

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2024TALCH10/00071

Audience publique du vendredi, trois mai deux mille vingt-quatre

Numéro TAL-2021-08906 du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-président,
Marlène MULLER, juge,
Catherine TISSIER, juge,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

1) PERSONNE1.), ingénieur agronome, demeurant à L-ADRESSE1.),

2) PERSONNE2.), employé privé, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Pierre BIEL de ADRESSE3.) du 17 septembre 2021 et d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de ADRESSE3.) du 28 décembre 2021,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par **Maître Monique WATGEN**, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE3.),

et

1) PERSONNE3.) dite PERSONNE4.), veuve de Monsieur PERSONNE5.), infirmière en retraite, demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit SOCIETE1.) du 17 septembre 2021,

partie demanderesse sur reconvention,

comparaissant par **Maître Monique WIRION**, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE3.),

2) PERSONNE6.), sans état connu, et son conjoint,

3) PERSONNE7.), sans état connu, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE5.),
parties défenderesses aux fins du prêt exploit SOCIETE1.) du 17 septembre 2021,
parties défaillantes,

4) PERSONNE8.), sans état connu, et son conjoint,

5) PERSONNE9.), sans état connu, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE6.),
parties défenderesses aux fins du prêt exploit d'assignation SOCIETE1.) du 17
septembre 2021 et du prêt exploit de réassignation GALLÉ du 28 décembre 2021,
parties défaillantes,

6) PERSONNE10.), sans état connu, et sa conjointe,

7) PERSONNE11.), sans état connu, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE7.),
parties défenderesses aux fins du prêt exploit SOCIETE1.) du 17 septembre 2021,
parties défaillantes.

Le Tribunal

Revu le jugement n°2022TALCH10/00216 du 23 décembre 2022.

Vu l'ordonnance de clôture du 21 mars 2024.

Vu l'article 226 du Nouveau code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que : « *Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin.* »

Les mandataires ont été informés par bulletin du 22 mars 2024 de la date des plaidoiries.

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître Monique WIRION et Maître Monique WATGEN ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 19 avril 2024 par le Président du siège.

Il y a lieu de rappeler que par exploit d'huissier de justice du 17 septembre 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « PERSONNE12.) et PERSONNE13.) ») ont fait donner assignation à PERSONNE3.) dite PERSONNE4.) (ci-après : « PERSONNE4.) »), à PERSONNE6.), à PERSONNE7.), à PERSONNE8.), à PERSONNE9.), à PERSONNE10.) et à PERSONNE11.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à ADRESSE3.), siégeant en matière civile, afin de

- voir donner acte aux demandeurs qu'ils souhaitent maintenir l'indivision volontaire pour les biens immobiliers qui tombent dans la succession de feu PERSONNE14.), décédée *ab intestat* à ADRESSE3.), le DATE1.), qu'à moitié en indivision avec les assignés *sub 2) à sub 5)* et qu'à hauteur de 19/20e en indivision avec les assignés *sub 6) à sub 7)*,
- voir ordonner le partage en nature et la liquidation de la succession laissée par feu PERSONNE14.) aux droits des parties, quant aux seuls biens immobiliers dépendant exclusivement de la succession de feu PERSONNE14.),
- voir commettre Maître Martine SCHAEFFER, notaire de résidence à L-ADRESSE8.), pour procéder aux opérations de partage et de liquidation concernant les seuls biens dépendant exclusivement de la succession de feu PERSONNE14.),

- voir instituer, au besoin, une expertise d'évaluation contradictoire pour chiffrer la valeur réelle des bâtiments et terrains dépendant exclusivement de la succession de feu PERSONNE14.) au jour du partage à intervenir et pour la formation de trois lots équivalents en nature et en valeur, sous réserve, le cas échéant, d'une ou de soulte(s) pour compléter le ou les lots inférieurs aux valeurs du/des autre(s) lot(s),
- voir nommer à ces fins expert pour y procéder Monsieur Christophe SEREDSZUM, expert spécialisé dans l'expertise foncière, agricole et viticole, demeurant à L-ADRESSE9.), pour évaluer les bâtiments et terrains dépendant de la succession de feu PERSONNE14.), d'après leur valeur actuelle et pour former trois lots équivalents en nature et en valeur,
- à titre subsidiaire et pour autant que de besoin, prendre acte que les demandeurs sont disposés à maintenir en indivision entre eux leurs parts, soit 2/3 des terrains agricoles, et au besoin tous les terrains agricoles, à l'exception des terrains inscrits sous les numéros cadastraux NUMERO1.), NUMERO2.) et NUMERO3.), pour lesquels la demande en partage en nature reste maintenue,
- voir désigner l'un des juges du Tribunal pour surveiller ces opérations et faire rapport, le cas échéant,
- voir dire qu'en cas d'empêchement du notaire ou du juge commis, il sera procédé à leur remplacement sur simple requête à présenter par la partie la plus diligente,
- entendre condamner l'assigné *sub* 1) à une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- pour autant que besoin, déclarer le jugement à intervenir commun aux assignés *sub* 2) à *sub* 7).

PERSONNE12.) et PERSONNE13.) ont fait exposer que PERSONNE14.), veuve PERSONNE15.), est décédée *ab intestat* à ADRESSE3.) le DATE2.) et qu'elle a laissé comme descendants directs ses trois enfants, issus de l'union avec son conjoint prédécédé, à savoir les demandeurs et PERSONNE4.).

