

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no. 2023TALCH17/00252 ( XVIIe chambre )**

Audience publique du mercredi, vingt-deux novembre deux mille vingt-trois.

**Numéro TAL-2019-05009 du rôle**

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Julie MICHAELIS, premier juge,  
Laura LUDWIG, juge,  
Pascale HUBERTY, greffier.

**E n t r e**

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 4 juin 2019,

comparaissant par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

1) PERSONNE2.), retraitée, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO,

comparaissant par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA Avocat SARL, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO,

comparaissant par Maître Monique WATGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 14 juin 2023.

Les mandataires des parties ont été informés par l'ordonnance de clôture et par bulletin du 11 octobre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au mercredi, 25 octobre 2023.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience de plaidoiries du 25 octobre 2023.

### FAITS

PERSONNE1.), PERSONNE2.) (ci-après « **PERSONNE2.)** ») et PERSONNE3.) (ci-après « **PERSONNE3.)** ») sont les enfants de PERSONNE4.), décédée le DATE1.), épouse de PERSONNE3.), prédécédé.

La succession de la défunte est échue à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), chacun pour un tiers, suivant acte authentique reçu par Maître Martine SCHAEFFER le 24 juillet 2018.

La succession de la défunte comprend les immeubles suivants :

- NUMERO2.)es d'une maison d'habitation avec place et toutes ses autres appartenances et dépendance, le tout sis à ADRESSE4.), inscrit au cadastre de la commune de Luxembourg, section ADRESSE5.) de ADRESSE6.), sous le numéroNUMERO3.)/6767, lieu-dit : « ADRESSE7.) », place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 2 ares 77 centiares (ci-après l'«**immeuble sis à Luxembourg** »),
- NUMERO2.)es d'une maison d'habitation avec place et toutes ses autres appartenances et dépendances, le tout sis à ADRESSE8.) inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE9.), section C de ADRESSE10.) et ADRESSE11.), sous le numéroNUMERO4.)/1746, lieu-dit : « ADRESSE12.) », place 8occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 12 ares 99 centiares (ci-après l'«**immeuble sis à ADRESSE11.)** »).

La succession comprend également des biens meubles, des comptes bancaires ainsi que des créances.

## **PROCÉDURE**

Par exploit d'huissier du 4 juin 2019, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement, siégeant en matière civile.

## **SOCIETE1.)**

**PERSONNE1.)** demande au Tribunal, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, d'ordonner la liquidation et le partage de la succession de feu PERSONNE4.).

Selon le dernier état de ses conclusions, PERSONNE1.) demande de

- lui donner acte qu'elle est d'accord à voir procéder à un partage en nature de l'immeuble sis à Luxembourg ainsi que de l'immeuble sis à ADRESSE11.),
- constater qu'aucun partage des immeubles dépendant de la masse successorale n'est actuellement possible aussi longtemps que le cadastre vertical n'est pas établi et accepté par l'Administration du Cadastre et la Ville de Luxembourg et en l'absence de règlement de copropriété,
- constater que de l'aveu même de PERSONNE2.), il y a lieu de procéder avant toute vente à « l'intégration de la chambre du palier dans l'appartement, lot 021 après ouverture d'une nouvelle porte/fermeture de l'ancienne chambre » et après réalisation des travaux exigés par la commune sur base du rapport CGDIS,
- dire que les travaux à effectuer, selon le CGDIS, avant de pouvoir régulariser la situation des divers appartements, devront être pris en charge par les coindivisaires conformément à leurs droits respectifs dans l'indivision,
- rejeter la prétention de PERSONNE2.) à décider unilatéralement lesquels des appartements et immeubles devraient lui être attribués en l'absence de droit y afférent,
- écarter en tout état de cause les rapports d'expertises WIES pour autant qu'ils portent sur les immeubles ADRESSE7.) et sur l'immeuble commun unifamilial à ADRESSE11.) dans la mesure où ces rapports sont unilatéraux, furent dressés à la seule demande de PERSONNE2.), en sa seule présence et sous ses seules instructions,
- partant nommer un expert avec la mission de :

