Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2026TALCH11/00067 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, douze juin deux mille vingt-six.

Numéro TAL-2023-04832 du rôle

Composition :

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

ENTRE

1. **PERSONNE1.)**, pensionné, demeurant à L-ADRESSE1.),

2. **PERSONNE2.)**, pensionné, demeurant à I-ADRESSE2.),

3. **PERSONNE3.)**, indépendant, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN en remplacement de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg des 17 mai 2023 et 19 mai 2023 et aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 19 mai 2023,

ayant initialement comparu par Maître Rafaela SIMÕES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par Raoul WAGENER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. **PERSONNE4.)**, pensionnée, demeurant à L-ADRESSE4.),

2. **PERSONNE5.)**, employé, demeurant à L-ADRESSE5.),

3. **PERSONNE6.)**, salarié communal, demeurant à L-ADRESSE6.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

4. **PERSONNE7.)**, pensionnée, demeurant à L-ADRESSE7.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit MULLER,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

5. **PERSONNE8.)**, chauffeur de bus, demeurant à L-ADRESSE8.),

6. **PERSONNE9.)**, employée, demeurant à L-ADRESSE9.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître Joëlle CHRISTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

---

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 25 avril 2025.

Vu les conclusions de Maître Rafaela SIMÕES, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Alex PENNING, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Joëlle CHRISTEN, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 7 novembre 2025.

PROCÉDURE

Par actes d'huissiers de justice en date des 17 mai 2023 et 19 mai 2023, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (désignés ensemble ci-après les « Parties Demanderesses ») ont régulièrement fait donner assignation à PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE8.), PERSONNE6.), PERSONNE9.) et PERSONNE7.) (désignés ensemble ci-après les « Parties Défenderesses ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir déclarer fondée et justifiée la demande en partage et liquidation de l'indivision ayant existé entre feu PERSONNE10.) et PERSONNE4.) et la succession laissée par feu PERSONNE10.), décédé le DATE1.),

- voir ordonner le partage judiciaire et la liquidation de l'indivision ayant existé entre feu PERSONNE10.) et PERSONNE4.) et la succession laissée par feu PERSONNE10.), décédé le DATE1.),

- voir ordonner la licitation de la maison d'habitation avec jardin et place le tout situé à ADRESSE4.),

- voir commettre un notaire pour procéder aux opérations de partage et de liquidation, évaluer les biens immobiliers et se voir charger des opérations de licitation des immeubles en indivision entre parties, et, pour autant que de besoin autoriser le notaire nommé à faire les distributions du produit des licitations aux droits des parties,

- voir désigner l'un des juges du Tribunal pour surveiller ces opérations et faire rapport,

- voir condamner les Parties Défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, aux frais de licitation et partage, sinon à une part de ceux-ci à déterminer par le Tribunal,

- voir fixer l'indemnité d'occupation annuelle de la maison d'habitation avec jardin et place le tout situé à ADRESSE4.), en faveur de la masse de l'indivision à 5%, sinon, en faveur de chaque partie requérante sans passer par la masse de l'indivision à 1/16 de ce taux, soit 0,3125%, ou tout autre pourcentage à fixer par le Tribunal sur la valeur brute obtenue lors de la licitation de l'immeuble, sinon encore sur la valeur à dire d'expert et/ou à fixer par le Tribunal,

- voir condamner partant les Parties Défenderesses ayant demeuré dans ledit immeuble, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à payer, sur la période du DATE1.) jusqu'au départ définitif des parties assignées dudit immeuble, sinon jusqu'à la licitation dudit immeuble, ou sur toute autre période à fixer par le Tribunal, à la masse de l'indivision, sinon directement à chaque partie requérante, sans passer par la masse, un montant à déterminer par

l'application de l'indemnité d'occupation annuelle fixée, et le tout encore sous réserve d'augmentation en cours d'instance, augmenté des intérêts légaux à compter du DATE1.), sinon à compter d'une date intermédiaire entre le DATE1.) et le jour du départ définitif des parties assignées dudit immeuble, sinon à compter d'une date intermédiaire entre le DATE1.) et le jour de la licitation, sinon à compter d'une date intermédiaire entre le DATE1.) et le jugement à intervenir, sinon à compter de toute autre date à déterminer par le Tribunal, le tout jusqu'à solde,

- dire que pour l'année non finie le montant de l'indemnité est à calculer sur la base mensuelle des mois courus,

- voir condamner les Parties Défenderesses à payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à chaque partie requérante un montant évalué à 18% de leur part dans l'indivision, au titre de dommages et intérêts pour la réparation de leur préjudice de moins-value, sinon encore sur la valeur à dire d'expert et/ou à fixer par le Tribunal.