La défunte aurait été mariée avec son conjoint prédécédé sous le régime de la communauté des biens universelle avec clause d'attribution de toute la communauté au survivant d'eux aux termes d'un contrat de mariage conclu en date du 28 septembre 1979 par-devant le notaire Albert STREMLER. Au décès de son conjoint le 16 décembre NUMERO4.), la communauté des biens aurait été échue en totalité à feu PERSONNE14.). La succession de feu PERSONNE14.) serait échue à ses trois enfants à chacun pour 1/3 indivis et les effets successoraux mobiliers auraient entretemps fait l'objet d'un partage à l'amiable entre les héritiers. Ils se trouveraient cependant toujours en indivision avec leur sœur PERSONNE4.) par rapport aux biens immeubles dépendant de ladite succession. Aucun accord n'aurait pu être trouvé sur un partage amiable de ces biens immeubles.

En vertu des articles 815 et suivants du Code civil, les demandeurs ont sollicité à voir ordonner le partage en nature et la liquidation de la succession laissée par feu

PERSONNE14.) quant aux seuls biens immobiliers, ayant appartenu pour la totalité à cette dernière. Ils ont soutenu qu'il ne serait pas établi que ces immeubles ne seraient pas commodément partageables ou que leur partage entraînerait une dépréciation notable de leur valeur.

A titre subsidiaire, ils ont demandé à voir instituer une expertise pour déterminer les valeurs actuelles des bâtiments et terrains à la date du partage à intervenir, et pour former trois lots équivalents en nature et en valeur, le cas échéant, par fixation d'une ou de soulte(s) pour compléter le ou les lot(s) comportant une valeur moindre par rapport aux autres.

Quant aux parcelles n°NUMERO1.), n°NUMERO2.) et n°NUMERO3.), situées dans le périmètre constructible et ayant appartenu en totalité à la défunte, PERSONNE4.) s'est opposée à un partage en nature des immeubles litigieux, dans la mesure où aucune des trois conditions pour un partage en nature ne serait remplie. Elle a demandé à voir ordonner la licitation des trois parcelles en bloc.

En ce qui concerne les autres parcelles ayant appartenu en totalité à la *de cuius*, telles que les terrains agricoles, jardin et bois, PERSONNE4.) a marqué son accord de procéder à leur partage en nature.

Contrairement à ce qu'auraient affirmé les demandeurs, PERSONNE4.) a déclaré ne pas vouloir rester en indivision par rapport aux immeubles, ayant appartenu à la défunte pour les 684/720^e et pour moitié indivise, de sorte qu'elle a demandé sur reconvention à voir ordonner le partage, la liquidation et la licitation des prédicts immeubles, en raison de leur caractère impartageable en nature. Il y aurait, dès lors, lieu de voir nommer un notaire pour procéder d'un côté à la composition des lots et au tirage au sort et de l'autre côté aux opérations de partage, de liquidation et de licitation.

PERSONNE4.) a encore conclu au débouté de l'indemnité de procédure sollicitée par les demandeurs, et sollicite, à son tour, à les voir condamner à une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens, avec distraction au profit de Maître WIRION, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les demandeurs ont finalement contesté l'évaluation des valeurs des biens immeubles établie par l'expert WIES, qui aurait été commissionnée par PERSONNE4.). Les demandeurs affirment encore que le rapport d'expertise ZECHES serait plus complet que celui de l'expert WIES, qui aurait fait abstraction de bon nombre d'éléments déterminants lors de l'évaluation immobilière des parcelles litigieuses.

Quant aux parcelles n°NUMERO1.), n°NUMERO2.) et n°NUMERO3.), situées dans le périmètre constructible et ayant appartenu en totalité à la *de cuius*, ils ont souligné qu'aux termes de l'article 827 du Code civil, le partage en nature serait le principe et la licitation constituerait l'exception.

Les demandeurs ne se sont pas opposés à rester tous les deux en indivision concernant leurs parts dans la succession de feu PERSONNE14.), mais ils ont refusé de racheter la part de leur sœur concernant les immeubles dans le périmètre constructible.

Pour autant que de besoin, les demandeurs ont encore sollicité à voir ordonner une nouvelle étude de faisabilité d'un morcellement des parcelles dans le périmètre constructible dépendant exclusivement de la succession de feu PERSONNE14.), ainsi que la faisabilité d'un partage en nature.

Quant aux terrains agricoles, jardin et bois, ayant appartenu en totalité à la défunte, les demandeurs seraient disposés à racheter ensemble les parts de leur sœur PERSONNE4.) au prix fixé par l'expert WIES. A titre subsidiaire, il y aurait lieu de procéder au partage en nature de ces parcelles.

Finalement, quant aux immeubles ayant appartenu à la défunte à hauteur des 684/720^e, respectivement à moitié indivise, les demandeurs ont proposé également de racheter ensemble les parts de leur sœur PERSONNE4.) aux prix respectifs fixés par l'expert WIES dans le but de rester en indivision avec les tiers respectifs.

Dans ses dernières conclusions, PERSONNE4.) a fait relever que l'évaluation de l'expert WIES, qui daterait du 12 décembre 2019 ne serait plus d'actualité, dans la mesure où la valeur des terrains aurait depuis lors fortement augmenté.

Elle a finalement refusé de vendre aux demandeurs sa part dans les terrains agricoles, jardin et bois, ayant appartenu en totalité à la défunte.

Quant aux immeubles ayant appartenu à la défunte à hauteur des 684/720^e, respectivement à la moitié indivise, PERSONNE4.) a encore répliqué que la formation de lots ne serait pas possible au vu du nombre d'indivisaires.

