Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH11/00150 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, dix-neuf décembre deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-06415 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier.

ENTRE

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du DATE1.),

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite au tableau V du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B220509, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP S.à.r.l., établie en même adresse, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. **PERSONNE2.)**, pensionné, demeurant à L-ADRESSE2.),

2. **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit REYTER,

comparant par Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 21 juin 2024.

Vu les conclusions de Maître Henry DE RON, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Claude CLEMES, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 17 janvier 2025.

PROCÉDURE

Par exploit d'huissier de justice du DATE1.), PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) (désigné ci-après « PERSONNE2.) ») et à PERSONNE3.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir ordonner le partage judiciaire, la liquidation et la licitation de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.), inscrit sous le numéro cadastral NUMERO1.),

- voir commettre Maître Josiane PAULY, notaire de résidence à Senningerberg, à cette fin et voir ordonner tous autres devoirs de droit requis en la matière,

- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil à lui payer le montant de 1.500 euros au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés,

- les voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sans caution,

- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Henry DE RON, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont constitué avocat à la Cour et l'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2023-06415.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de ses prétentions, **PERSONNE1.)** fait exposer que ses grands-parents, en l'occurrence PERSONNE4.), décédé « *ab intestat* » le DATE2.), et feu PERSONNE5.), décédée « *ab intestat* » le DATE3.), ont quatre enfants, à savoir :

- PERSONNE3.),
- PERSONNE2.),
- PERSONNE6.), décédé le DATE4.), et
- PERSONNE7.), décédé le DATE5.).

PERSONNE1.) précise qu'il est le seul héritier de son défunt père, en l'occurrence PERSONNE6.), et qu'il vient en représentation de ce dernier.

Il précise encore que PERSONNE7.) a été célibataire au moment de son décès et n'a pas eu de descendants.

Il précise enfin que la succession de PERSONNE7.) et la succession d'PERSONNE4.) sont toutes les deux clôturées.

Par conséquent, à la suite du décès de sa grand-mère, feu PERSONNE5.), la dévolution successorale se présenterait comme suit :

(1) PERSONNE3.),
(2) PERSONNE2.), et
(3) PERSONNE1.), en représentation de son défunt père, PERSONNE6.).

Il s'agirait partant de régler le partage entre ces trois héritiers précités dans la succession de feu PERSONNE5.), laquelle comprendrait notamment le bien immobilier situé à L-ADRESSE4.) et inscrit sous le numéro cadastral NUMERO1.) (désigné ci-après le « Bien immobilier »), étant la propriété de la défunte précitée.

PERSONNE1.) fait exposer qu'il a l'intention de sortir de cette indivision et a été disposé à vendre sa part, en l'occurrence un tiers du Bien immobilier, pour un prix fixé d'un commun accord.

PERSONNE1.) souligne que les deux autres indivisaires, en l'occurrence PERSONNE3.) et PERSONNE2.), lui ont proposé le rachat de sa part pour un montant de 200.000 euros, correspondant à une valeur totale du Bien immobilier de 600.000 euros.
PERSONNE1.) n'aurait pas accepté cette proposition, qui aurait été bien inférieure à la valeur réelle du Bien immobilier, alors que suivant une estimation de la société SOCIETE1.), la valeur du Bien immobilier se chiffrerait à 770.000 euros.

Par conséquent, il aurait réitéré, par courrier adressé le DATE6.) à PERSONNE3.) et PERSONNE2.), sa volonté de vendre sa part du Bien immobilier pour un prix de vente de 280.000 euros.

Cependant, le prix proposé n'aurait pas été accepté par les deux autres indivisaires, qui s'opposeraient à la vente de l'immeuble litigieux.

PERSONNE1.) fait partant valoir que dans ces circonstances, il y a lieu d'ordonner par application des articles 815, 817 et 827 du Code civil, le partage et la liquidation, sinon la licitation du Bien immobilier et de commettre Maître Josiane PAULY, notaire de résidence à Senningerberg, afin d'y procéder.

