

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no. 2024TALCH17/00105 - XVIIe chambre**

Audience publique du mercredi, vingt-quatre avril deux mille vingt-quatre.

**Numéro TAL-2019-05009 du rôle**

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Julie MICHAELIS, premier juge,  
Françoise FALTZ, juge,  
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier.

**E n t r e**

1) 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 ADRESSE2.) du 4 juin 2019,

partie défenderesse sur reconvention,

2) PERSONNE2.), retraité, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse en intervention par voie de conclusions du 20 décembre 2023,

comparaissant par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE2.),

**e t**

1) PERSONNE3.), retraitée, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO,

partie demanderesse par reconvention,

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 ADRESSE2.) sous le numéro B 241603, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de ADRESSE2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE2.).

2) PERSONNE4.), retraité, demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO,

partie défenderesse sur reconvention,

3) PERSONNE5.), retraitée, demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse en intervention par voie de conclusions du 12 décembre 2023,

comparaissant par Maître Monique WATGEN, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE2.).

---

## **Le Tribunal**

Vu l'ordonnance de clôture du 31 janvier 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par la prédite ordonnance de clôture de l'audience des plaidoiries fixée au 13 mars 2024.

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 publique du 13 mars 2024.

## **FAITS**

PERSONNE1.), PERSONNE3.) (ci-après « **PERSONNE3.)** ») et PERSONNE4.) (ci-après « **PERSONNE4.)** ») sont les enfants de PERSONNE6.) (ci-après « **PERSONNE6.)** »), décédée le DATE1.), épouse de PERSONNE7.), prédécédé.

La succession de la défunte est échue à PERSONNE1.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), 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 :

- NUMERO1.)/1.000.000es d'une maison d'habitation avec place et toutes ses autres appartenances et dépendance, le tout sis à ADRESSE5.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE2.), section HoF de ADRESSE6.), sous le numéro NUMERO2.), lieu-dit : « ADRESSE5.) », place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 2 ares 77 centiares (ci-après l'« **immeuble sis à ADRESSE2.)** »),
- NUMERO1.)/1.000.000es d'une maison d'habitation avec place et toutes ses autres appartenances et dépendances, le tout sis à ADRESSE7.) inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE8.), section C de ADRESSE9.) et ADRESSE10.), sous le numéro NUMERO3.), lieu-dit : « ADRESSE3.) », place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 12 ares 99 centiares (ci-après l'« **immeuble sis à ADRESSE10.)** »).

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

## **PROCEDURE**

Par exploit d'huissier du 4 juin 2019, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement, siégeant en matière civile.

## **PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

**PERSONNE1.)** demande au Tribunal, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, d'ordonner la liquidation et le partage de la succession de feu **PERSONNE6.)**.

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 ADRESSE2.) ainsi que de l'immeuble sis à ADRESSE10.),
- 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 PERSONNE3.), 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 coïndivisaires conformément à leurs droits respectifs dans l'indivision,
- rejeter la prétention de PERSONNE3.) 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 portant sur les immeubles ADRESSE5.) et sur l'immeuble commun unifamilial à ADRESSE10.) dans la mesure où ces rapports sont unilatéraux, furent dressés à la seule demande de PERSONNE3.), en sa seule présence et sous ses seules instructions,
- partant nommer un expert avec la mission de :
  - o désigner avec précision les mesures de sécurité nécessaires et à mettre en œuvre afin de voir établir un cadastre vertical sur base du rapport PERSONNE8.) permettant le partage des appartements et commerces ADRESSE5.), et l'évaluation des diverses unités actuellement en indivision,
  - o évaluer le coût des travaux nécessaires en vue de respecter les exigences de sécurité de la Ville de Luxembourg,
  - o procéder à l'évaluation des divers immeubles en indivision et de l'immeuble à ADRESSE10.),
  - o 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 PERSONNE9.), la société SOCIETE1.), ne soit nommé pour évaluer l'indemnité d'occupation pour l'immeuble,
- constater que la partie PERSONNE3.) ne conteste pas occuper seule et à titre privé l'immeuble à ADRESSE10.), 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 ADRESSE10.) par la partie PERSONNE3.), 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 PERSONNE6.), le DATE1.) au jour du départ effectif de l'immeuble actuellement toujours occupé par PERSONNE3.) et sa famille,
- partant condamner PERSONNE3.) à verser la somme de 293.750 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 19 septembre 2022,
- 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 PERSONNE3.) dans ses conclusions récapitulatives du 17 mai 2022,
- 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 PERSONNE3.) dans le dispositif desdites conclusions, et ce alors que cette proposition de répartition est établie au seul bénéfice de PERSONNE3.), 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 PERSONNE3.) 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,
- déclarer non fondée la demande de PERSONNE3.) basée sur l'article 815-5 1° du Code civil tenant à se voir autorisée à procéder à toutes 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 ADRESSE2.),
- mettre les frais à charge de la masse,
- 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 ADRESSE2.) et de l'immeuble sis à ADRESSE10.), PERSONNE1.) fait valoir qu'il est nécessaire de procéder à une évaluation des biens par un expert indépendant. Elle demande à voir écarter le rapport unilatéral de l'expert WIES alors qu'elle estime que le rapport d'expertise WIES fournit une évaluation extrêmement modeste des immeubles que PERSONNE3.) 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 ADRESSE2.) 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 ADRESSE2.) 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 PERSONNE8.) qui a dressé un cadastre vertical erroné sinon incomplet de l'immeuble sis à ADRESSE2.).

Dans la mesure où les coïndivisaires sont en désaccord sur l'emplacement des mesures de sécurisation à réaliser dans l'immeuble sis à ADRESSE2.), il y aurait lieu de nommer avant tout autre progrès en cause, un expert judiciaire avec la mission susmentionnée. 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.

Concernant sa demande d'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE3.) basée sur l'article 815-9 2° du Code civil, PERSONNE1.) fait valoir que depuis le décès de feu PERSONNE6.) le DATE1.), PERSONNE3.) continue à occuper avec sa famille l'immeuble sis à ADRESSE10.) sans payer la moindre contrepartie financière. Selon une proposition de la société SOCIETE2.) SA, la maison a été évaluée à 1.500.000 EUR. En appliquant un taux de 5% de 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 PERSONNE3.) dispose d'ores et déjà de 13,1579 % en pleine propriété. Elle conteste la proposition de partage en nature suggérée par PERSONNE3.) alors que cette proposition de répartition est établie au seul bénéfice de PERSONNE3.) sur base d'évaluations unilatérales et déséquilibrées.

Quant aux développements de PERSONNE3.) 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 qu'elle conteste les montants réclamés par PERSONNE3.).

PERSONNE1.) s'oppose à la demande de PERSONNE3.) basée sur l'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, PERSONNE3.) agirait seule.