Par jugement n°2022TALCH10/00216 du 23 décembre 2022, le tribunal a :

- déclaré la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) tendant au partage, à la liquidation et à la licitation des biens immeubles tombant dans la succession de feu PERSONNE14.) à hauteur des 684/720^e et pour moitié indivise irrecevable,
- pour le surplus, reçu la demande principale et la demande reconventionnelle tendant à la licitation des trois terrains inscrits sous les numéros cadastraux NUMERO3.), NUMERO1.) et NUMERO2.) en la forme,
- dit fondée la demande d'PERSONNE12.) et de PERSONNE13.) en partage et en liquidation de la succession de feu PERSONNE14.) sur base de l'article 815, alinéa 1^{er} du Code civil,
- partant, ordonné le partage et la liquidation de la succession de feu PERSONNE14.), décédée *ab intestat* le DATE2.) à ADRESSE3.), avec tous les devoirs de droit,
- commis à ces fins Maître Patrick SERRES, notaire de résidence à L-ADRESSE10.), afin de procéder aux prédites opérations de liquidation et de partage,
- pour le surplus, avant tout autre progrès en cause,

- nommé l'expert Steve Etienne MOLITOR, demeurant professionnellement à L-ADRESSE11.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé, d'évaluer la valeur réelle de chacun des biens immobiliers, bâtiments inclus, dépendant exclusivement de la succession de feu PERSONNE14.), inscrits sous les numéros cadastraux suivants :

Commune de ADRESSE12.), section BA d'ADRESSE13.)

- NuméroNUMERO5.)/781, lieu-dit « ADRESSE13.) », jardin, contenant 2a 90ca ;
- NuméroNUMERO6.)/4923, lieu-dit « ADRESSE14.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 2a 14ca ;
- NuméroNUMERO6.)/5112, lieu-dit « ADRESSE15.) », place (occupée), bâtiment à habitation, bâtiment agricole, contenant 14a 85ca ;
- NuméroNUMERO7.)/4657, lieu-dit « ADRESSE14.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 16a 90ca ;
- NuméroNUMERO8.)/5255, lieu-dit « ADRESSE16.) », labour, contenant 1ha 58a 33ca ;
- NuméroNUMERO9.)/5257, lieu-dit « ADRESSE16.) », labour, contenant 1ha 9a 27ca ;
- NuméroNUMERO10.)/5335, lieu-dit « ADRESSE17.) », labour, contenant 84a 93ca ;
- NuméroNUMERO11.)/5337, lieu-dit « ADRESSE17.) », labour, contenant 48a 81ca ;
- NuméroNUMERO12.)/377, lieu-dit « an de Quärten », labour, contenant 6a 60ca ;
- NuméroNUMERO13.)/4349, lieu-dit « ADRESSE18.) », vaine, contenant 5a 45ca ;
- NuméroNUMERO14.)/3413, lieu-dit « ADRESSE18.) », vaine, contenant 1a 60ca ;
- NuméroNUMERO15.)/4353, lieu-dit « ADRESSE18.) », vaine, contenant 5a 45ca ;
- NuméroNUMERO15.)/4984, lieu-dit « ADRESSE18.) », vaine, contenant 11a 33ca ;
- NuméroNUMERO15.)/4985, lieu-dit « ADRESSE18.) », vaine, contenant 17ca ;
- NuméroNUMERO4.)/4358, lieu-dit « ADRESSE18.) », vaine, contenant 5a 03ca ;
- NuméroNUMERO16.)/4359, lieu-dit, « ADRESSE18.) », vaine, contenant 4a 88ca ;
- NuméroNUMERO17.)/4365, lieu-dit « ADRESSE19.) », labour, contenant 4a 50ca ;
- NuméroNUMERO18.)/1971, lieu-dit « ADRESSE20.) », bois, contenant 4a 20ca;

- NuméroNUMERO18.)/1972, lieu-dit « ADRESSE20.) », bois, contenant 4a 80ca;
 - NuméroNUMERO19.)/5426, lieu-dit « ADRESSE21.) », labour, contenant 83a 78ca ;
 - NuméroNUMERO20.)/5457, lieu-dit ADRESSE22.) », labour, contenant 4ha 94a 07ca;
 - NuméroNUMERO21.)/5468, lieu-dit « um Ticker », labour, contenant 91a 37ca ;
 - NuméroNUMERO22.), lieu-dit « ënneschten Kintgesbësch », bois, contenant 3a 40ca,
- déclaré le jugement commun à PERSONNE6.), à PERSONNE7.), à PERSONNE8.), à PERSONNE9.), à PERSONNE10.) et à PERSONNE11.),
 - réservé la demande en licitation des trois parcelles nos. NUMERO3.), NUMERO1.) et NUMERO2.) dépendant intégralement de la succession de feu PERSONNE14.), ainsi que les demandes en allocation d'une indemnité de procédure,
 - réservé les frais et dépens.

L'expert Steve MOLITOR a rendu son rapport le 31 mai 2023.

PERSONNE12.) et PERSONNE13.) déclarent accepter, sous réserve de réciprocité, les valeurs retenues par l'expert judiciaire.

La condition stipulée à l'article 827 du Code civil tenant à l'impossibilité de former des lots équivalents en nature à partager entre les copartageants ne se retrouverait pas en l'espèce. Un partage en nature serait parfaitement possible compte tenu des valeurs retenues par l'expert. Il y aurait moyen de permettre à la partie défenderesse de sortir seule de l'indivision, en formant un seul lot correspondant à un tiers et de laisser les demandeurs en indivision volontaire pour les autres deux tiers. Ils seraient disposés à rester en indivision entre eux tant pour les terrains non-constructibles que pour les terrains à bâtir. Conformément à l'article 831 du Code civil, même si une égalité parfaite en valeur ne devrait pas être trouvée pour soustraire la part d'un tiers de PERSONNE16.) de l'indivision, une telle circonstance ne devrait pas faire entrave à un partage en nature, alors que l'inégalité de valeur pourrait facilement être rattrapée par l'allocation d'une soulte en liquidités au copartageant qui reçoit un lot inférieur en valeur. Les parties demanderesses proposent donc d'attribuer à la partie défenderesse le lot suivant, d'une valeur totale de 1.843.672,50 euros :