Il sollicite encore la condamnation des parties défenderesses au paiement des honoraires et frais d'avocat exposés à hauteur du montant de 1.500 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, outre les intérêts.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) font valoir, de leur côté, qu'il y a lieu de procéder dans l'ordre chronologique en l'espèce, et de procéder, partant dans un premier temps, au partage et à la liquidation de la succession de feu PERSONNE5.).

Ils soulignent que Maître Mireille HAMES, notaire de résidence à Mersch, est déjà en possession des éléments nécessaires afin de pouvoir procéder au partage et à la liquidation de la succession litigieuse.

Quant aux développements de PERSONNE1.) au sujet du Bien immobilier, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) soutiennent qu'en application de l'adage selon lequel « *nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude* », PERSONNE1.) ne peut se prévaloir de ses propres actions ou de sa propre négligence en l'espèce.

Plus précisément, ils soulignent que feu PERSONNE5.) a déjà fait procéder à une évaluation du Bien immobilier par un expert assermenté, qui a estimé en mai 2021 la valeur dudit bien à 717.752,12 euros.

Ils soulignent encore qu'ils se sont rencontrés avec PERSONNE1.) en date du DATE7.) pour discuter notamment sur cette évaluation de la valeur du Bien immobilier par l'expert assermenté, sur les frais avancés par PERSONNE2.) au profit de feu PERSONNE5.) qui s'élèvent au montant de 32.600 euros et sur la nécessité d'un passeport énergétique du Bien immobilier en vue de sa vente ou de sa location.

Ils soutiennent que lors de de cette entrevue, les parties en cause ont trouvé un accord suivant lequel PERSONNE3.) reprendra le Bien immobilier au prix de 600.000 euros tout en prenant en charge les frais qu'il avait d'ores et déjà avancés.

À la suite de cet accord, PERSONNE3.) aurait effectué les démarches usuelles auprès d'un établissement bancaire en vue du financement de l'acquisition du Bien immobilier et aurait transmis tous les documents au notaire, en l'occurrence Maître Mireille HAMES, en vue du partage successoral.

Or, par la suite, malgré les démarches entamées par PERSONNE3.) pour procéder au partage successoral, PERSONNE1.) aurait mandaté une agence immobilière d'évaluer le Bien immobilier et qui l'aurait estimé à la valeur de 770.000 euros.

À la suite de cette estimation, PERSONNE3.) aurait proposé d'acquérir le Bien immobilier pour le montant de 645.000 euros, mais cette proposition n'aurait pas connu de suites.

Les trois indivisaires auraient ensuite décidé de chercher des potentiels acquéreurs du Bien immobilier en passant par une vente de gré à gré. Cette recherche aurait eu succès et une potentielle acquéreuse aurait été disposée à acquérir le Bien immobilier pour le montant de 750.000 euros. Eu égard au fait que ce prix d'acquisition aurait été inférieur à la valeur estimée de 770.000 euros, PERSONNE1.) aurait voulu attendre si la potentielle acquéreuse reverrait sa proposition du prix vers le haut. Le contraire se serait produit et la potentielle acquéreuse aurait abandonné son projet d'acquérir le Bien immobilier.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) soulignent que c'est bien PERSONNE1.) qui est le seul responsable du blocage du partage et de la liquidation de la succession de de feu PERSONNE5.).

Ils s'opposent formellement à une licitation du Bien immobilier, qui ne ferait que diminuer le produit de vente, et souhaitent par conséquent passer par une vente de gré à gré dudit immeuble.

Ils demandent au Tribunal de commettre Maître Mireille HAMES, notaire de résidence à Mersch et déjà en possession d'éléments relatifs à la succession litigieuse, en vue de procéder au partage et à la liquidation de la succession de feu PERSONNE5.).

À titre subsidiaire, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) demandent au Tribunal de donner acte de leur accord d'entamer une vente de gré à gré du Bien immobilier.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) contestent finalement la demande adverse en remboursement des frais et honoraires exposés.