Concernant la demande de PERSONNE3.) 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.

**PERSONNE3.)** explique qu'elle ne s'oppose pas au partage de l'indivision successorale laissée par feu PERSONNE6.) en précisant que ce sont les parties adverses qui persistent à bloquer l'issue du partage.

Elle estime néanmoins que la demande formulée par PERSONNE4.) en partage sinon en licitation des immeubles dépendant tant de l'indivision qui résulte du décès de feu PERSONNE6.) que de celle résultant du décès de feu PERSONNE7.) 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 PERSONNE7.) qu'elle dispose de 13,1579% en pleine propriété dans l'immeuble sis à ADRESSE2.) et dans l'immeuble sis à ADRESSE10.).

Concernant le partage des immeubles indivis, elle demande l'attribution de 1/3 dans les NUMERO4.)/1000es 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 ADRESSE10.) et 3.833.000 EUR pour l'immeuble sis à ADRESSE2.)). De cette valeur il faudrait déduire la part lui appartenant de 636.842,357 EUR (13,1579%) pour constater que la valeur immobilière à partager entre les indivisaires est de 4.203.157,64 EUR (86,842%). Elle propose d'ores et déjà un partage des différents lots dans ses conclusions.

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 SOCIETE2.) SA qui voudrait acquérir l'immeuble sis à ADRESSE10.) 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.

Concernant la réalisation du cadastre vertical pour l'immeuble sis à ADRESSE2.), PERSONNE3.) 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 ait été dressé par le bureau SOCIETE1.) 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 PERSONNE10.) 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 PERSONNE10.) comme clôturé et traiterait actuellement seulement le dossier déposé par l'architecte PERSONNE8.). 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 elle a obtenu toutes les informations nécessaires.

Au sujet des travaux exigés par le CGDIS concernant l'immeuble sis à ADRESSE2.), PERSONNE3.) fait valoir que les allégations d'PERSONNE1.) 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 PERSONNE8.) déposés à l'Administration cadastrale. Elle précise que l'Administration du Cadastre l'a informée que les plans réalisés par l'architecte PERSONNE8.) 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>ième</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 PERSONNE4.) 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 ADRESSE2.) après le partage de l'indivision seront à charge de la copropriété.

En considérant que les parties adverses refusent de marquer leur accord pour la mise en conformité de l'immeuble sis à ADRESSE2.), PERSONNE3.) 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 ADRESSE2.).

Quant au partage des meubles indivis, PERSONNE3.) fait valoir que jusqu'au DATE1.), elle avait droit à 1/3 des actifs sur les comptes bancaires IBAN NUMERO5.), IBAN NUMERO6.), IBAN NUMERO7.) et NUMERO8.) et qu'après le décès survenu le 8 décembre 2018 de feu PERSONNE11.), elle aurait droit à 42,11% des actifs sur les comptes IBAN NUMERO5.) et NUMERO9.). 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 devrait 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 ADRESSE10.), 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 ADRESSE10.), 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 PERSONNE4.) 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 ADRESSE10.) dressés par l'architecte PERSONNE12.), les plans PERSONNE13.), 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 PERSONNE4.) bloque et occupe contre son gré et celui de la défunte deux chambres au 3<sup>ème</sup> étage ainsi que des caves de l'immeuble sis à ADRESSE2.) pour domicilier ses sociétés. Selon elle, PERSONNE4.) ne paie pas de loyer ni de charges et les locaux occupés par lui sont connectés à l'électricité des parties communes. Elle conteste les allégations de PERSONNE4.) selon lesquelles il aurait quitté les lieux depuis le 30 mai 2021 conformément au courrier recommandé adressé à elle. Elle fait encore valoir que le contrat de bail dont se prévaut PERSONNE4.) n'est pas valable alors qu'elle n'a jamais donné son accord pour la location de ces pièces à PERSONNE4.). 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 PERSONNE4.), 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 PERSONNE4.) ne dispose pas d'un contrat de bail valable de sorte qu'il est à condamner à payer un loyer d'un montant de 56.700 EUR à l'indivision existante entre PERSONNE3.) et la défunte PERSONNE6.) 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 700 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°NUMERO10.), Monsieur PERSONNE14.), 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 prétend que les parties adverses auraient refusé sans aucune raison valable le locataire potentiel et le contrat de bail proposé à SMARTFIX respectivement à Monsieur PERSONNE15.) 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 PERSONNE14.) 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 aurait également investi d'autres frais en relation avec l'établissement du cadastre vertical de l'immeuble sis à ADRESSE2.) et conclut qu'elle dispose d'une créance à l'égard de l'indivision successorale d'un montant de 6.485,89 EUR, augmentée des intérêts légaux à partir de chaque facture.

Finalement, elle demande la condamnation de PERSONNE4.) 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.

**PERSONNE4.)** 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 PERSONNE3.), qu'il juge irréalistes. Il conclut que la succession n'est pas intégralement partageable en nature, alors que l'immeuble sis à ADRESSE10.) et le commerce, faisant partie de l'immeuble sis à ADRESSE2.), 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 ADRESSE2.), 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 PERSONNE3.), il ne formule pas une nouvelle demande de partage et de licitation de la succession de feu PERSONNE7.) 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 PERSONNE7.) avaient déjà été définis, l'acte de partage du 27 juillet 1974 maintenant uniquement une indivision entre feu PERSONNE6.) et PERSONNE3.). Aucune indivision successorale n'ayant été maintenue avec PERSONNE4.) 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 PERSONNE6.) qu'PERSONNE1.) et lui se trouvent en indivision avec PERSONNE3.), de sorte que le partage et la liquidation de la succession de feu PERSONNE6.) entraîne implicitement, mais nécessairement, le partage et la liquidation de l'indivision ayant existé entre feu PERSONNE6.) et PERSONNE3.) suite à la succession de feu PERSONNE7.).

Quant à l'expertise WIES, PERSONNE4.) conteste les valeurs chiffrées y retenues en arguant que l'expertise a été sollicitée par la seule partie PERSONNE3.) qui n'avait jamais de mandat pour la gestion des immeubles en indivision. Il s'oppose encore à ce que les frais d'expert soient pris en charge par la masse successorale, au motif qu'il s'agit d'une expertise unilatérale.

Concernant le reproche de PERSONNE3.) relatif à l'offre de prix formulée par la société SOCIETE2.) SA à hauteur de 1.500.000 EUR pour l'immeuble sis à ADRESSE10.), PERSONNE4.) constate que cette offre ne manque pas de sérieux.

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 PERSONNE8.) 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 PERSONNE6.).

Il précise également qu'il s'oppose à la demande de PERSONNE3.) 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.