- NuméroNUMERO7.)/4657, lieu-dit « ADRESSE14.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 16a 90ca ;

- NuméroNUMERO8.)/5255, lieu-dit « ADRESSE16.) », labour, contenant 1ha 58a 33ca ;
- NuméroNUMERO10.)/5335, lieu-dit « ADRESSE17.) », labour, contenant 84a 93ca,
- NuméroNUMERO12.)/377, lieu-dit « *an de Quärten* », labour, contenant 6a 60ca ;
- NuméroNUMERO13.)/4349, lieu-dit « ADRESSE18.) », vaine, contenant 5a 45ca ;
- NuméroNUMERO14.)/3413, lieu-dit « ADRESSE18.) », vaine, contenant 1a 60ca ;
- NuméroNUMERO15.)/4353, lieu-dit « ADRESSE18.) », vaine, contenant 5a 45ca ;
- NuméroNUMERO15.)/4984, lieu-dit « ADRESSE18.) », vaine, contenant 11a 33ca ;
- NuméroNUMERO15.)/4985, lieu-dit « ADRESSE18.) », vaine, contenant 17ca ;
- NuméroNUMERO4.)/4358, lieu-dit « ADRESSE18.) », vaine, contenant 5a 03ca ;
- NuméroNUMERO16.)/4359, lieu-dit, « ADRESSE18.) », vaine, contenant 4a 88ca ;
- NuméroNUMERO17.)/4365, lieu-dit « ADRESSE19.) », labour, contenant 4a 50ca ;
- NuméroNUMERO21.)/5468, lieu-dit « *um Ticker* », labour, contenant 91a 37ca.

Entre elles, les parties demanderesses souhaitent rester en indivision pour les immeubles suivants, d'une valeur totale de 3.868.914,00 euros :

- Numéro 137/4923, lieu-dit « ADRESSE14.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 2a 14ca ;
- NuméroNUMERO6.)/5112, lieu-dit « ADRESSE15.) », place (occupée), bâtiment à habitation, bâtiment agricole, contenant 14a 85ca ;
- NuméroNUMERO20.)/5457, lieu-dit ADRESSE22.) », labour, contenant 4ha 94a 07ca ;
- NuméroNUMERO5.)/781, lieu-dit « ADRESSE13.) », jardin, contenant 2a 90ca ;
- NuméroNUMERO9.)/5257, lieu-dit « ADRESSE16.) », labour, contenant 1ha 9a 27ca ;
- NuméroNUMERO11.)/5337, lieu-dit « ADRESSE17.) », labour, contenant 48a 81ca ;
- NuméroNUMERO18.)/1971, lieu-dit « ADRESSE20.) », bois, contenant 4a 20ca ;
- NuméroNUMERO18.)/1972, lieu-dit « ADRESSE20.) », bois, contenant 4a 80ca ;

- NuméroNUMERO19.)/5426, lieu-dit « *ADRESSE21.)* », labour, contenant 83a 78ca ;
- NuméroNUMERO23.), lieu-dit « *ënneschten Kintgesbësch* », bois, contenant 3a 40ca.

Un partage conformément à l'article 815, 3° du Code civil, qui prévoit qu'un indivisaire peut se voir attribuer sa part, soit en nature, soit en argent, tandis que les autres demeurent en indivision, serait possible en prévoyant en l'espèce, outre le partage en nature, une soulte de 60.523 euros en faveur de la partie défenderesse.

Le terrain non-constructible n°NUMERO24.) devrait nécessairement être attribué aux demandeurs, alors qu'il ne pourrait être attribué préférentiellement qu'à un seul copartageant au risque de ne pas respecter l'égalité des lots en nature et en valeur, alors que les lots concernant les terrains non-constructibles ne devraient en théorie pas dépasser les $(880.586,50 : 3=)$ 293.528,83 euros. Or le terrain n°NUMERO24.) dépasserait à lui seul la valeur théorique d'un lot de 101.727,17 euros.

Les garages de la parcelle n°NUMERO2.) devraient rester ensemble avec la maison de rapport située sur la parcelle n°NUMERO1.), afin d'éviter que cette dernière parcelle subisse une dépréciation non-négligeable, ceci d'autant plus que cette parcelle serait dépendante d'une servitude légale de passage sur l'une des parcelles avoisinantes. En outre, PERSONNE13.) serait déjà propriétaire de la parcelle voisine n°NUMERO25.), de sorte qu'il serait très intéressé à reprendre, ensemble avec son frère, en nature la parcelle n°NUMERO1.).

Les parties demanderesses formulent encore une demande additionnelle sur base de l'article 815-13 du Code civil pour voir condamner la partie défenderesse à leur payer le montant de 20.000 euros à titre d'indemnité de gestion pour tous les immeubles en indivision. Les parties demanderesses se seraient occupées tout au long de l'indivision de l'entretien et de la maintenance des immeubles, alors que la partie défenderesse serait restée passive. La partie défenderesse devrait donc indemniser ses copartageants à ce titre.

Les parties demanderesses demandent encore l'allocation d'une indemnité pour perte de loyers de l'immeuble à trois appartements situé sur la parcelle n°NUMERO1.). La partie défenderesse refuserait depuis octobre 2021 à consentir à la mise en location de l'appartement sis au dernier étage de l'immeuble, telle que les parties demanderesses le lui auraient proposé. Ce refus aurait entraîné une perte de loyers pour l'indivision à hauteur de 1.200 euros par mois depuis novembre 2021. Il y aurait donc lieu de

condamner la partie défenderesse à payer aux parties demanderesses un montant de 20.000 euros, du chef de la perte de loyers essayés.