- désigner avec précision les mesures de sécurité nécessaires et à mettre en œuvre afin de voir établir un cadastre vertical sur base du rapport PERSONNE5.) permettant le partage des appartements et commerces ADRESSE7.), et l'évaluation des diverses unités actuellement en indivision,
  - évaluer le coût des travaux nécessaires en vue de respecter les exigences de sécurité de la Ville du Luxembourg,
  - procéder à l'évaluation des divers immeubles en indivision et de l'immeuble à ADRESSE11.),
  - proposer un partage en nature permettant de limiter au minimum le paiement d'éventuelles soultes d'une des parties en faveur des autres,
- dire que l'expert chargé de dresser le cadastre vertical pourra s'adjoindre le cas échéant d'un expert en évaluations immobilières et ce afin d'éviter la nomination, par le Tribunal, de deux experts intervenant l'un à la suite de l'autre,
  - lui donner acte qu'elle s'oppose à ce que l'un des experts actuellement déjà intervenu au litige, à savoir Monsieur Georges WIES, Monsieur Steve MOLITOR (bureau d'expertise WIES), Monsieur PERSONNE6.), la société SOCIETE2.), ne soit nommé pour évaluer l'indemnité d'occupation pour l'immeuble,
  - constater que la partie PERSONNE2.) ne conteste pas occuper seule et à titre privé l'immeuble à ADRESSE11.), faisant partie de la masse successorale et y avoir installé son domicile,
  - lui donner acte qu'elle évalue l'indemnité d'occupation annuelle revenant à la masse successorale pour l'occupation de l'immeuble sis à ADRESSE11.) par la partie PERSONNE2.), à 75.000 EUR, soit 6.250 EUR par mois,
  - dire que cette indemnité est due à la masse successorale depuis la date du décès de feu PERSONNE4.), le DATE1.), au jour du départ effectif de l'immeuble actuellement toujours occupé par PERSONNE2.) et sa famille,
  - partant condamner PERSONNE2.) à verser la somme de 38 X 6.250 EUR, soit 237.500 EUR à la masse successorale,
  - dire que ce montant sera augmenté de 6.250 EUR pour chaque mois d'occupation subséquent à ses conclusions du 16 décembre 2021,
  - lui réserver tous autres droits à faire valoir devant le notaire à nommer par le Tribunal, conformément à l'assignation introductive d'instance,
  - lui donner acte qu'elle conteste l'intégralité des montants réclamés par la partie PERSONNE2.) dans ses conclusions récapitulatives du 13 septembre 2021,

- lui donner acte qu'elle se réserve le droit d'accepter certaines de ces demandes après communication des pièces justificatives afférentes et discussions contradictoires devant le notaire à charger de la liquidation de la succession,
- lui donner acte qu'elle s'oppose énergiquement à la proposition de partage en nature suggérée par PERSONNE2.) dans le dispositif desdites conclusions, et ce alors que cette proposition de répartition est établie au seul bénéfice de PERSONNE2.), sur base d'évaluations unilatérales et déséquilibrées,
- constater qu'il y a d'abord lieu de procéder à un cadastre vertical précis avant de soumettre de quelconques propositions de partage,
- lui donner acte qu'elle s'oppose à la demande de PERSONNE2.) de voir rapporter à la succession un prétendu montant de 4.400 EUR, des films et autres objets mentionnés vaguement dans le dispositif de ses conclusions récapitulatives du 13 septembre 2021,
- lui donner acte qu'elle ne s'oppose évidemment pas à établir un inventaire de toute la masse, mission incombant au notaire à désigner par le Tribunal,
- mettre les frais à charge de la masse, et
- débouter la partie de Maître PUCCURIA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

A l'appui de sa demande en partage en nature de l'immeuble sis à Luxembourg et de l'immeuble sis à ADRESSE11.), PERSONNE1.) fait valoir qu'il est nécessaire de procéder à une évaluation des biens par un expert indépendant soit à désigner par le Tribunal, soit d'un commun accord par les trois parties dans le cadre des opérations de liquidation devant le notaire.

Elle demande à voir écarter le rapport unilatéral de l'expert WIES qui a été dressé à la demande unilatérale de PERSONNE2.) sans l'accord des coïndivisaires et sans les avoir informé du coût de l'expertise. Elle estime que le rapport d'expertise WIES fournit une évaluation extrêmement modeste des immeubles que PERSONNE2.) souhaite se faire attribuer et une évaluation relativement trop élevée pour les immeubles que cette dernière entend voir concéder à ses frère et sœur.

Néanmoins, elle indique que l'expertise concernant l'immeuble sis à Luxembourg ne pourra être réalisée qu'après avoir résolu préalablement les autres difficultés, à savoir l'établissement d'un cadastre vertical et la réalisation des travaux nécessaires et exigés par le CGDIS ainsi qu'après l'adoption d'un règlement de copropriété. Les frais relatifs à ces travaux devront être partagés conformément aux droits respectifs de chacun des copropriétaires indivis dans l'immeuble. Ce n'est qu'à partir de la réalisation de ces travaux par l'indivision que l'immeuble sis à Luxembourg disposera de 7 appartements

qui pourront ultérieurement être répartis dans le cadre de la liquidation de la succession entre les trois coïndivisaires.

Elle conteste le rapport unilatéral de l'architecte PERSONNE5.) qui a dressé un cadastre vertical erroné sinon incomplet de l'immeuble sis à Luxembourg. Selon elle, le rapport fait état d'un appartement de 89 m<sup>2</sup> au troisième étage alors que ce dernier serait inexistant. En effet, l'appartement en question ne sera réalisé qu'une fois des mansardes y intégrées. A l'heure actuelle, ces mansardes ne seraient pas intégrées et il faudrait déplacer la porte d'entrée de l'appartement et procéder à la construction de quelques murs. Elle estime que l'expert PERSONNE5.) a intégré dans la surface de cet appartement les deux mansardes indépendantes pour arriver à une superficie totale de 89 m<sup>2</sup>.