PERSONNE4.) ne s'oppose pas à la condamnation de PERSONNE3.) à une indemnité d'occupation, demande formulée par PERSONNE1.). Il estime que PERSONNE3.) bénéficiait effectivement de la jouissance exclusive et privative de l'immeuble sis à ADRESSE10.), telle que prévue par l'article 815-9 du Code civil, dans la mesure où elle jouit seule de l'immeuble et prive ses copartageants d'une jouissance d'une autre nature, telle que la mise en location du bien concerné. Il demande la condamnation de PERSONNE3.) 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 PERSONNE3.) selon lequel les copartageants auraient récupéré des biens mobiliers de l'immeuble sis à ADRESSE10.). Il confirme les affirmations d'PERSONNE1.) quant aux montants effectivement récupérés pour couvrir le repas de l'enterrement de feu PERSONNE11.), 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.

PERSONNE4.) se rapporte aux conclusions d'PERSONNE1.) concernant la demande d'une indemnisation pour la perte de loyer pour le local commercial de PERSONNE3.). Il précise qu'il ne peut pas être tenu responsable pour une quelconque perte locative alors que l'ancien locataire, Monsieur PERSONNE14.), 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 PERSONNE3.) en paiement d'une indemnité d'occupation par PERSONNE4.) pour la domiciliation de ses sociétés dans l'immeuble sis à ADRESSE2.), ce dernier fait valoir qu'en date du 26 juillet 2014, il a conclu un contrat de bail avec feu PERSONNE6.) 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. PERSONNE3.) 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 PERSONNE3.) 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 PERSONNE3.).

PERSONNE4.) estime que PERSONNE3.) 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 s'oppose à la prise en charge des honoraires de l'expertise WIES ainsi qu'à la facture PERSONNE8.) pour l'établissement du cadastre vertical.

Finalement, il demande la condamnation de PERSONNE3.) 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 DECISION**

### **1. Quant au moyen d'irrecevabilité relatif au partage de la succession de PERSONNE4.)**

Suivant l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois, l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

Ce critère du lien suffisant n'est rien d'autre qu'une condition de connexité. Celle-ci est satisfaite lorsqu'il existe entre les deux demandes des liens si étroits qu'il est dans l'intérêt d'une bonne justice de les faire instruire et juger ensemble. La condition de connexité relève, dans chaque cas d'espèce, de l'appréciation souveraine des juges. (Répertoire de Procédure Civile Dalloz, verbo Demandes Nouvelles, n° 36 et s.)

Ne sont ainsi pas considérées comme demandes nouvelles, et dès lors recevables, les demandes virtuellement comprises dans celles présentées dans l'acte introductif d'instance.

Le Tribunal constate que par acte de partage du 26 juillet 1974, PERSONNE6.) et PERSONNE3.) ont reçu les immeubles sis à ADRESSE2.) et à ADRESSE9.) en indivision et proportionnellement à leurs droits respectifs. Ainsi PERSONNE6.) a reçu 86.842 % desdits immeubles et sa fille à l'époque mineure, PERSONNE3.), le restant soit, 13,1579 %. Il résulte que PERSONNE11.) et PERSONNE3.) se trouvaient en indivision depuis l'acte de partage de 1974.

Dans la mesure où les trois parties en cause viennent aux droits de PERSONNE6.) suite à son décès, il y a lieu de considérer que la présente demande en partage porte nécessairement et indirectement sur le partage et la liquidation ayant existé entre PERSONNE6.) et PERSONNE3.) suite au décès de PERSONNE7.).

Par conséquent, la demande de PERSONNE4.) de voir ordonner le partage et le cas échéant la licitation des immeubles dépendant tant de l'indivision qui résulte du décès de feu PERSONNE11.) que celle résultant du décès de feu PERSONNE7.) n'est pas à déclarer irrecevable alors que ladite demande était virtuellement comprise dans les premières conclusions de PERSONNE4.).

## **2. Quant à la demande de liquidation et de partage de la succession**

PERSONNE1.) demande le partage et la liquidation de la succession laissée par feu PERSONNE6.).

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ne s'opposent pas à la demande de partage.

L'article 745 du Code civil dispose : « *Les enfants ou leurs descendants succèdent à leurs parents, aïeuls, aïeules, ou autres ascendants, sans distinction de sexe ni de primogéniture, et encore qu'ils soient issus de différents mariages.*

*Ils succèdent par égales portions et par tête, quand ils sont tous au premier degré et appelés de leur chef : ils succèdent par souche lorsqu'ils viennent tous ou en partie par représentation. »*

Suivant testament authentique reçu par Maître Martine SCHAEFFER, notaire de résidence à ADRESSE2.), le 24 juillet 2018 enregistré à ADRESSE2.), actes civils 2, le 20 novembre 2018, PERSONNE6.) a disposé de sa succession comme suit :

*« Je révoque tous les testaments et codicilles que j'ai pu faire jusqu'à ce jour.*

*Je lègue ma succession à parts égales à mes trois enfants, à savoir :*

- *Madame PERSONNE1.), née à ADRESSE2.), le DATE2.) (matricule NUMERO11.), demeurant à L-ADRESSE1.),*
- *Monsieur PERSONNE4.), né à ADRESSE2.), le DATE3.) (matricule : NUMERO12.), demeurant à L-ADRESSE4.)*
- *Madame PERSONNE3.) née à ADRESSE2.), le DATE4.) (matricule NUMERO13.), L-ADRESSE11.) ».*

Ledit testament confirme la dévolution légale et de ce fait, sa succession est échue par parts égales à ses trois (3) enfants.

Puisqu'il résulte de l'acte de notoriété du 28 novembre 2018 que PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE1.) sont les uniques héritiers de feu PERSONNE6.), ils se trouvent en indivision à parts égales.

Lorsque plusieurs ayants cause universels ou à titre universel reçoivent une même succession, ils se trouvent dans l'indivision ; ils devront procéder au partage pour mettre fin à cet état et acquérir la propriété indivise des biens représentant la part à laquelle ils ont droit. Le partage, lato sensu, comprend l'ensemble des opérations nécessaires à la fixation des droits privatifs des cohéritiers, c'est-à-dire les opérations préliminaires ou liquidation - spécialement la transformation en argent liquide de tout ou partie des biens successoraux - et le partage proprement dit, qui est la répartition des biens de la masse entre les indivisaires (Henri et Léon Mazeaud, Jean Mazeaud, François Chabas, Leçons de droit civil – t. IV , 2e volume – Successions – Libéralités, Montchrestien, Paris, 1999, p. 747).

Il est acquis en cause que la succession de feu PERSONNE6.) comprend NUMERO1.)/1.000.000es ou 86.842 % de l'immeuble sis à ADRESSE2.) et NUMERO1.)/1.000.000es ou 86.842 % de l'immeuble sis à ADRESSE10.).

L'immeuble sis à ADRESSE2.) étant composé de 7 appartements et un commerce ainsi que de divers greniers et caves.