PERSONNE1.) maintient ses demandes en s'opposant à la nomination du notaire Maître Mireille HAMES pour procéder au partage et à la liquidation de la succession

de feu PERSONNE5.). Il réitère sa demande à voir nommer le notaire Maître Josiane PAULY.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Le Tribunal de céans relève d'emblée qu'il est constant en cause que feu PERSONNE5.) est décédée « *ab intestat* » le DATE3.) et que PERSONNE1.) ainsi que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont ses héritiers légaux.

Suivant déclaration de succession du DATE8.), la succession de feu PERSONNE5.), comprenant la totalité du Bien immobilier, est échue par parts égales à ses deux enfants PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ainsi qu'à son petit-fils PERSONNE1.), venant en représentation de son père PERSONNE6.), fils de la défunte, prédécédé en date du DATE9.) (pièce n°1 de Maître Henry DE RON).

Force est de constater que ni PERSONNE1.), ni PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent cette dévolution successorale.

Quant à la demande en partage et en liquidation

L'indivision est la situation juridique de plusieurs personnes titulaires en commun d'un droit de propriété sur un même bien, sans qu'il y ait division matérielle de leurs parts.

Conformément à l'article 815, 1° du Code civil, s'appliquant à toute indivision, « *nul ne peut être contraint de 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.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent également le partage et la liquidation de l'indivision successorale de feu PERSONNE5.).

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) insistent même qu'il y a lieu de procéder, dans un premier temps, au partage et à la liquidation de la succession de feu PERSONNE5.) et non seulement au partage de l'immeuble indivis, compte tenu du fait que PERSONNE3.) a déjà engagé des dépenses à hauteur de 46.646,15 euros dans le cadre de ladite succession.

Dans ces circonstances, il convient de noter que le préalable d'un partage est toujours l'établissement d'un inventaire et la détermination de la masse successorale.

Au vu du caractère absolu du droit au partage et au vu de ce qui précède, il y a dès lors lieu d'ordonner le partage de tous les biens meubles et immeubles qui font l'objet de la succession de feu PERSONNE5.).

Dans le cadre desdites opérations de partage successoral, le notaire dressera un inventaire précis de tous les biens meubles et immeubles composant activement la masse successorale ainsi que des éléments du passif successoral.

S'agissant de la nomination du notaire, le Tribunal constate un désaccord entre les parties en cause.

PERSONNE1.) propose, de son côté, la nomination du notaire Maître Josiane PAULY pour procéder aux opérations de partage et de liquidation.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) s'opposent cependant à la nomination du notaire Maître Josiane PAULY et proposent, de leur côté, la nomination du notaire Maître Mireille HAMES, motif pris qu'elle aurait d'ores et déjà été chargée par les parties en cause aux fins des opérations de partage et de la liquidation de la succession de leur défunte mère, respectivement défunte grand-mère et qu'elle serait donc déjà en possession de certains éléments pour y procéder.

Le Tribunal relève que PERSONNE1.) s'oppose certes à la nomination du notaire Maître Mireille HAMES, mais sans avancer une quelconque argumentation en ce sens.

Partant, le Tribunal décide de nommer Maître Mireille HAMES, notaire de résidence à Mersch, pour procéder aux opérations d'inventaire et de partage et liquidation de la succession de feu PERSONNE5.).

<u>Quant à la demande en licitation</u>

Il y a lieu de rappeler que PERSONNE1.) demande au Tribunal d'ordonner la licitation du Bien immobilier sur base de l'article 827 du Code civil et de charger un notaire afin d'y procéder.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent au rejet de ladite demande adverse en soulignent qu'ils préfèrent procéder à une vente de gré de gré du Bien immobilier.

Le principe étant celui du partage en nature, l'article 827 du Code civil, applicable à toutes les indivisions, dispose 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 (*cf*. Cour d'appel, 26 novembre 2003, rôle n°27235).

La seule appréciation à faire par les juridictions saisies d'une demande en licitation d'un immeuble indivis est donc de savoir si l'immeuble en question peut se partager commodément.

Les termes impératifs de l'article 827 du Code civil : « *Si les immeubles ne peuvent se partager commodément, il doit être procédé à la vente par licitation devant le tribunal* », s'opposent à ce que le juge substitue aux seuls modes de partage prévus par la loi un procédé différent, sauf le cas où toutes les parties y donneraient leur consentement (*cf.* Cour d'appel 11 décembre 2013, no. 39186 du rôle).