Dans la mesure où les coïndivisaires sont en désaccord sur l'emplacement des mesures de sécurisation à réaliser dans l'immeuble sis à Luxembourg, il y aurait lieu de nommer avant tout autre progrès en cause, un expert judiciaire avec la mission de renseigner les parties avec précision sur les mesures de sécurisation de l'immeuble nécessaires avant toute élaboration et acceptation d'un cadastre vertical permettant le partage des divers lots de l'immeuble sis à Luxembourg, d'évaluer le coût de ces travaux de sécurisation et de dresser au vu de ce coût et de l'évaluation des diverses entités indivises ainsi que de l'évaluation contradictoire de l'immeuble sis à ADRESSE11.), une proposition de partage en nature selon les droits respectifs des parties sur les immeubles en indivision. Elle estime qu'il serait préférable de nommer un seul expert chargé tant de l'élaboration du cadastre vertical que de l'évaluation des divers meubles.

PERSONNE1.) constate également que PERSONNE2.) s'oppose depuis le décès de feu PERSONNE4.) à toute répartition des rentrées locatives concernant l'immeuble sis à Luxembourg entre les indivisaires. Ces fonds resteraient bloqués sur le compte de feu PERSONNE4.) alors même que les coïndivisaires se voient imposer pour des revenus locatifs auxquels ils n'ont pas accès.

Concernant sa demande d'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE2.) basée sur l'article 815-9 2° du Code civil, PERSONNE1.) fait valoir que depuis le décès de feu PERSONNE4.) le DATE1.), PERSONNE2.) continue à occuper avec sa famille l'immeuble unifamiliale sis à ADRESSE11.) sans payer la moindre contrepartie financière. Elle demande à ce que PERSONNE2.) attribue à l'indivision une indemnité d'occupation pour l'intégralité de la période pendant laquelle elle occupe de manière exclusive les lieux. Selon une proposition de la société SOCIETE3.) SA, la maison a été évaluée à 1.500.000 EUR. En appliquant un taux de 5% sur la valeur de l'immeuble, l'indemnité d'occupation annuelle devrait s'élever à 75.000 EUR.

Quant à l'actif successoral, PERSONNE1.) indique que dans le cadre du partage définitif de la succession, il devra être tenu compte du fait que PERSONNE2.) dispose d'ores et déjà de 13,1579 % en pleine propriété. Elle estime encore que le fait que PERSONNE2.) et son époux occupent l'immeuble sis à ADRESSE11.) ne lui accorde aucun droit d'attribution prioritaire par rapport aux autres copartageants, sauf celui de revendiquer à juste titre l'attribution des 13,1579 % qui lui appartiennent en pleine propriété. Elle conteste la proposition de partage en nature suggérée par PERSONNE2.) alors que cette

proposition de répartition est établie au seul bénéfice de PERSONNE2.) sur base d'évaluations unilatérales et déséquilibrées.

Quant aux développements de PERSONNE2.) en rapport avec le partage des biens meubles, elle conclut qu'il y a lieu de nommer un notaire qui procédera à l'évaluation des droits respectifs. Néanmoins, elle précise d'ores et déjà qu'elle conteste les montants réclamés par PERSONNE2.).

PERSONNE1.) s'oppose à la demande de PERSONNE2.) basée sur article 815-5 1° du Code civil tenant à se voir autoriser judiciairement à poser seule tout acte administratif au motif que depuis l'ouverture de la succession, PERSONNE2.) agirait seule.

Concernant la demande de PERSONNE2.) en condamnation d'PERSONNE1.) à payer à l'indivision le montant total de 12.350 EUR à titre de loyer perdu, PERSONNE1.) estime que cette demande n'est pas fondée alors que l'ancien locataire a payé le loyer dû et que le commerce est actuellement reloué.

Finalement, elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation des parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

**PERSONNE2.)** explique qu'elle ne s'oppose pas au partage de l'indivision successorale laissée par feu PERSONNE4.) en précisant que ce sont les parties adverses qui persistent à bloquer l'issue du partage. Elle estime néanmoins que la demande formulée par PERSONNE3.) en partage sinon en licitation des immeubles dépendant tant de l'indivision qui résulte du décès de feu PERSONNE4.) que celle résultant du décès de feu PERSONNE3.) constitue une demande nouvelle prohibée par l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle précise qu'il résulte de l'acte de partage du 26 juillet 1974 relatif au partage de la succession de feu PERSONNE3.) qu'elle dispose de 13,1579% en pleine propriété dans l'immeuble sis à Luxembourg et dans l'immeuble sis à ADRESSE11.).