Il convient de relever que PERSONNE3.) dispose déjà, en raison de l'acte de partage du 26 juillet 1974 (suite au décès de PERSONNE7.), père des parties en cause) de 13,1579 % en pleine propriété desdits immeubles, ladite part ne faisait partant pas objet du partage de l'indivision successorale laissée par PERSONNE6.).

Il est encore constant en cause qu'ils sont propriétaires indivis des meubles meublants les prédits immeubles ainsi que des avoirs bancaires se trouvant sur les comptes bancaires suivants :

- Compte OPTIFLEX, IBAN NUMERO5.),
- Carnet dépôt à vue, IBAN NUMERO7.),
- Compte courant IBAN NUMERO6.),
- Compte d'épargne IBAN NUMERO14.).

Une voiture de marque VW BEETLE immatriculé NUMERO15.) faisant également partie de l'indivision.

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) s'opposent au partage en nature tel que proposé par PERSONNE3.).

Il y a dès lors lieu de faire droit, sur base de l'article 815 alinéa 1 du Code civil qui dispose que nul n'est tenu de rester en indivision, à la demande en partage et en liquidation concernant ces biens et de charger un notaire de la mission de procéder au partage des biens indivis.

L'article 828 du Code civil prévoit que les parties procèderont devant notaire « aux comptes que les copartageants peuvent se devoir, à la formation de la masse générale, à la composition des lots et aux fournissements à faire à chacun des copartageants » et il n'appartient pas aux tribunaux de procéder eux-mêmes à la formation de la masse et aux opérations matérielles de partage (Cour d'appel, 26 avril 2000, rôle n° 21183 ; Trib. d'arr. ADRESSE2.), 22 janvier 2008, rôle n° 42839).

Partant, le tribunal commet Maître Martine SCHAEFFER, notaire de résidence à ADRESSE2.), pour procéder aux opérations de partage et de liquidation de l'indivision entre parties avec la mission plus amplement déterminée dans le dispositif de la présente décision.

Dès avant ces opérations, il convient cependant de se prononcer sur les actes donnant d'ores et déjà lieu à controverse juridique.

### **3. Quant à la demande en établissement d'un cadastre vertical pour l'immeuble situé à ADRESSE2.)**

Les parties en cause s'accordent à dire que l'établissement d'un cadastre vertical en bonne et due forme est nécessaire afin de pouvoir procéder à un partage en nature des différents lots constituant l'immeuble à ADRESSE2.).

Les parties sont cependant en litige quant aux modalités de l'établissement d'un cadastre vertical pour ledit immeuble.

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) s'opposent à la demande de PERSONNE3.) d'être autorisée à agir seule dans les démarches administratives.

Aux termes de l'article 815-6 1° du Code civil : « *Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coïndivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun* ».

PERSONNE3.) ne justifie pas dans quel mesure le refus des coïndivisaires de signer les autorisations pour les travaux à entreprendre et les plans mettrait en péril l'intérêt commun l'indivision. Le Tribunal considère que les coïndivisaires ont avancé de justes motifs pour s'opposer à la signature des plans et des travaux à entreprendre.

PERSONNE3.) est partant à débouter de sa demande de ce chef.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont en désaccord sur l'emplacement des mesures de sécurisation à réaliser dans l'optique de la mise en place du cadastre vertical.

Aux termes de l'article 815-3 1° du Code civil « *les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires* ».

Il est constant en cause que les plans PERSONNE8.) ont été établis à la demande unilatérale de PERSONNE3.). Dans la mesure où PERSONNE4.) et PERSONNE1.), coindivisaires de PERSONNE3.), sont en droit de refuser les travaux à faire selon l'Administration du cadastre sur base des plans établis par l'architecte PERSONNE8.) et afin d'éviter une situation de blocage dans le cadre du partage de la succession afférente, il y a lieu de nommer, conformément à la demande de PERSONNE4.) et d'PERSONNE1.), un expert.

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ne s'opposent pas à ce qu'il soit tenu compte de l'expertise PERSONNE8.) comme base du rapport d'expertise à ordonner.

Dans la mesure où il est constant en cause que des travaux de régularisation, notamment au niveau de la prévention d'incendie, sont à exécuter pour l'établissement d'un cadastre vertical en bonne et due forme et que les parties en cause sont en désaccord quant à l'emplacement desdites mesures de sécurisation à réaliser, il y a lieu de charger l'expert PERSONNE16.) 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 PERSONNE8.) permettant le partage de la maison d'habitation avec place et toutes ses autres appartenances et dépendances, le tout sis à ADRESSE5.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE2.), section HoF de ADRESSE6.), sous le numéro NUMERO2.), lieu dit « ADRESSE5.) », place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 2 ares 77 centiares,
- évaluer le coût des travaux nécessaires en vue de respecter les exigences de sécurité de la ville de Luxembourg.

Les frais d'expertise sont à mettre à la masse de la succession.

#### **4. Quant à la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) en nomination d'un expert pour l'évaluation des biens en indivision**

PERSONNE3.) a versé au débat des rapports d'évaluation des biens en indivision de l'expert WIES.

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) sollicitent la nomination d'un seul expert indépendant chargé tant de l'élaboration du cadastre vertical que de l'évaluation des divers immeubles et meubles en indivision forcée et l'autoriser à s'adjoindre le cas échéant un co-expert en évaluations immobilières.

PERSONNE3.) s'oppose à la nomination d'un expert pour l'évaluation des biens au vu de l'existence des rapports de l'expert WIES.

Un rapport d'expertise unilatéral vaut comme élément de preuve, à condition d'avoir été régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties (Cour de cassation,



7 novembre 2002, n° 44/02), et que les droits de la défense de la partie à laquelle on l'oppose soient suffisamment sauvegardés, le juge du fond n'étant pas admis à fonder sa décision uniquement sur un rapport unilatéral (Cour de cassation 8 décembre 2005, n° 63/05).

En l'espèce, il est constant en cause que l'évaluation de l'expert WIES a été sollicitée unilatéralement par PERSONNE3.) et que celui-ci a été versé au débat.

Il ne sera partant pas procédé au rejet dudit rapport.

L'évaluation correcte des biens immeubles se justifie par la nécessité de déterminer la masse successorale.

Or, dans la mesure où le rapport d'expertise WIES a été sollicité unilatéralement par PERSONNE3.) et au vu des contestations des parties adverses quant audit rapport, ensemble le fait que des travaux doivent encore être entrepris dans l'immeuble sis à ADRESSE2.) pour permettre l'établissement d'un cadastre vertical en bonne et due forme, le Tribunal ne saurait se baser unilatéralement sur le rapport d'expertise WIES.

Une nouvelle évaluation des immeubles sis à ADRESSE2.) et à ADRESSE10.) se justifie partant.