PERSONNE4.) fait valoir, en ce qui concerne le terrain n°NUMERO26.) lequel serait situées la ferme et la grange, qu'il existerait une erreur dans le rapport d'expertise MOLITOR, alors que l'expert aurait fait abstraction d'une servitude concédée par leurs parents à PERSONNE13.) sur le fonds servant n°NUMERO3.) sur une partie du terrain n°NUMERO27.). Cette servitude de passage diminuerait considérablement la valeur du terrain, alors qu'elle empêcherait une mise en valeur de l'immeuble dans le cadre d'un aménagement du terrain. Avant tout autre progrès en cause, il y aurait donc lieu de renvoyer le dossier à l'expert MOLITOR pour procéder à une nouvelle évaluation de la ferme, en tenant compte de la servitude conventionnelle existante.

En ce qui concerne le labour n°NUMERO24.), l'expert n'aurait pas tenu compte du fait que ce terrain ferait partie du plan directeur sectoriel « SOCIETE2.) » de la SOCIETE3.). Il y aurait donc également lieu de renvoyer le dossier à l'expert afin qu'il se prononce sur la question de savoir si le fait que le terrain en question fait partie du plan directeur sectoriel « SOCIETE2.) » a une incidence sur la valeur du terrain.

Quant à la formation de lots pour les terrains constructibles, elle fait valoir que les parties demanderesses resteraient en défaut de proposer trois lots séparés. Elles auraient simplement proposé un lot à lui attribuer d'office. En outre, en faisant du terrain n°NUMERO3.) sur lequel seraient situées la ferme et la grange un lot séparé, la maison à appartements et les garages se trouveraient enclavés, alors que pour accéder à ces immeubles, il faudrait obligatoirement passer par la parcelle n°NUMERO3.) que les parties demanderesses souhaiteraient voir attribuer à la défenderesse. Au vu de la création d'une servitude de passage par l'effet de la loi, la partie défenderesse deviendrait propriétaire d'une parcelle avec laquelle elle ne pourrait rien faire.

En tout cas, le morcellement des terrains entraînerait une dépréciation considérable. Pour optimiser la valeur des terrains, il faudrait les vendre en bloc. PERSONNE4.) réitère donc sa demande en licitation en bloc des terrains constructibles pour impartageabilité en nature, alors qu'il ne serait pas possible de former trois lots d'une valeur égale et que le fractionnement entraînerait une dépréciation des terrains.

En ordre subsidiaire, elle demande un tirage au sort des lots, tel que prévu par l'article 834 du Code civil. Elle ne serait pas d'accord à se voir imposer un lot déterminé par les parties adverses.

En ce qui concerne la formation de lots pour les terrains non-constructibles, elle conteste que le terrain n°NUMERO24.) devrait nécessairement être attribué aux parties adverses. Elle demande l'attribution du lot afférent.

Elle conteste la demande en allocation d'une indemnité de gestion formulée par les parties adverses. La maison à appartements n'aurait pas nécessité une quelconque gestion.

Elle conteste également la demande en allocation d'une indemnité pour perte de loyers formulée par les parties adverses. Elle aurait toujours demandé la vente, respectivement la licitation des immeubles. La mise en location d'un immeuble diminuerait considérablement le prix de vente.

Elle formule également une demande additionnelle en condamnation d'PERSONNE12.) à payer à l'indivision successorale un montant de 168.000 euros pour perte de loyer pour la maison-ferme pour la période du 14 janvierNUMERO17.) au 14 janvier 2024. PERSONNE12.) aurait entrepris des travaux de démolition au niveau de la salle de bains et de la cuisine. La maison ne pourrait donc plus être louée dans cet état.

PERSONNE12.) et PERSONNE13.) répliquent que la servitude en faveur de la parcelle de PERSONNE13.) ne serait d'aucune pertinence sur la valeur de la parcelle n°NUMERO3.), alors que cette dernière serait déjà grevée d'une servitude de passage légale identique en faveur de la parcelle n°NUMERO1.) portant sur la même assiette. La servitude conventionnelle diminuerait tout au plus la valeur de la parcelle n°NUMERO2.) qui serait partiellement grevée par une servitude de passage pour la parcelle n°NUMERO25.) et attribuée aux demandeurs dans le partage proposé.

Quant au labour n°NUMERO24.), celui-ci ne rentrerait que partiellement dans la « SOCIETE2.) projetée ». Il serait actuellement impossible de prévoir l'impact réel que ce plan directeur sectoriel aura sur la parcelle en question, ceci d'autant plus qu'elle ne tomberait même pas pour la moitié de sa superficie dans cette zone. En tout cas, la licitation de cette parcelle ne serait pas favorable, au vu de la conjoncture immobilière et économique actuelle, tel que l'expert l'aurait également relevé dans son rapport.

Quant à la possibilité d'opérer un partage en nature des immeubles en indivision entre les parties, PERSONNE12.) et PERSONNE13.) admettent qu'à défaut de procéder à un partage attribuant un tiers à PERSONNE4.) et deux tiers ensemble aux demandeurs, le partage en nature ne serait pas envisageable.

Même si une égalité parfaite en valeur ne devrait pas être trouvée pour soustraire la part d'un tiers de PERSONNE4.) de l'indivision, une telle circonstance ne devrait pas faire entrave à un partage en nature, alors que l'inégalité de valeur pourrait facilement être rattrapée par l'allocation d'une soulte en liquidités au copartageant qui reçoit un lot inférieur en valeur.