Concernant le partage des immeubles indivis, elle demande l'attribution de 1/3 dans les NUMERO2.)es des immeubles, conformément à l'article 826 du Code civil. En se basant sur l'expertise WIES, elle estime que la valeur des immeubles indivis serait de 4.840.000 EUR (1.007.000 EUR pour l'immeuble sis à ADRESSE11.) et 3.833.000 EUR pour l'immeuble sis à Luxembourg). De cette valeur il faut déduire la part lui appartenant de 636.842,36 EUR (13,1579%) pour constater que la valeur immobilière à partager entre les indivisaires est de 4.203.157,64 EUR (86,842%). La valeur immobilière lui revenant serait partant de 2.037.894,91 EUR. Sur cette base, elle demande l'attribution en nature de l'immeuble sis à ADRESSE11.), le lot 014-appartement, le lot 001-chaufferie, le lot 004-cave, le lot 005-cave, le lot NUMERO5.)-commerce, le lot 010-chaufferie, le lot 008-cave et le lot 011-cave de l'immeuble sis à Luxembourg, soit au total la valeur de 1.688.500 EUR en se basant sur l'expertise WIES. La différence entre la valeur lui revenant et la valeur totale de la propriété dans les deux indivisions successorales serait de 349.394,91 EUR, de sorte que ce montant devra être réglé par les deux autres

indivisaires à PERSONNE2.) à titre de soulte. Elle demande à la place de la soulte, l'appartement au troisième étage, à savoir le lot avec le grenier lot 022 dont la valeur est estimée par l'expert WIES à 432.000 EUR. Dans ce cas, c'est elle qui réglerait une soulte aux autres indivisaires d'un montant de 82.605 EUR. Elle conclut au rejet de la demande en licitation des immeubles de l'indivision pour étant non fondée.

Quant aux contestations formulées par les parties adverses concernant le rapport d'expertise WIES, elle estime que l'expert a pris en considérant chaque pièce des immeubles pour établir son rapport. Elle demande à rejeter la demande des parties adverses en nomination d'un nouvel expert pour être non fondée sinon injustifiée alors que l'expert WIES a exercé sa mission en toute indépendance et que la nomination d'un nouvel expert retarderait considérablement et inutilement la présente procédure.

Elle conteste l'offre de la société SOCIETE3.) SA qui voudrait acquérir l'immeuble sis à ADRESSE11.) au prix de 1.500.000 EUR. Elle indique qu'il ne s'agit pas d'une offre ferme et qu'elle a été rédigée par un ami proche des parties adverses. Il s'agirait d'un stratagème des parties adverses servant à augmenter fictivement la valeur de l'immeuble sis à ADRESSE11.) dans le cadre de formation des lots. Elle conclut au rejet de l'offre émise par la société SOCIETE3.) SA et qu'il n'y pas lieu de retenir la valeur fictive de 1.500.000 EUR pour l'immeuble sis à ADRESSE11.).

Concernant la réalisation du cadastre verticale pour l'immeuble sis à Luxembourg, PERSONNE2.) fait valoir qu'elle a dû procéder seule à toutes les démarches relatives à l'obtention de ce cadastre au vu du désintérêt des parties adverses concernant la gestion de l'indivision. Bien qu'un cadastre vertical a été dressé par le bureau SOCIETE2.) en 2012, elle explique qu'un nouveau cadastre et un nouveau plan de l'immeuble étaient nécessaires alors que le plan et le projet de cadastre vertical réalisés par l'architecte PERSONNE7.) en 2012 sont foncièrement erronés et n'ont jamais été finalisés ni acceptés par l'Administration du Cadastre. Cette dernière considérerait le dossier déposé par l'architecte PERSONNE7.) comme clôturé et traiterait actuellement seulement le dossier déposé par l'architecte PERSONNE5.). Elle s'oppose dès lors à la nomination d'un expert judiciaire pour l'élaboration d'un cadastre vertical alors qu'elle a déjà fait toutes les démarches et qu'elle a obtenu toutes les informations nécessaires.

Au sujet des travaux exigés par le CGDIS concernant l'immeuble sis à Luxembourg, PERSONNE2.) fait valoir que les allégations de la partie de Maître RODESCH sont erronées alors qu'elle prétend faussement que les travaux doivent être réalisés pour procéder à un cadastre vertical. Pour que le cadastre vertical soit réalisé, il faudrait qu'une autorisation de bâtir soit délivrée par la Ville de Luxembourg. Une telle autorisation de bâtir pourrait être délivrée alors qu'elle a entrepris et fourni tous les documents nécessaires, seules manqueraient les signatures de tous les indivisaires. Elle fait encore valoir que l'avis du CGDIS du 28 juillet 2020 met clairement en évidence les prescriptions à respecter et la régularisation technique serait nettement visible sur les plans de l'architecte SOCIETE4.) déposés à l'Administration cadastrale. Elle précise que l'Administration du Cadastre l'aurait informé que les plans réalisés par l'architecte SOCIETE4.) ont été acceptés mais que l'indivision devrait régulariser et mettre en conformité sur le plan de la sécurité (prévention incendie) les deux appartements situés au 3<sup>ème</sup> étage. L'autorisation de bâtir (incluant l'avis du CGDIS) serait aussi prête depuis



le mois de juillet 2020 pour être expédiée aussitôt après les signatures manquantes de PERSONNE3.) et PERSONNE1.) qui n'entendent pas marquer leur accord. Elle demande à ce que les travaux à effectuer dans les parties communes de l'immeuble sis à Luxembourg après le partage de l'indivision seront à charge de la copropriété.