Or, dans la mesure où l'immeuble sis à ADRESSE2.) nécessite l'établissement d'un cadastre vertical et des travaux de mise en conformité avant de pouvoir partager en nature les différents lots concernés, la demande en nomination d'PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) d'un expert pour l'évaluation des biens en indivision est à ce stade de la procédure prématurée.

Il y a partant lieu de réserver cette demande en attendant l'établissement d'un cadastre vertical en bonne et due forme.

## **5. Quant aux comptes bancaires**

PERSONNE3.) expose avoir droit à un tiers des actifs sur les comptes bancaires suivants jusqu'à la date du DATE1.) et à 42,11 % des actifs après le DATE1.), le solde correspondant à 57,89 % sera divisé à parts égales entre les deux autres indivisaires :

- Compte OPTIFLEX IBAN NUMERO5.), solde créditeur au 1<sup>er</sup> février 2021 : 75.407,96 EUR
- Compte courant IBAN NUMERO6.), solde créditeur au 1<sup>er</sup> février 2021 : 131.766,99 EUR.

Elle fait valoir que les loyers des immeubles indivis sont versés sur ces comptes, le solde correspondant à 57,89% déposé sur ces deux comptes sera divisé à parts égales entre les deux autres indivisaires.

Les deux autres comptes seraient à partager à raison de 1/3 à chaque héritier.

PERSONNE1.) conteste cette clé de partage.

Le Tribunal ignore le calcul fait par PERSONNE3.) pour réclamer 42,11% des actifs des deux comptes bancaires susmentionnés pour la période après le DATE1.). PERSONNE3.) est invitée à fournir de plus amples renseignements quant aux calculs faits.

Dans l'attente, il y a lieu de réserver cette demande.

**6. Quant à la demande en condamnation de PERSONNE3.) de verser la somme de 293.750 EUR au titre d'indemnité d'occupation à augmenter de chaque mois d'occupation subséquent après 19 septembre 2022 du montant de 6.250 EUR**

PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE3.) à payer le montant mensuel de 6.250 EUR à la masse successorale à titre d'indemnité d'occupation pour jouissance exclusive de l'immeuble situé à ADRESSE10.) pour la période se situant depuis la date du décès de PERSONNE6.) jusqu'à la fin des opérations de partage.

PERSONNE3.) s'oppose à la demande en paiement d'une indemnité d'occupation en faisant valoir ne jamais avoir interdit aux autres indivisaires l'accès à la maison.

Aux termes de l'article 815-9, 2° du Code civil, l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

Si l'usage ou la jouissance d'un bien indivis par l'un des indivisaires est source de l'indemnité prévue par l'article 815-9, 2° du Code civil, l'indivisaire demandeur doit établir que la jouissance du bien indivis par un autre indivisaire est exclusive, c'est-à-dire qu'elle exclut la jouissance du bien indivis dans le chef du demandeur.

La notion de jouissance exclusive s'entend d'une occupation privative du bien indivis écartant le droit de jouissance concurrent de l'ensemble des indivisaires. Le caractère exclusif de la jouissance privative relève de l'appréciation souveraine des juges du fond. Il est constitué par le fait que l'indivisaire occupant empêche l'autre indivisaire d'utiliser le bien indivis.

Il ne suffit pas de constater l'occupation effective d'un bien indivis ou d'une partie de ce bien par l'un des coindivisaires, mais il y a lieu d'établir que cette occupation effective constitue une impossibilité de droit ou de fait pour les autres indivisaires d'user de la chose (Cour d'appel, 16 mars 2022, n°CAL-2020-00143 du rôle).

L'occupation d'un immeuble indivis par le co-indivisaire ne constitue pas en soi une impossibilité pour l'autre co-indivisaire d'en user (Cour d'appel, 5 décembre 2018, Pas. 40, p.362).

Il est de principe que l'indemnité d'occupation due pour la jouissance privative d'un immeuble indivis doit revenir à l'indivision et non au coïndivisaire de l'occupant (Cour d'appel Nîmes, 19 avril 2001 : Juris-Data n°2001-150157 – Cass. fr. 1re civ., 14 novembre 1984 : Bull. civ. I, n°305). L'indemnité d'occupation, qui a pour objet de réparer le préjudice causé à l'indivision par la jouissance privative d'un coïndivisaire, est due à l'indivision jusqu'au partage et doit entrer dans la masse active partageable (Cass. fr. 1re civ., 30 mai 2000; Cass. fr. 1re civ., 18 janv. 1989 : JCP N 1989, prat. 328 ; Bull. civ. I, n° 22).

En l'espèce, la demande d'PERSONNE1.) est donc à analyser comme demande tendant à fixer la dette de PERSONNE3.) correspondant à cette indemnité à l'égard de l'indivision et à prendre en compte dans le cadre du partage.

Les juges doivent rechercher en quoi cette occupation effective par un coïndivisaire a constitué une impossibilité de droit ou de fait pour l'autre coïndivisaire d'user de la chose indivise (Cass. 16 juin 2016, n°68/16, registre n°3663).

En effet, l'occupation par un indivisaire de l'immeuble indivis n'exclut pas d'emblée la même utilisation pour ses co-indivisaires. La notion de jouissance exclusive s'entend d'une occupation privative du bien indivis écartant le droit de jouissance concurrent des autres co-indivisaires.

L'accent est donc mis sur le caractère exclusif de la jouissance privative par un des co-indivisaires constitué par le fait que l'indivisaire occupant empêche les autres indivisaires d'utiliser les biens indivis (TAL, 27 janvier 2015, n° 153276).

L'indemnité est due à partir du moment où l'un des indivisaires rend impossible un usage normal de la chose par les autres indivisaires. La manière dont le bien est occupé importe peu : dès lors que les co-indivisaires de l'occupant sont exclus de la jouissance du bien, l'indemnité d'occupation est due (cf. CA, 24 octobre 2018, Pas. 39, p. 196 ; JurisClasseur Code civil, Art. 815-9, Fasc. 40 : Successions, indivision, régime légal, droits et obligations des indivisaires, n° 29).

Il faut donc, pour que l'indemnité soit due, que l'un des indivisaires ait le libre usage du bien et que sa jouissance exclue celle de ses co-indivisaires.

Réciproquement, un indivisaire peut très bien avoir occupé effectivement un bien indivis sans être tenu d'aucune indemnité si ses co-indivisaires n'ont pas été exclus de la jouissance du bien indivis par l'occupation effective de l'un d'entre eux.

C'est à celui qui sollicite la condamnation d'un indivisaire au paiement d'une indemnité d'occupation d'établir l'existence d'une jouissance privative et exclusive.

S'agissant d'un fait juridique, la preuve peut être établie par tous moyens et les circonstances de fait alléguées sont soumises à l'appréciation souveraine du juge.