En tout cas, un partage en nature en attribuant un tiers à PERSONNE4.) et leur permettant de rester pour les deux tiers en indivision entre eux resterait un partage plus favorable que la licitation tant que cela n'entraînerait pas une dépréciation notable de leur valeur.

Ils augmentent leur demande en allocation d'une indemnité pour perte de loyers au montant de 22.400 euros.

Ils contestent qu'PERSONNE12.) ait démoli la salle de bains et la cuisine de la ferme. PERSONNE4.) n'aurait jamais évoqué la possibilité de louer cette ferme, qui ne serait pas en état pour une mise en location. Elle admettrait elle-même qu'elle aurait toujours demandé la licitation des immeubles. La demande de PERSONNE4.) serait donc à rejeter.

MOTIFS DE LA DECISION

Il convient dans un premier temps de rappeler les textes légaux applicables en la matière.

L'article 826, alinéa 1^{er}, du Code civile prévoit que « *Chacun des cohéritiers peut demander sa part en nature des meubles et immeubles de la succession* ».

L'article 827, alinéa 1^{er}, du Code civil dispose que « *Si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément, il doit être procédé à la vente par licitation devant le tribunal.* »

L'article 831 du même code prévoit : « *Après ces prélèvements, il est procédé, sur ce qui reste dans la masse, à la composition d'autant de lots égaux qu'il y a d'héritiers copartageants, ou de souches copartageantes.* »

Selon l'article 832, « *Dans la formation et composition des lots, on doit éviter, autant que possible, de morceler les héritages et de diviser les exploitations; et il convient de faire entrer dans chaque lot, s'il se peut, la même quantité de meubles, d'immeubles, de droits ou de créances de même nature et valeur.* »

Selon l'article 833, « *L'inégalité des lots en nature se compense par un retour, soit en rente soit en argent.* »

Aux termes de l'article 834, « *Les lots sont faits par l'un des cohéritiers, s'ils peuvent convenir entre eux sur le choix, et si celui qu'ils avaient choisi accepte la commission: dans le cas contraire, les lots sont faits par un expert que le juge commissaire désigne. Ils sont ensuite tirés au sort.* »

L'article 835 ajoute encore qu'« *Avant de procéder au tirage des lots, chaque copartageant est admis à proposer ses réclamations contre leur formation.* »

Il résulte des dispositions précitées que le partage en nature est le principe et que la licitation est l'exception.

Pour qu'un partage en nature soit possible, il est néanmoins nécessaire de pouvoir former des lots de valeur et de nature égale.

Dans la mesure où il y a trois héritiers en indivision, il est nécessaire de former trois lots.

Il y a encore lieu de relever que les trois indivisaires ne sont pas d'accord sur la manière de partager. PERSONNE4.) demande la licitation de l'ensemble des biens indivis, tandis qu'PERSONNE12.) et PERSONNE13.) proposent la formation de lots pour un partage en nature.

Au vu de l'absence d'accord des parties, la proposition des parties demanderesses, à savoir la formation de deux lots dont un correspondant à 2/3 et un à 1/3 de la valeur de la succession, ne saurait être admise, alors qu'elle rend, par la suite, une attribution des lots par un tirage au sort impossible. Une telle manière de procéder n'est possible qu'en cas d'accord de tous les héritiers, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Il n'y a pas non plus lieu de faire application de l'article 815, 3° du Code civil, invoqué par les parties demanderesses, qui prévoit qu'un indivisaire peut se voir attribuer sa part, soit en nature, soit en argent, tandis que les autres demeurent en indivision, alors que cet article concerne l'attribution éliminatoire permettant à l'un des indivisaires, qui demande le partage, de quitter l'indivision dans laquelle les autres indivisaires souhaitent rester. Dans cette hypothèse, afin de préserver le droit de l'indivisaire de sortir de l'indivision, la loi permet de lui attribuer sa part, après expertise, soit en nature, si elle est aisément détachable du reste des biens indivis, soit en argent si l'attribution en nature ne peut être commodément effectuée, ou si le demandeur en exprime la préférence, l'indivision subsistant pour les biens non attribués entre les autres indivisaires.

En l'espèce, PERSONNE12.) et PERSONNE13.), qui invoquent l'article 815, 3°, ont demandé le partage aux termes de leur assignation du 28 décembre 2021, de sorte que les conditions d'application de l'article 815, 3° ne sont pas remplies en l'espèce.

En invoquant les dispositions de l'article 815, 3° du Code civil, PERSONNE12.) et PERSONNE13.) entendent, en réalité, bénéficier d'une attribution préférentielle d'un lot déterminé.

Il y a cependant lieu de relever qu'en cas de désaccord des parties, tel qu'en l'espèce, le tirage au sort est obligatoire pour le juge : celui-ci ne peut, pour des raisons d'équité ou d'opportunité, procéder par voie d'attribution (Cass. fr. 1^{re} civ. 28 décembre 1962, cité in Michel Grimaldi, Droit civil successions, 6^e édition, Litec, page 830).

Il est donc impératif de procéder à la formation de trois lots égaux.

L'article 832 du Code civil impose la formation de lots de même nature et de même valeur.

L'égalité en valeur exige simplement que chacun des successeurs reçoive un lot dont la valeur soit égale à celle de ses droits dans la masse. L'égalité en valeur n'implique pas une égalité absolue, d'une réalisation difficile, et souffre une marge raisonnable d'approximation (Cass. fr. 1^{re} civ., 30 mai 1985, cité in Michel Grimaldi, Droit civil successions, 6^e édition, Litec, page 850).