Quant aux travaux à réaliser dans l'appartement au troisième étage (lot 021), elle explique que l'expert WIES a pris en considération les degrés de vétusté dans l'estimation de la valeur de cet appartement, de sorte qu'il est exclu que l'indivision fait face aux frais de rénovation et d'adaptation de cet appartement avant le partage de l'indivision et ce pour la simple raison que l'augmentation de valeur de ce lot profitera uniquement à celui qui aura obtenu ce lot et non à l'indivision entière. Elle estime que le lot en question devra être attribué dans l'état actuel et conformément à la valeur fixée par l'expert WIES à PERSONNE3.) alors que, à l'heure actuelle, c'est lui qui occupe une partie du lot. Si le Tribunal devrait décider que les travaux d'adaptation dudit appartement devaient être réalisés avant le partage de l'indivision, la valeur dudit appartement devra être réadaptée et estimée à nouveau après la réalisation des travaux.

Concernant les reproches de la partie de Maître RODESCH quant à une prétendue superficie totale de l'appartement de 89m<sup>2</sup> repris dans le rapport PERSONNE5.), elle estime qu'ils sont totalement faux alors que le cadastre vertical ne comprend aucun appartement de 89m<sup>2</sup> au troisième étage alors que selon les plans SOCIETE4.), le lot 021 possède une surface de 93,84 m<sup>2</sup> et le lot 020 possède une surface de 91,98m<sup>2</sup>. Seul le cadastre vertical établi par SOCIETE2.) indiquerait une superficie de 89,88 m<sup>2</sup>.

En considérant que les parties adverses refusent de marquer leur accord pour la mise en conformité de l'immeuble sis à Luxembourg, PERSONNE2.) demande, sur base de l'article 815-5 1° du Code civil, l'autorisation de procéder seule à toutes les démarches administratives et notamment de poser tout acte administratif nécessaire auprès des administrations compétentes afin d'obtenir le cadastre vertical pour l'immeuble situé à Luxembourg.

Quant au partage des meubles indivis, PERSONNE2.) fait valoir que jusqu'au DATE1.), elle avait droit à 1/3 des actifs sur les comptes bancaires IBAN NUMERO6.), IBAN NUMERO7.), IBAN NUMERO8.) et NUMERO9.) et qu'après le décès survenu le 8 décembre 2018 de feu PERSONNE4.), elle aurait droit à 42,11% des actifs sur les comptes IBAN NUMERO6.) et NUMERO7.). Dans la mesure où les loyers des immeubles indivis sont versés sur ces comptes, le solde correspondant à 57,89% déposé sur ces deux comptes devra être divisé à part égales entre les deux autres indivisaires. Elle propose d'acquérir le véhicule VW BEETLE, estimé à 1.500 EUR et indique que les autres meubles de l'indivision sont à partager à parts égales entre les trois indivisaires en précisant que les meubles personnels appartenant à elle meublant l'immeuble sis à ADRESSE11.) sont à écarter du partage. Elle s'oppose aux propositions des parties adverses selon lesquelles il appartiendra au notaire de proposer une clé de répartition des divers biens meubles selon leur valeur.

Concernant la demande adverse relative au paiement d'une indemnité d'occupation de l'immeuble sis à ADRESSE11.), elle explique que, même si elle habite dans l'immeuble depuis des décennies et que l'immeuble lui appartient en pleine propriété à raison de

13,1579%, elle n'aurait jamais interdit d'une façon quelconque aux autres indivisaires de jouir de l'immeuble en question. Elle estime que l'occupation exclusive de l'indivision seule par un indivisaire n'ouvre pas droit à l'indemnité d'occupation exclusive alors que l'indivisaire qui réclame cette indemnité doit nécessairement prouver l'impossibilité de droit ou de fait d'user de l'immeuble indivis.

Elle demande la condamnation de PERSONNE3.) et d'PERSONNE1.) de rapporter à la succession le montant de 4.400 EUR, les nombreux films et photos de famille, les bijoux, le livret de famille des parents et des grands-parents, les plans de l'immeuble sis à ADRESSE11.) dressés par l'architecte PERSONNE8.), les plans PERSONNE9.), les anciens titres en papier et un très ancien coffret en acier appartenant à l'indivision qu'ils ont pris lors de nombreuses fouilles au domicile de la défunte.