Il incombe partant à PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande tendant à voir dire que PERSONNE3.) est tenue au paiement d'une indemnité d'occupation.

Au soutien de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation, PERSONNE1.) se borne à soutenir que PERSONNE3.) occupe l'immeuble à ADRESSE10.) comme domicile, sans toutefois préciser les circonstances de fait qui les aurait empêchés de jouir dudit bien, et donc soumettre au tribunal un quelconque élément de nature à établir le caractère privatif et exclusif de cette jouissance, empêchant sa propre jouissance de l'immeuble.

Or, tel que relevé ci-avant, la seule occupation effective du bien indivis par un indivisaire n'est pas suffisante pour fonder le paiement d'une telle indemnité.

Il résulte encore des pièces versées en cause qu'PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ont accédé à plusieurs reprises dans l'immeuble à ADRESSE10.) alors que le conseil de PERSONNE3.) reproche à PERSONNE1.) et PERSONNE4.) que ces derniers ne se gênent pas « *d'entrer comme bon leur semble et sans même s'annoncer* ».

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, il y a lieu de conclure qu'PERSONNE1.) n'établit pas dans son chef une impossibilité de fait ou de droit d'user de l'immeuble indivis. Il ne résulte, en effet, d'aucun élément du dossier que PERSONNE3.) ait empêché ses frère et sœur de jouir de l'immeuble.

Pour ces motifs, sa demande tendant à voir condamner PERSONNE3.) à payer une indemnité d'occupation à l'indivision n'est pas fondée et est partant à rejeter.

**7. Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) de voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE4.) à rapporter la somme de 4.400 EUR et divers autres objets à la succession**

PERSONNE3.) demande à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE4.) à rapporter à la succession le montant de 4.400 EUR, des films et photos de famille, les bijoux, livret de famille des parents et des grand parents, les plans de l'immeuble sis à ADRESSE10.) dressés par l'architecte PERSONNE17.), les plans PERSONNE13.), les anciens titres en papier et un ancien coffret en acier.

PERSONNE4.) indique avoir récupéré le montant de 1.705 EUR pour payer les funérailles de PERSONNE6.), un solde de 850 EUR resterait à partager entre les indivisaires.

PERSONNE1.) expose avoir pris à sa disposition la somme de 805 EUR et de 900 EUR afin de financer le repas de l'enterrement de feu la mère. Un solde de 850 EUR serait actuellement à disposition des héritiers lors du partage. Elle serait encore en possession d'un portemonnaie qui contient 310 EUR lui remis par les responsables de l'hôpital après le décès de sa mère.

Dans son courrier du 28 janvier 2019 adressé au mandataire de PERSONNE3.), le mandataire d'PERSONNE1.) confirme que des photos de famille ont été enlevées. Il est encore indiqué que le frère, PERSONNE4.), a sorti un coffret en acier contenant des vieux documents.

Le mandataire d'PERSONNE1.) reconnaît encore par ledit courrier avoir trouvé une enveloppe de 805 EUR ainsi que la somme de 900 EUR dans la maison de feu PERSONNE6.), sur ce montant un solde 850 EUR resterait.

Dans la mesure où PERSONNE1.) et PERSONNE4.) reconnaissent que la somme de 1.160 EUR (850 EUR + 310 EUR) reste à être partagée entre les parties, il y a lieu de tenir compte de ce montant par le notaire lors du partage de la succession.

Pour les photos de famille et le coffret en acier ensemble avec son contenu, PERSONNE3.) est à débouter de sa demande en l'absence de base légale invoquée à l'appui de sa demande.

Faute de rapporter la preuve qu'PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ont enlevé les autres éléments, PERSONNE3.) est également à débouter de sa demande pour le surplus.

**8. Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) de voir condamner PERSONNE4.) au paiement de la somme de 56.700 EUR au titre de loyer à l'indivision existante entre PERSONNE3.) et feu PERSONNE6.)**

Il résulte d'un contrat de bail conclu en date du 26 juillet 2014 entre feu PERSONNE6.) et PERSONNE4.) que ce dernier a loué dans l'immeuble sis à ADRESSE2.) deux chambres au troisième étage ainsi que des caves pour un prix annuel de 300 EUR.

PERSONNE3.) fait état d'une résiliation du contrat de bail en versant une lettre de résiliation du 1<sup>er</sup> août 2014 de sa mère, rédigée dans les termes suivants :

*«hiermit, mache ich von meinem Rücktrittsrecht Gebrauch und trete von dem Mietvertrag für Mansarden/Keller in ADRESSE5.) zurück, der am 26. Juli 2014 abgeschlossen wurde. (...) Der Vertrag ist damit nichtig geworden. Ich werde auch keinen neuen Vertrag mehr mit ihnen abschließen. »*

PERSONNE4.) fait valoir que sa mère lui aurait indiqué ne pas avoir été au courant dudit courrier de résiliation après que celui-ci s'est renseigné auprès d'elle de la teneur de ladite résiliation, de sorte qu'il continuait à occuper les pièces telles qu'indiquées dans le contrat de bail.

Il résulte des pièces versées en cause que PERSONNE4.) a continué à payer le loyer indiqué dans le contrat de bail et il ne résulte d'aucun élément du dossier que feu PERSONNE6.) s'est opposée à l'occupation des lieux par son fils PERSONNE4.).

Il y a lieu de conclure qu'un nouveau contrat de bail oral portant sur les mêmes pièces s'est créée entre feu PERSONNE6.) et PERSONNE4.) suite à la résiliation du contrat de bail le 1<sup>er</sup> août 2014.

Aux termes de l'article 815-3 1° du Code civil : « *Les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires. Ceux-ci peuvent donner à l'un ou à plusieurs d'entre eux un mandat général d'administration. Un mandat spécial est nécessaire pour tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normales des biens indivis, ainsi que pour la conclusion et le renouvellement des baux* ».

La règle de l'unanimité, inscrite à l'article 815-3 du Code civil, se justifie pour plusieurs raisons. La première, fondamentale, tient au fait que le droit de chaque indivisaire ne porte que sur une fraction non localisée du bien indivis. Dès lors, tout acte autre qu'une mesure conservatoire portant sur l'intégralité du bien indivis requiert nécessairement le consentement de tous les indivisaires sous peine de méconnaître le droit individuel de chacun. À cette première raison s'en ajoute une seconde, complémentaire, qui tient à l'absence de personnalité morale de l'indivision. (J.-B. DONNIER, J.-Cl. civil, art. 815 à 815-18, fasc. 20, « Successions. - Indivision. Régime légal. - Gestion des biens indivis. Actes accomplis par les indivisaires », 2013, n° 73).

