant entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

partant ordonne la licitation et la partage de la maison d'habitation avec toutes ses appartenances et dépendances sise à L-ADRESSE1.), appartenant en indivision à PERSONNE1.) à hauteur de 75% et à PERSONNE2.) à hauteur de 25% , inscrite au cadastre comme suit :

« Commune de Frisange, section A d'Aspelt,

- *numéro NUMERO2.), lieu-dit « ADRESSE1.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 7 ares 34 centiares ; »*

commet **<u>Maître Robert MINES, notaire de résidence à L-ADRESSE2.)</u>**, afin de se charger des opérations de liquidation, de partage et de licitation ;

charge Madame la Vice-Présidente Sandra ALVES ROUSSADO de surveiller les opérations de partage, de liquidation et de licitation, et de faire rapport le cas échéant ;

dit qu’en cas d’empêchement du magistrat ou du notaire commis, il sera procédé à leur remplacement sur simple requête à adresser à Madame le Président du siège par la partie la plus diligente, l’autre partie dûment convoquée ;

met les frais de licitation, de liquidation et de partage de l’indivision à charge de la masse indivise ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d’une indemnité de procédure sur base de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l’instance.