Les Parties Demanderesses réclament encore une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros et la condamnation des Parties Défenderesses aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Chacune des Parties Défenderesses a constitué avocat à la Cour et l'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2023-04832.

Avant l'examen des prétentions et moyens des parties, le Tribunal actuellement saisi rappelle d'emblée que conformément à l'article 194, alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, il appartient aux parties de notifier, avant la clôture de l'instruction, des conclusions de synthèse reprenant l'ensemble des prétentions et moyens développés dans leurs écritures antérieures.

Sur ce point, il convient de noter qu'en vertu de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'assignation vaut conclusions* ».

Le terme conclusion est un terme générique qui s'applique quel que soit l'état d'avancement de la procédure. C'est ainsi que le premier acte du procès, l'assignation, parce qu'il comprend l'objet de la demande et un exposé des moyens en fait et en droit, vaut conclusion.

Il s'induit de ce qui précède que les prétentions et moyens développés dans l'assignation et les conclusions ultérieures sont réputés abandonnés lorsqu'ils ne sont pas repris dans les conclusions de synthèse notifiées avant la clôture de l'instruction.

En l'espèce, il y a lieu de noter que les dernières conclusions de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont été notifiées en date du 21 janvier 2025, celles de PERSONNE8.) et de PERSONNE9.) en date du 22 septembre 2023 et celles de PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et de PERSONNE7.) en date du 9 août 2024.

Il s'ensuit qu'en vertu de l'article 194, alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, le Tribunal ne se trouve saisi que des prétentions et moyens énoncés dans ces conclusions.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Les **Parties Demanderesses** font exposer que leur père PERSONNE10.), divorcé et ayant demeuré en dernier lieu à ADRESSE4.), est décédé *ab intestat* à ADRESSE10.) le DATE1.) et a laissé pour héritiers réservataires ses huit enfants, à savoir :

- les Parties Demanderesses, plus précisément PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), issus de l'union avec PERSONNE11.) ; et

- PERSONNE5.), PERSONNE8.), PERSONNE6.), PERSONNE9.) et PERSONNE7.), issus de l'union avec PERSONNE12.).

La succession de leur père décédé comprendrait les biens immobiliers suivants :

- la moitié indivise en pleine propriété d'une maison d'habitation avec jardin et place, le tout situé à ADRESSE4.) (désignée ci-après la « Maison d'habitation »), et

- les droits indivis soit 112/20.000ièmes en pleine propriété d'une parcelle située à ADRESSE11.), inscrite au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE12.), section B de ADRESSE11.), numéro NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE13.) », place, d'une contenance de 38ca (désignée ci-après la « Parcelle »).

Les Parties Demanderesses font encore exposer que la deuxième moitié indivise en pleine propriété de la Maison d'habitation est détenue par la concubine de leur père décédé, en l'occurrence PERSONNE4.).

Les Parties Demanderesses font valoir que compte tenu de l'exiguïté des terrains, de la configuration des lieux ainsi que des parts respectives des indivisaires, un partage en nature apparait impossible, voire non commode, et que les parties ne sont pas parvenues à un accord en vue d'un partage amiable, nonobstant les propositions formulées en ce sens par les Parties Demanderesses.

Il y aurait partant lieu d'ordonner la licitation de la Maison d'habitation et de la Parcelle.

En outre, les Parties Demanderesses soutiennent que les Parties Défenderesses ont été occupantes de la Maison d'habitation depuis le DATE1.), jour du décès de leur père PERSONNE10.).

Les Parties Défenderesses seraient partant redevables, conformément à l'article
815-9, 2° du Code civil, d'une indemnité d'occupation depuis le DATE1.) et qui serait due jusqu'à leur départ effectif de la Maison d'habitation, sinon jusqu'au jour de la licitation de ladite maison.