Elle fait valoir que PERSONNE3.) bloque et occupe contre son gré et celui de la défunte deux chambres au 3<sup>ième</sup> étage ainsi que des caves de l'immeuble sis à Luxembourg pour domicilier ses sociétés. Selon elle, PERSONNE3.) ne paie pas de loyer ni de charges et les locaux occupés par lui sont connectés à l'électricité des parties communes. Elle conclut que PERSONNE3.) a créé un dommage certain à la succession en s'obstinant à occuper les lieux. Elle estime que l'appartement du 3<sup>ième</sup> étage devra faire partie du lot d'héritage de PERSONNE3.). Elle conteste les allégations de PERSONNE3.) selon lesquelles il aurait quitté les lieux depuis le 30 mai 2021 conformément au courrier recommandé adressé à elle. Ce courrier ne serait pas suffisant pour rapporter la preuve qu'il n'occupe plus l'appartement alors que l'une des deux chambres du lot 021 serait toujours fermé à clé, que les clés n'ont jamais été restitués et qu'il continue à occuper la cave 004 de l'immeuble. Elle fait encore valoir que le contrat de bail dont se prévaut PERSONNE3.) n'est pas valable alors qu'elle n'a jamais donné son accord pour la location de ces pièces à PERSONNE3.). Cet accord aurait été nécessaire alors qu'elle serait indivisaire à raison de 13,1579% dans l'immeuble depuis 1974. La défunte n'aurait jamais disposé d'un mandat ou d'accord d'elle pour conclure un tel contrat de bail avec PERSONNE3.), de sorte que le prétendu contrat de bail ne lui est pas opposable. En toute hypothèse, elle indique que ledit contrat a été dénoncé par la défunte en date du 1<sup>er</sup> août 2014. Elle conclut que PERSONNE3.) ne dispose pas d'un contrat de bail valable de sorte qu'il est à condamner à payer un loyer d'un montant de 32.900 EUR à l'indivision existante entre PERSONNE2.) et la défunte PERSONNE4.) pour la période entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le DATE1.), ainsi qu'une indemnité d'occupation à l'indivision successorale à partir du DATE1.) à raison de 800 EUR par mois jusqu'à solde.

Elle demande également la condamnation des parties adverses à payer à l'indivision le montant total de 12.350 EUR à titre de loyer perdu. En effet, elle explique que le locataire du local commercial lot n°NUMERO5.), Monsieur PERSONNE10.), avait informé les indivisaires au mois d'octobre 2019 qu'il n'était plus à même de régler le loyer et qu'il demandait aux indivisaires de chercher un autre locataire solvable. Elle estime que Monsieur PERSONNE10.) attendait seulement à libérer les lieux immédiatement. Elle prétend que les parties adverses auraient refusé sans aucune raison valable le locataire potentiel et le contrat de bail proposé à SOCIETE5.), respectivement à Monsieur PERSONNE11.) qui a proposé un loyer mensuel de 2.700 EUR. Ce dernier aurait été prêt à prendre le local immédiatement, respectivement à partir du 1<sup>er</sup> février 2020, mais comme les parties adverses ont refusé de signer le contrat de bail, il aurait renoncé à

l'affaire. Elle conclut que le refus injustifié des parties adverses de mettre en location le commerce en question a causé un préjudice certain de 700 EUR par mois sur les 8 mois entre le 1<sup>er</sup> février 2020 et le 30 septembre 2020, date à laquelle Monsieur PERSONNE10.) a quitté le local. Elle indique encore que le local commercial est resté vide entre le 1<sup>er</sup> octobre 2020 jusqu'au 15 décembre 2020, soit pendant 2.5 mois, accumulant une perte de 2.700 EUR par mois.

En se basant sur l'article 815-13 1° du Code civil, elle estime qu'elle dispose d'une créance à l'égard de l'indivision successorale d'un montant de 27.676,58 EUR, augmenté des intérêts légaux à partir de règlement de chaque facture dans l'intérêt de l'indivision. Elle explique qu'elle s'est activement occupée de la gestion et de la conservation de l'indivision et qu'elle a engagé des frais importants dans l'intérêt de celle-ci. Elle a également investi d'autres frais en relation avec l'établissement du cadastre vertical de l'immeuble sis à Luxembourg et conclut qu'elle dispose d'une créance à l'égard de l'indivision successorale d'un montant de 6.485,89 EUR augmenté des intérêts légaux à partir de chaque facture.

Finalement, elle demande la condamnation de PERSONNE3.) et d'PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 EUR ainsi qu'aux frais de l'instance, sinon d'instituer un partage largement favorable à son égard.

**PERSONNE3.)** ne s'oppose pas à entrer en partage avec les copartageantes. Il n'est néanmoins pas disposé à partager les immeubles d'après les prétentions de PERSONNE2.), qu'il juge irréalistes. Il conclut que la succession n'est pas intégralement partageable en nature, alors que l'immeuble sis à ADRESSE11.) et le commerce faisant partie de l'immeuble sis à Luxembourg rendent un tel partage intégral en nature impossible. Il soutient la possibilité d'un partage en nature partiel, notamment des appartements de l'immeuble sis à Luxembourg, à condition de procéder aux travaux nécessaires et de combler les inégalités, conformément à l'article 833 du Code civil, par le versement d'une soulte.