L'égalité en nature implique que, dans les lots de chacun, on trouve la même proportion d'immeubles, de meubles et de créances de même nature. Naturellement, elle aboutit à un morcellement des biens, et peut, à la limite, conduire à la vente de celui qui ne peut être divisé : plutôt que de l'attribuer à un seul des héritiers, on préfère en répartir le prix entre tous.

Pour chacun autant de vignes, autant de bois, autant de vaches, autant de fauteuils (R. Savatier, JCP 47, II, 3666).

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 et que celle-ci entraînerait une dépréciation notable de leur valeur (Rép. civ. Dalloz, janvier 2003, v° Partage, 3° partage judiciaire, n° 176 et 178).

En l'espèce, les trois indivisaires sont d'accord pour dire que la formation de trois lots égaux n'est pas possible dans le présent cas d'espèce.

En effet, il faut constater que les trois parcelles principales, à savoir le terrain n°NUMERO3.) avec la ferme et la grange (évalué à 1.559.000 euros), la parcelle n°NUMERO1.) avec la maison à appartements (évaluée à 1.258.000 euros) et la parcelle n°NUMERO2.) avec l'écurie et les garages (évaluée à 2.015.000 euros) ont des valeurs très inégales, rendant l'attribution d'une de ces parcelles à chacun des héritiers impossible, même en admettant que certains lots pourraient être remplis avec des terrains non-constructibles (évalués à 880.586,50 euros).

Il s'y ajoute que le paiement de soultes importantes, problème non discuté entre les parties dans le cadre de leurs conclusions, pourrait s'avérer difficile dans le présent cas d'espèce, alors que l'ensemble du patrimoine successoral mobilier a déjà fait l'objet d'un partage amiable entre parties, de sorte qu'il ne reste plus de liquidités pouvant servir de soultes pour combler les inégalités entre les lots.

Il y a surtout lieu de relever que les garages se trouvant sur la parcelle constructible n°NUMERO2.) (étable et garages) sont utilisés par la maison à appartements se trouvant sur la parcelle n°NUMERO1.).

Il s'y ajoute que la parcelle n°NUMERO1.) bénéficie d'une servitude légale de passage sur la parcelle n°NUMERO2.).

Il est donc évident qu'il serait préférable de garder ces deux parcelles ensemble afin d'éviter une dépréciation notable de ces deux parcelles.

Cependant, en gardant ces deux parcelles ensemble, la formation de trois lots devient impossible.

La commodité de la division ne s'apprécie pas seulement matériellement, mais aussi économiquement, de sorte que le partage en nature peut être écarté parce que la valeur globale des lots, après division, serait sensiblement inférieure au prix de licitation de l'ensemble (cf. Cass. fr. 1^{re} civ., 11 juin 1985, refus du partage en nature de deux parcelles tirant leur valeur et leur utilité de leur contiguïté ; Cass. fr. 1^{re} civ., 9 juillet 1985 ; Cass. fr. 1^{re} civ. 13 octobre NUMERO13.) ; Cass. fr. 1^{re} civ. 3 mai 2000 : refus d'un partage

en nature qui provoquerait une dépréciation certaine du terrain et qui présenterait des inconvénients).

Il y a donc lieu d'ordonner la licitation des trois parcelles constructibles nos. NUMERO1.), NUMERO28.) et NUMERO2.), étant précisé que les parcelles n°NUMERO1.) et n°NUMERO2.) devront impérativement être vendues ensemble.

Pour le surplus, il appartient au notaire d'apprécier, ensemble avec les parties, si les trois parcelles devront être licitées en bloc, afin d'obtenir un prix plus avantageux, ou s'il y a lieu de vendre la parcelle n°NUMERO28.) de manière séparée.

Ensuite, il y a lieu de relever que l'indivision comporte un terrain non-constructible n°NUMERO24.) de 494,07 ares, évalué par l'expert MOLITOR à 395.256 euros.

Dans la mesure où l'ensemble des terrains non-constructibles restant a été évalué à un montant total de 880.586,50 euros, chaque indivisaire aurait en théorie droit à une part de $(880.586,50 : 3 =) 293.528,83$ euros.

Il faut donc constater que le terrain n°NUMERO24.) dépasse de loin la valeur d'un seul lot à attribuer.

Il s'avère donc que la composition de lots équivalents pour les terrains non-constructibles n'est pas possible, de sorte qu'il y a lieu de procéder à la licitation du terrain n°NUMERO24.).

Dans le cadre d'une succession, le but poursuivi est le partage définitif de la masse indivise ; par suite, il importe peu qu'un sort différent soit assigné aux biens indivis ; la Cour de cassation française a ainsi décidé que la licitation d'un immeuble qui ne peut être commodément inclus dans un lot est valablement ordonnée, alors que d'autres immeubles restent indivis et seront partagés en nature (Cass. fr. 1re civ., 11 juill. 1983 : JCP N 1984, prat. 8893 ; Defrénois 1984, art. 33379, p. 1086) ; il est permis de concevoir un décalage des opérations dans le temps - licitation , puis partage -, en dehors de l'accord des héritiers (Lexis 360 Intelligence - JurisClasseur Liquidations - Partages - Encyclopédies - V° Partage - Fasc. 10 : PARTAGE. – Partage de succession. – Opérations préalables. Demande en partage. Objet).

Une fois ce terrain n°NUMERO24.) vendu, la formation de trois lots pour les terrains non-constructibles restant sera, le cas échéant, possible, ce qu'il revient à l'expert de déterminer.

Il y a donc lieu de renvoyer le dossier à l'expert Steve MOLITOR avec la mission de procéder, si possible, à la formation de trois lots en essayant de respecter, autant que possible, l'égalité en valeur et en nature, pour les terrains non constructibles de l'indivision, en faisant abstraction du terrain n°NUMERO24.).