Les Parties Demanderesses soulignent que cette indemnité d'occupation est à évaluer sur base de la valeur de Maison d'habitation lors de la licitation et pour autant de besoin à la suite d'une évaluation par expert. Ladite indemnité serait à déterminer sur la base d'un taux annuel de 5 % appliqué à la valeur de l'immeuble, lorsqu'elle sera due au profit de la masse indivise et lorsqu'elle sera allouée directement à chacune des parties requérantes, sans transiter par ladite masse, le taux applicable serait fixé à un seizième de ce taux, soit 0,3125 %

Finalement, les Parties Demanderesses font valoir que les réticences des Parties Défenderesses leur ont causé torts et griefs, alors que la licitation des immeubles en indivision se fera à un prix moindre au vu de la conjoncture économique actuelle.

Il y aurait donc lieu de rétablir, dans toute la mesure du possible, l'équilibre rompu par le dommage imputable aux Parties Défenderesses, et de replacer les Parties Demanderesses dans la situation qui aurait été la leur en l'absence de survenance du fait dommageable.

Elles soutiennent qu'eu égard à la hausse de l'inflation, à l'augmentation des taux d'intérêt et à leur projection à la hausse, aux difficultés accrues d'obtenir des prêts hypothécaires ainsi qu'au resserrement du marché du logement, leur préjudice doit être évalué à 18 % de leur quote-part dans l'indivision.

Par conséquent, les Parties Demanderesses demandent au Tribunal de condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, les Parties Défenderesses à leur payer chacune un montant évalué à 18% de leur part dans l'indivision au titre de dommages et intérêts pour la réparation de leur préjudice de moins-value, sinon encore sur la valeur à dire d'expert.

PERSONNE8.) et PERSONNE9.), représentés par Maître Joëlle CHRISTEN, avocat à la Cour, marquent leur accord quant à la demande des Parties Demanderesses en partage de la succession

d'PERSONNE10.), décédé le
DATE1.).

Ils se rallient également aux développements adverses quant au fait que la Maison d'habitation est impartageable en fait.

Il y aurait partant lieu d'ordonner le partage et la liquidation de l'indivision successorale d'PERSONNE10.) ainsi que la licitation des biens immobiliers indivis. Pour lesdites opérations, un notaire serait à nommer.

Toutefois, PERSONNE8.) et PERSONNE9.) contestent tant dans son principe que dans son *quantum* la demande des Parties Demanderesses en condamnation au paiement des frais de licitation et partage.

PERSONNE8.) et PERSONNE9.) contestent encore la demande adverse en paiement d'une indemnité d'occupation. Cette demande n'étant pas fondée, il y aurait lieu de la rejeter.

PERSONNE8.) et PERSONNE9.) contestent enfin la demande des Parties Demanderesses en allocation de dommages et intérêts à titre de la moins-value affectant la Maison d'habitation. Ils soulignent qu'ils ne sont pas responsables pour une quelconque moins-value, d'une part, et, d'autre part, que les Parties Demanderesses n'établissent pas avoir subi un quelconque préjudice.

Par conséquent, ladite demande adverse serait également à débouter pour être non fondée.

PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.), représentés par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, se rallient, quant au fond, aux développements de PERSONNE8.) et PERSONNE9.).

Quant à la demande des Parties Demanderesses en obtention d'une indemnité d'occupation, ils soulignent que cette demande est en tout état cause à rejeter contre PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) pour être non fondée, motifs pris que ces deniers n'ont jamais habité la Maison d'habitation.

Ladite demande en obtention d'une indemnité d'occupation formulée à l'encontre de PERSONNE4.) encourrait également le rejet pour indétermination, en ce qu'elle ne comporterait pas les précisions nécessaires, tant quant à son *quantum* que quant à sa durée.

Les **Parties Demanderesses** maintiennent ses demandes, tout en soulignant que conformément à l'article 815-9 du Code civil, les Parties Défenderesses, et nécessairement PERSONNE4.), sont redevables d'une indemnité d'occupation en contrepartie d'une jouissance privative et exclusive de la Maison d'habitation appartenant indivisément à l'ensemble de tous les héritiers d'PERSONNE10.).