À ces raisons de fond s'ajoutent des considérations d'opportunité. Les actes d'administration et de disposition visés à l'article 815-3, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil postulent des décisions importantes qui engagent le patrimoine de chaque indivisaire. Au regard de l'importance des conséquences patrimoniales attachées à de tels actes, la règle de l'unanimité apparaît comme la protection la plus efficace que la loi puisse offrir à chaque indivisaire. Il était donc opportun de consacrer dans la loi ce principe de la nécessité d'un consentement unanime de tous les indivisaires à des actes d'une telle importance (J.-B. DONNIER, op. cit., n° 74).

PERSONNE3.), indivisaire dudit immeuble à l'époque de la conclusion du contrat de bail, ne figure pas comme partie au contrat de bail conclu en date du 26 juillet 2014 et indique ne pas avoir marqué son accord quant à la location des lieux suite à la résiliation du contrat de bail en date du 1<sup>er</sup> août 2014.

Il s'agit dès lors de savoir si feu PERSONNE6.) disposait d'un mandant spécial du coïndivisaires PERSONNE3.) pour disposer du bien.

Le mandat spécial, lorsqu'il est nécessaire, doit indiquer précisément l'opération que le mandataire est habilité à conclure au nom et pour le compte du mandant.

En l'espèce, un tel mandat fait défaut.

Concernant la sanction attachée à la violation des dispositions de l'article 815-3 du Code civil, il est admis qu'au vu de la nature du droit indivis et de ce que l'indivision conduit inexorablement au partage, un acte d'administration ou de disposition auquel tous les

indivisaires n'ont pas consenti n'est en principe pas nul. Il est simplement inopposable aux autres indivisaires pendant la durée de l'indivision et son efficacité est subordonnée au résultat du partage (cf Jurisclasseur droit civil, art. 815 à 815-18, fasc. 20, n° 81 et s. (le tribunal tient à préciser que si le texte de l'article 815-3 du Code civil français est d'une teneur différente du texte luxembourgeois depuis une réforme de 2006, cette différence n'est pas de nature à rendre inapplicables les principes énoncés ci-dessus en droit luxembourgeois).

Le contrat de bail existant entre PERSONNE4.) et feu PERSONNE6.) est donc en principe à considérer comme étant inopposable à PERSONNE3.). Les conditions liées à la location des lieux, dont notamment le montant de loyer, ne sont partant pas opposables à PERSONNE3.).

PERSONNE4.) expose que le bail du 26 juillet 2014 aurait été enregistré auprès de l'Administration de l'enregistrement et des domaines et inscrit au registre public en date du 4 août 2014 de sorte qu'il y a lieu de conclure que PERSONNE3.) aurait été au courant du contrat de bail et l'a implicitement accepté avec pour conséquence qu'elle ne saurait se prévaloir de son inopposabilité.

Dans la mesure où le contrat de bail du 26 juillet 2014 a été résilié par courrier du 1<sup>er</sup> août 2014, il est sans importance que ce contrat de bail ait été enregistré alors qu'il a fait l'objet d'une résiliation avant cette date.

Il résulte des pièces versées en cause qu'un montant de 300 EUR a été versé pour la location des pièces susmentionnées pour les années 2014 à 2021 à feu PERSONNE6.).

PERSONNE3.) sollicite le paiement d'un loyer mensuel de 700 EUR à l'indivision existante entre PERSONNE3.) et feu PERSONNE6.) pour la période entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le 1<sup>er</sup> septembre 2021 et d'une indemnité d'occupation d'un même montant à partir du DATE1.) jusqu'à solde.

Le tribunal tient tout d'abord à relever que l'indivision de PERSONNE3.) et de feu PERSONNE6.) a pris fin le DATE1.). En outre, PERSONNE3.) ne saurait solliciter pour une même période le même montant de 700 EUR à titre de loyer et à titre d'indemnité d'occupation.

Ainsi la demande en paiement d'un loyer mensuel de 700 EUR à l'indivision existante entre feu PERSONNE6.) et PERSONNE3.) ne saurait porter que sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 7 novembre 2018, date du décès de feu PERSONNE6.).

Au vu des contestations de PERSONNE3.) quant aux sommes dues par PERSONNE4.) au titre de la location des pièces susmentionnées, il y a lieu de nommer PERSONNE16.) comme expert pour l'évaluation du loyer dû. La mission étant plus amplement définie dans le dispositif du présent jugement.

**9. Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) en condamnation de PERSONNE4.) au paiement du montant mensuel de 700 EUR à titre d'indemnité d'occupation à l'indivision successorale à partir du DATE1.) jusqu'à solde**

Dans ses conclusions du 29 octobre 2022, PERSONNE4.) reconnaît avoir occupé les pièces en cause jusqu'en mai 2021 et les avoir restitués à l'indivision par courrier recommandé adressé à PERSONNE3.) en date du 30 mai 2021.

PERSONNE3.) conteste que PERSONNE4.) ait libéré les lieux.

PERSONNE3.), à qui incombe la charge de la preuve d'une occupation exclusive et privative au-delà de ladite date, reste en défaut d'apporter ladite preuve, de sorte qu'il y a lieu de le débouter de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période se situant au-delà du 30 mai 2021.

Pour évaluer l'indemnité due pendant la période du 8 novembre 2018 au 30 mai 2021, il y a lieu de se référer à la valeur locative de l'immeuble.

Par valeur locative, il faut entendre le montant du loyer qui pourrait être obtenu si le bien avait été donné à bail.

Il y a partant lieu de charger l'expert Pit THILLENS également de l'évaluation de la valeur locative des pièces en cause pour la période du 8 novembre 2018 jusqu'au 30 mai 2021 et d'établir un décompte pour ladite période, déduction faite du montant annuel de 300 EUR déjà payé par PERSONNE4.) pour lesdites périodes.

La mission est plus amplement définie dans le dispositif du présent jugement.

**10. Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) de voir condamner solidairement PERSONNE4.) et PERSONNE1.) au paiement de la somme de 12.350 EUR à titre de perte locative**

Aux termes de l'article 1382 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

Il appartient à PERSONNE3.) de prouver une faute dans le chef d'PERSONNE1.) et de PERSONNE4.).

Par courrier du 21 juillet 2020, PERSONNE14.) de la société SOCIETE3.) a procédé à la résiliation de son contrat de bail avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2020.



Il en résulte que le local litigieux n'a pas pu être soumis en location avant ladite date. Il est partant sans importance si PERSONNE14.) a fait savoir aux coindivisaires de ses difficultés dans le paiement du loyer -loyers qui ont finalement été intégralement payés- alors que la résiliation n'est effective qu'à partir de la date du 1<sup>er</sup> septembre 2020.

Partant, PERSONNE3.) ne saurait faire valoir une perte de loyer de 700 EUR pendant la période pendant laquelle PERSONNE14.) occupait encore l'immeuble alors qu'accepter un nouvel propriétaire avant la fin des relations contractuelles aurait eu pour conséquence une violation des obligations contractuelles dudit contrat de bail à défaut de respecter le terme prévu par le contrat de bail.