Dans la mesure où la licitation sera ordonnée par le présent jugement, il n'est plus pertinent de renvoyer le dossier à l'expert Steve MOLITOR pour se prononcer sur l'impact du classement du terrain n°NUMERO29.) en « zone d'activités économiques » et l'impact de l'existence d'une servitude conventionnelle attribuée à PERSONNE13.) sur la parcelle n°NUMERO3.), tel que sollicité par PERSONNE4.). Le prix de vente finalement obtenu sera partagé entre les trois indivisaires, respectivement pourra servir de soulte pour remplir les lots à former pour les terrains non-constructibles.

En ce qui concerne les demandes additionnelles formulées de part et d'autres pour les prétendues pertes de loyers subies par l'indivision ainsi que la demande en allocation d'une indemnité de gestion sollicitée par PERSONNE12.) et PERSONNE13.), il y a lieu de relever qu'aucune des parties ne verse une quelconque pièce à l'appui de ses prétentions. Il est donc impossible au Tribunal de vérifier le bien-fondé de ces demandes, de sorte qu'il y a lieu de les rejeter.

En attendant la licitation des immeubles et le complément d'expertise à réaliser par l'expert Steve MOLITOR, il y a lieu de réserver le surplus.

Par ces motifs:

le Tribunal d'arrondissement de ADRESSE3.), dixième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

revu le jugement n°2022TALCH10/00216 du 23 décembre 2022,

ordonne la licitation des parcelles suivantes :

Commune de ADRESSE12.), section BA d'ADRESSE13.)

- numéroNUMERO6.)/4923, lieu-dit « ADRESSE14.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 2a 14ca et numéro NUMERO2.), lieu-dit « ADRESSE15.) », place (occupée), bâtiment à habitation, bâtiment agricole, contenant 14a 85ca ;
- numéroNUMERO7.)/4657, lieu-dit « ADRESSE14.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 16a 90ca ;
- numéroNUMERO20.)/5457, lieu-dit ADRESSE22.) », labour, contenant 4ha 94a 07ca;

commet à ces fins Maître Patrick SERRES, notaire de résidence à L-ADRESSE10.),

charge Madame le Vice-président Livia HOFFMANN de surveiller les opérations de partage 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 par simple ordonnance de Madame le Président du siège,

dit que les frais de la licitation seront à supporter par la masse indivise,

pour le surplus, nomme l'expert Steve Etienne MOLITOR, demeurant professionnellement à L-ADRESSE11.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé, de former trois lots d'égale valeur et d'égale nature, pouvant faire l'objet d'un tirage au sort entre les parties, pour les parcelles suivantes :

Commune de ADRESSE12.), section BA d'ADRESSE13.)

- * NuméroNUMERO5.)/781, lieu-dit « ADRESSE13.) », jardin, contenant 2a 90ca ;
- * NuméroNUMERO8.)/5255, lieu-dit « ADRESSE16.) », labour, contenant 1ha 58a 33ca ;
- ;
- * NuméroNUMERO9.)/5257, lieu-dit « ADRESSE16.) », labour, contenant 1ha 9a 27ca ;
- * NuméroNUMERO10.)/5335, lieu-dit « ADRESSE17.) », labour, contenant 84a 93ca ;
- * NuméroNUMERO11.)/5337, lieu-dit « ADRESSE17.) », labour, contenant 48a 81ca ;
- * NuméroNUMERO12.)/377, lieu-dit « an de Quärten », labour, contenant 6a 60ca ;
- * NuméroNUMERO13.)/4349, lieu-dit « ADRESSE18.) », vaine, contenant 5a 45ca ;
- * NuméroNUMERO14.)/3413, lieu-dit « ADRESSE18.) », vaine, contenant 1a 60ca ;
- * NuméroNUMERO15.)/4353, lieu-dit « ADRESSE18.) », vaine, contenant 5a 45ca ;
- * NuméroNUMERO15.)/4984, lieu-dit « ADRESSE18.) », vaine, contenant 11a 33ca ;
- * NuméroNUMERO15.)/4985, lieu-dit « ADRESSE18.) », vaine, contenant 17ca ;
- * NuméroNUMERO4.)/4358, lieu-dit « ADRESSE18.) », vaine, contenant 5a 03ca ;

- * NuméroNUMERO16.)/4359, lieu-dit, « ADRESSE18.) », vaine, contenant 4a 88ca ;
- * NuméroNUMERO17.)/4365, lieu-dit « ADRESSE19.) », labour, contenant 4a 50ca ;
- * NuméroNUMERO18.)/1971, lieu-dit « ADRESSE20.) », bois, contenant 4a 20ca;
- * NuméroNUMERO18.)/1972, lieu-dit « ADRESSE20.) », bois, contenant 4a 80ca;
- * NuméroNUMERO19.)/5426, lieu-dit « ADRESSE21.) », labour, contenant 83a 78ca ;
- * NuméroNUMERO21.)/5468, lieu-dit « um Ticker », labour, contenant 91a 37ca ;
- * NuméroNUMERO22.), lieu-dit « ëneschten Kintgesbësch », bois, contenant 3a 40ca,

dit non fondées les demandes additionnelles formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de gestion sur le fondement de l'article 815-13 du Code civil ainsi qu'en allocation d'une indemnité pour perte de loyers pour l'appartement au dernier étage de l'immeuble n° cad. NUMERO1.) à patir du 14 janvierNUMERO17.),

dit non fondée la demande additionnelle formulée par PERSONNE3.) dite PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité pour perte de loyers pour la ferme pour la période du 14 janvierNUMERO17.) au 14 janvier 2024,

réserve le surplus et les frais.