Il estime que contrairement aux prétentions de PERSONNE2.), il ne formule pas une nouvelle demande de partage et de licitation de la succession de feu PERSONNE3.) qui serait contraire à l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile. Il précise que les droits respectifs des parties dans la masse successorale de feu PERSONNE3.) avaient déjà été définis, l'acte de partage du 27 juillet 1974 maintenant uniquement une indivision entre feu PERSONNE4.) et PERSONNE2.). Aucune indivision successorale n'ayant été maintenue avec PERSONNE3.) et PERSONNE1.), les opérations de partage de la succession de feu leur père étaient dès lors closes à leur égard. Il explique que ce n'est que par la succession de feu PERSONNE4.) qu'PERSONNE1.) et lui se trouvent en indivision avec PERSONNE2.), de sorte que le partage et la liquidation de la succession de feu PERSONNE4.) entraîne implicitement, mais nécessairement, le partage et la liquidation de l'indivision ayant existée entre feu PERSONNE4.) et PERSONNE2.) suite à la succession de feu PERSONNE3.).

Quant à l'expertise WIES, PERSONNE3.) conteste les valeurs chiffrées y retenues en arguant que l'expertise a été sollicitée par la seule partie PERSONNE2.) qui n'avait jamais de mandat pour la gestion des immeubles en indivision. Il estime que l'expertise ne reflète

pas la réalité alors que l'expert WIES a limité son expertise sur le visuel, en appliquant une vétusté de 50% sur le terrain et une vétusté de 30% théorique sur la construction, sans prendre en compte l'état particulier de chaque appartement, notamment l'état intérieur de la construction, les raccordements au gaz et l'aménagement des caves et des chaufferies. Il s'oppose encore à ce que les frais d'experts soient pris en charge par la masse successorale, au motif qu'il s'agit d'une expertise unilatérale.

Concernant le reproche de PERSONNE2.) relatif à l'offre de prix formulée par la société SOCIETE3.) SA à hauteur de 1.500.000 EUR pour l'immeuble sis à ADRESSE11.), PERSONNE3.) constate que cette offre ne manque pas de sérieux. Il se réserve le droit de demander des dommages-intérêts à PERSONNE2.) pour le cas où le prix de l'adjudication publique ou d'une vente subséquente devrait être inférieur à l'offre de la société SOCIETE3.) SA.

Au sujet de la réalisation d'un cadastre vertical, il fait valoir qu'il ne s'oppose pas au principe des travaux de rénovation nécessaires pour pouvoir réaliser un cadastre vertical en bonne et due forme afin de pouvoir procéder à un partage en nature. Or, il ne saurait accepter le cadastre vertical réalisé par l'expert PERSONNE5.) à son insu, alors que ce dernier comprend des lacunes et erreurs non négligeables. Il se rapporte à la demande d'PERSONNE1.) tendant à la nomination d'un expert judiciaire, avec mission de renseigner les parties sur les mesures de sécurisation à réaliser pour l'élaboration d'un cadastre vertical par la suite et pour l'évaluation des divers immeubles dépendant de la succession de feu PERSONNE4.).

Il précise également qu'il s'oppose à la demande de PERSONNE2.) de se voir autoriser à procéder seule à toutes les démarches administratives et notamment à poser seule tout acte administratif nécessaire auprès des administrations compétentes, alors qu'elle ne prend pas en considération les objections de ses copartageants.

PERSONNE3.) ne s'oppose pas à la condamnation de PERSONNE2.) à une indemnité d'occupation, demande formulée par PERSONNE1.). Il estime que PERSONNE2.) bénéficiait effectivement de la jouissance exclusive et privative de l'immeuble sis à ADRESSE11.), telle que prévue par l'article 815-9 du Code civil, dans la mesure où elle jouissait seule de l'immeuble et privait ses copartageants d'une jouissance d'une autre nature, telle que la mise en location du bien concerné. Il demande la condamnation de PERSONNE2.) à payer aux copartageants une indemnité d'occupation, à chiffrer par un expert à désigner par le notaire à nommer, sinon par un expert judiciaire à nommer par le Tribunal.

Il conteste le reproche de PERSONNE2.) selon lequel les copartageants auraient récupéré des biens mobiliers de l'immeuble sis à ADRESSE11.), en faisant valoir qu'aucun commencement de preuve pour corroborer ce reproche n'est versé en cause. Il confirme les affirmations d'PERSONNE1.) quant aux montants effectivement récupérés pour couvrir le repas de l'enterrement de feu PERSONNE4.), soit le montant de 1.705 EUR, dont il reste un solde de 850 EUR à partager entre les copartageants. Il conclut au débouté de cette demande.

PERSONNE3.) se rapporte aux conclusions d'PERSONNE1.) concernant la demande d'une indemnisation pour la perte de loyer pour le local commercial de PERSONNE2.). Il précise qu'il ne peut pas être tenu responsable pour une quelconque perte locative alors que l'ancien locataire, Monsieur PERSONNE10.), a réglé tous les loyers jusqu'à son départ le 30 septembre 2020, et que le commerce a été remis en location dans un délai d'à peine trois mois.