En l'espèce, force est de relever que le Bien immobilier constitue une seule unité d'habitation et est, par conséquent, impartageable en nature, d'une part, et qu'aucun accord n'a été trouvé quant à une reprise de l'immeuble par l'une des parties ou quant à une vente de gré à gré de l'immeuble, d'autre part.

À défaut d'un tel d'accord, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à voir ordonner la licitation du Bien immobilier dépendant de la succession de feu PERSONNE5.) et de charger le notaire commis Maître Mirelle HAMES d'y procéder.

Le Tribunal relève cependant que les parties gardent, tant que le notaire commis n'a pas procédé à la licitation, la possibilité de vendre le Bien immobilier de gré à gré et que chacune des parties gardent, lors de la licitation, la possibilité de se porter acquéreuse dudit Bien immobilier.

<u>Quant à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat</u>

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à lui payer les frais et honoraires d'avocat exposés à concurrence de 1.500 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent au rejet de ladite demande.

Quant au bien-fondé de cette demande, le Tribunal note qu'aux termes de l'article 1382 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause un dommage à autrui, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

Il est admis en jurisprudence qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés.

La Cour de cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts,

procédant d'une faute (*cf*. Cour de cassation, 9 février 2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, p.1127).

S'il est admis en jurisprudence que les honoraires d'avocat peuvent constituer un poste indemnitaire, il n'en reste pas moins que la partie sollicitant le remboursement des honoraires d'avocat doit établir une faute dans le chef respectif de l'autre partie, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, PERSONNE1.) n'établit pas en quoi PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient été fautifs à se défendre contre ses prétentions.

PERSONNE1.) est dès lors à débouter de sa demande en remboursement des honoraires d'avocat.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

PERSONNE1.), de son côté, entend voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

De leur côté, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent au Tribunal à voir condamner PERSONNE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 4.000 euros.

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*cf*. Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige et à défaut de preuve de l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de rejeter les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

Exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par PERSONNE1.), il convient de rappeler qu'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 a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (*cf*. Cour supérieure de justice, 8 octobre 1974, Pasicrisie 23, p.5).

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.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à PERSONNE1.) et pour moitié à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) avec distraction au profit de Maître Henry DE RON et de Maître Claude CLEMES, pour la partie qui les concerne, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

Les frais de partage, de licitation et de liquidation seront à supporter par la masse successorale pour être devenus nécessaires dans l'intérêt des parties.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme,

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

ordonne l'inventaire, le partage et la liquidation de l'indivision existant entre parties et résultant de la succession de feu PERSONNE5.), avec tous les autres devoirs de droit,

déclare fondée la demande en licitation de PERSONNE1.) sur base de l'article 827 du Code civil,

ordonne la licitation du bien immobilier situé à L-ADRESSE4.) et inscrit sous le numéro cadastral NUMERO1.),

commet Maître Mireille HAMES, notaire de résidence à L-7520 Mersch, 38-40, rue Grande-Duchesse Charlotte, pour procéder aux opérations de partage, de liquidation et de licitation,

nomme Monsieur le juge Frank KESSLER, juge-commissaire, avec la mission de faire rapport en cas de débat judiciaire sur les contestations survenues au cours des opérations de partage et de procéder en application de l'article 1200 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'en cas d'empêchement du notaire commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge chargé du contrôle des opérations,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance de Monsieur le Président de ce siège,

déclare non fondées les demandes respectives de PERSONNE1.) ainsi que de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

partant, en déboute,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat exposés,

partant, en déboute,

dit qu’il n’y a pas lieu d’ordonner l’exécution provisoire du présent jugement,

fait masse des frais et dépens de l’instance et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et pour moitié à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) avec distraction au profit de Maître Henry DE RON et de Maître Claude CLEMES, pour la partie qui les concerne, qui la demandent, affirmant en avoir fait l’avance,

met les frais de partage, de licitation et de liquidation à charge de la masse successorale.