MOTIFS DE LA DÉCISION

Le Tribunal actuellement saisi rappelle d'emblée que conformément aux articles 55 et 58 du Nouveau Code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer les faits propres à fonder leurs prétentions et il leur incombe, conformément à la loi, d'apporter la preuve des faits nécessaires au succès de leurs prétentions.

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil prévoit que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à chaque partie de verser aux débats les éléments probatoires propres à étayer ses prétentions, respectivement les faits qui appuient ses moyens de défense, et le Tribunal apprécie ainsi les prétentions et les faits au vu des pièces régulièrement produites et soumises à sa libre conviction.

Quant au fond

À l'examen des développements des parties litigantes, la succession du défunt PERSONNE10.) comprendrait la moitié indivise en pleine propriété de la Maison d'habitation et les droits indivis soit 112/20.000ièmes en pleine propriété de la Parcelle.

Suivant lesdits développements, il y a lieu d'admettre que la Maison d'habitation a constitué, avant le décès d'PERSONNE10.), un bien immobilier commun de ce dernier et de PERSONNE4.).

Il ressort encore des développements des parties litigantes qu'PERSONNE10.) est décédé *ab intestat* et a laissé pour héritiers réservataires ses huit enfants, à savoir PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), tous issus de l'union avec PERSONNE11.), et PERSONNE5.), PERSONNE8.), PERSONNE6.), PERSONNE9.) et PERSONNE7.), tous issus de l'union avec PERSONNE12.).

Sur ce point, les Parties Demanderesses renvoient à la déclaration de succession, telle que versée aux débats (pièce n° 1 de Maître Rafaela SIMOES).

Or, à l'examen de ladite déclaration de succession, le Tribunal constate qu'il ne s'agit que d'un projet d'une déclaration de succession, non datée et non signée par les héritiers y mentionnés.

Force est encore de constater que tant les Parties Demanderesses que les Parties Défenderesses ne versent aucune autre pièce permettant au Tribunal de conclure et de retenir que PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE5.), PERSONNE8.), PERSONNE6.), PERSONNE9.) et PERSONNE7.) sont les seuls héritiers réservataires de leur père PERSONNE10.), décédé *ab intestat* le DATE1.).

En outre, mis à part ledit projet de déclaration de succession, tel que soumis à l'appréciation du Tribunal, les parties litigantes sont également en défaut de verser un quelconque titre de propriété relatif à la Maison d'habitation et à la Parcelle.

À défaut d'éléments plus concrets et précis quant à la succession du défunt PERSONNE10.) et quant aux droits de propriété de la Maison d'habitation et la Parcelle, le Tribunal invite, avant tout autre progrès en cause, les parties litigantes, voire la partie la plus diligente, à verser la déclaration de succession dûment signée par l'ensemble des héritiers réservataires d'PERSONNE10.), décédé *ab intestat* le DATE1.), ainsi que tout acte de propriété quelconque relatif à la Maison d'habitation et la Parcelle.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme,

avant toute autre progrès en cause,

invite les parties en cause, voire la partie la plus diligente à verser **jusqu'au 10 juillet 2026** la déclaration de succession dûment signée par l'ensemble des héritiers réservataires d'PERSONNE10.), décédé *ab intestat* le DATE1.), ainsi que tout acte de propriété quelconque relatif à :

- la maison d'habitation avec jardin et place, le tout situé à ADRESSE4.), inscrite au cadastre comme suit :

  Commune de ADRESSE12.), section C de ADRESSE14.),
  1.- numéro NUMERO2.), lieu-dit « ADRESSE15.) », place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 1a70ca ;

2.- numéro NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE13.) », place (occupée), construction légère, garage, d'une contenance de 35ca ;
3.- numéro NUMERO4.), lieu-dit « ALIAS1.) », jardin, d'une contenance de 85ca ;
4.- numéro NUMERO5.), même lieu-dit, jardin, d'une contenance de 7a10ca ;
5.- numéro NUMERO6.), même lieu-dit, jardin, d'une contenance de 81ca ;
6.- numéro NUMERO7.), même lieu-dit, jardin, d'une contenance de 81ca ;

- la parcelle située à ADRESSE11.), inscrite au cadastre comme suit :

Commune de ADRESSE12.), section B de ADRESSE11.),
numéro NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE13.) », place, d'une contenance de 38ca ;

réserve le surplus,

tient l'affaire en suspens.