Concernant la demande de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité d'occupation par PERSONNE3.) pour la domiciliation de ses sociétés dans l'immeuble sis à Luxembourg, ce dernier fait valoir qu'en date du 26 juillet 2014, il a conclu un contrat de bail avec feu PERSONNE4.) pour un loyer annuel de 300 EUR. Le contrat de bail aurait été enregistré auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines et inscrit au registre public en date du 4 août 2014. PERSONNE2.) ne saurait se prévaloir de l'inopposabilité du contrat de bail à son égard. Il indique qu'il a quitté les locaux et les a restitués à l'indivision par courrier recommandé adressé à PERSONNE2.) en date du 30 mai 2021 alors qu'il ne domiciliait plus de sociétés à ce lieu depuis le 18 décembre 2019. Il estime que les frais d'électricité ont été largement compensés par le montant du loyer. Il conclut au débouté de la demande de paiement d'une indemnité d'occupation de PERSONNE2.).

Selon PERSONNE3.), PERSONNE2.) ne s'est pas préoccupée des intérêts de l'indivision mais a agi dans son intérêt propre. Il conteste qu'elle a disposé d'un mandat, exprès ou tacite, de la part des copartageants. Ces derniers s'opposent depuis l'ouverture de la succession à toutes les actions entreprises exclusivement par PERSONNE2.). Il estime que PERSONNE2.) ne verse aucune preuve probante pour corroborer ses allégations quant à la nécessité des travaux entrepris par elle, afin de pouvoir réclamer des frais pour des travaux nécessaires à la conservation des biens en indivision conformément à l'article 815-13 du Code civil. Il fait également valoir que PERSONNE2.) a agi dans son intérêt propre, notamment dans la réalisation de l'expertise unilatérale WIES ainsi que dans la réalisation par ses soins d'un cadastre vertical, qui n'est pas correct concernant la division des pièces mansardées. Partant, il s'oppose à la prise en charge des honoraires de l'expertise WIES ainsi qu'à la facture SOCIETE4.) pour l'établissement du cadastre vertical.

Finalement, il demande la condamnation de PERSONNE2.) aux frais de l'instance, sinon de les mettre à charge de la masse et d'en ordonner la distraction au profit de son mandataire, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

Le Tribunal note que les parties n'ont pas versé d'acte de notoriété, duquel il résulterait qu'PERSONNE1.), PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sont les seuls héritiers de feu PERSONNE4.).

Le testament authentique reçu par Maître Martine SCHAEFFER le 24 juillet 2018 et enregistré à Luxembourg le 20 novembre 2018, relation 2LAC/2018/24466, n'a pas non plus été versé en cause.

Il résulte des éléments du dossier que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont mariées. Leurs conjoints respectifs n'ont pas été assignés en instance. Elles ne fournissent pas de détail sur leur régime matrimonial.

Quant à PERSONNE3.), le Tribunal ne dispose pas d'informations quant à sa situation personnelle.

L'indivision consécutive à un décès existe entre tous ceux qui ont un droit de copropriété sur les biens composant la succession. L'époux marié sous le régime de la communauté universelle est copropriétaire des biens tombés dans la communauté du fait de son conjoint. Cet époux doit donc pouvoir se voir reconnaître à l'égard de l'ensemble des indivisaires la qualité de propriétaire indivis.

Il s'ensuit que l'épouse, mariée sous le régime de la communauté universelle, doit intervenir au partage de biens indivis tombés, par succession échue à son époux, dans la communauté universelle, à moins de renoncer à s'en prévaloir (Cass. 1ère ch. civ. 18 juin 1985, Bulletin 1985, I, N°189, p.170 ; J.C.P. 1986, N° 20707, note Ph. Simler, décision attaquée : Cour d'appel de Metz, chambre civile, 22 juin 1983).

La jurisprudence retient dès lors que l'époux marié sous le régime de la communauté universelle se trouve, même s'il n'a pas la qualité d'héritier, du fait du régime matrimonial, au nombre des indivisaires et qu'il doit figurer au partage (Cour d'appel, 2ème chambre, 28 juin 2006, n° 29.594 du rôle).

Tous les coindivisaires doivent partant figurer dans l'instance, soit en demandant, soit en défendant.

La présence du conjoint à l'instance est donc susceptible d'être requise en fonction du régime matrimonial existant entre époux.

Il y a partant lieu de révoquer l'ordonnance de clôture du 14 juin 2023 sur base de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile et d'inviter PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à apporter ces précisions et à régulariser la procédure le cas échéant.

Il y a encore lieu d'inviter les parties à verser l'acte de notoriété et le testament authentique reçu par le notaire en date du 24 juillet 2018 qui ne figurent pas au dossier.

Il y a lieu de réserver les demandes ainsi que les frais et dépens.

## **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

avant tout autre progrès en cause :

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 14 juin 2023 en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile pour permettre

- à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de prendre position sur leur situation personnelle, plus précisément d'indiquer si elles sont mariées sous le régime matrimonial de la communauté universelle,
- à PERSONNE3.) de prendre position sur sa situation personnelle,
- et de régulariser la procédure le cas échéant,

leur accorde un délai jusqu'au 5 janvier 2024,

invite les parties à verser l'acte de notoriété et le testament authentique reçu par le notaire en date du 24 juillet 2018,

réserve les demandes ainsi que les frais et dépens de l'instance.