On ne saurait encore reprocher à PERSONNE1.) et à PERSONNE4.) d'avoir été responsables du fait que le local commercial est dans la suite resté inoccupé alors qu'il résulte des courriers versés en cause que la société SMARTFIX avait besoin dudit local avant le terme du 1<sup>er</sup> septembre 2020 et a pour cette raison cherché un autre local.

A défaut de prouver qu'PERSONNE1.) et PERSONNE4.) auraient par la suite encore activement refusé un nouvel locataire sans motifs valables, PERSONNE3.) est également à débouter de sa demande en condamnation d'PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) du chef de perte de loyer pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2020 au 15 décembre 2020.

#### **11. Quant aux créances de 27.676,58 EUR et de 6.485,89 EUR de PERSONNE3.) à l'égard de l'indivision**

PERSONNE3.) déclare avoir engagé des dépenses pour la conservation de l'immeuble indivis. Au dernier état de ses conclusions, elle fait valoir avoir dépensé au profit de l'indivision le montant de 31.870 EUR. Dans la mesure où elle détient 13,1579 % des immeubles elle fait valoir une créance de 27.676,58 EUR à l'égard de l'indivision ainsi qu'une créance de 6.485,89 EUR correspondant aux frais en relation avec l'établissement du cadastre vertical et l'évaluation des deux immeubles situés à ADRESSE2.) qui seraient intégralement à charge de l'indivision.

Elle soutient que ces dépenses doivent être mises en compte à son profit dans le cadre des opérations de partage de la succession.

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) s'opposent à la mise en compte de ces montants dans le cadre de la succession qu'ils contestent tant en leur principe qu'en leur quantum.

Aux termes de l'article 815-13 du Code civil, « *lorsque l'indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des impenses nécessaires qu'il a faites de ses derniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés* ».

Les dépenses concernées doivent avoir contribué, par conservation ou amélioration, à la bonification matérielle du bien. Le critère de l'amélioration embrasse donc toutes les dépenses dignes d'être qualifiées d'impenses utiles, ce qui recouvre les frais exposés pour augmenter l'utilité d'un bien, renforcer ses potentialités d'usage, adapter sa destination aux besoins ou aux goûts de l'époque. Quant à la qualification de dépense de conservation, elle est réservée à la fourniture de valeurs destinée à éviter la ruine ou la dégradation matérielle d'un bien menacé d'une altération grave ou définitive de sa substance (Cour d'appel, 8 juin 2016, n° 42585).

Aux termes de l'article 815-13, alinéa 1<sup>er</sup> in fine, du Code civil, les impenses nécessaires à la conservation d'un bien indivis ouvrent droit à indemnité au profit de l'indivisaire qui les a faites, et cela même si ces dépenses n'ont entraîné aucune amélioration du bien. Constituent de telles impenses toutes les dépenses faites par un indivisaire avec ses deniers personnels et qui ont permis d'éviter la sortie d'un bien indivis du patrimoine des indivisaires (V. CA Poitiers, 15 sept. 1998 : JurisData n°1998-056144). C'est le cas, notamment, du paiement des charges fixes afférentes à l'immeuble indivis telles que les assurances et les taxes foncières ou encore le paiement des impôts locaux, voire, malgré un caractère personnel plus marqué, la taxe d'habitation. En revanche, les dépenses d'entretien ne sont pas considérées, en tant que telles, comme nécessaires à la conservation d'un bien indivis (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 24 sept. 2014, n°13-18.197 : JurisData n° 2014-021741 ; JCP N 2014, 1129, H. Périnet-Marquet ; Defrénois 2014, p. 1324, note J. Massip ; JCP N 2015, 1001, A. Tisserand-Martin. – Cass. 1<sup>re</sup> civ., 13 févr. 2019, n° 17-26.712 : JurisData n°2019-002102 ; Defrénois 17 oct. 2019, n° 152q3, p. 33, obs. A. Chamoulaud-Trapiers) et ne peuvent de ce fait donner lieu, en principe, à une indemnité sur le fondement de l'article 815-13 du Code civil. Il n'en irait autrement que dans le cas d'une dépense d'entretien qui s'avérerait, en outre, nécessaire à la conservation du bien indivis, telle que la réfection d'une toiture menaçant ruine par exemple (JCl. Civil art. 815 à 815-18, op. cit., point 163).

Les impenses faites par un indivisaire ne peuvent donner lieu à indemnité qu'à condition de ne pas constituer des dépenses somptuaires ou voluptuaires, qui ne sont faites que dans l'intérêt de celui qui les engage et qui ne sont ni nécessaires, ni utiles en ce sens qu'elles ne contribuent ni à l'augmentation de la valeur du bien, ni à sa conservation (JCl. Civil art. 815 à 815-18, op. cit., point 177).

Il ne suffit pas, pour obtenir une indemnité sur le fondement de l'article 815-13, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, que les dépenses engagées par un indivisaire entrent, par leur nature, dans l'un des cas que l'on vient de voir. Il faut en outre qu'elles remplissent un certain nombre de conditions, à savoir : qu'elles aient été financées par l'indivisaire, qu'elles concernent un bien indivis, qu'elles n'aient pas été entreprises avec l'accord des autres indivisaires, qu'elles n'aient pas présenté d'intérêt uniquement pour l'indivisaire qui les a faites et enfin qu'elles ne soient pas d'un montant infime ou dérisoire (JCl. Civil art. 815 à 815-18, op. cit., point 168).

Cet article pose clairement comme condition aux indemnités prévues pour les impenses réalisées par un indivisaire sur les biens indivis que ces impenses aient été faites par cet indivisaire « à ses frais » ou « de ses deniers personnels ».

L'indivisaire qui a fait les dépenses doit s'être appauvri au profit de l'indivision.

C'est cet appauvrissement qui fonde son droit à l'indemnité. Bien entendu, c'est à celui qui a versé pour le compte de l'indivision des sommes dont il réclame compte de prouver l'origine des deniers (Jurisclasseur civil, Art.815 à 815-18, Fasc.40, n°161).

- ***Les factures au titre de service de nettoyage régulier des immeubles***

PERSONNE3.) fait valoir les factures suivantes au titre de service de nettoyage régulier des immeubles :

- 2.840,64 EUR ISS Facility Services,
- 180 EUR femme de ménage de feu PERSONNE6.),
- 1.779,12 EUR ISS Facility Services,
- 914,20 EUR ISS Facility Services,
- 470,66 EUR ISS Facility Services,
- 235,33 EUR ISS Facility Services,
- 2.497,28 EUR ISS Facility Services,
- 242,11 EUR pour les mois de septembre et la différence de décembre 2021.

Ces factures constituent des factures d'un simple entretien et ne doivent partant pas être prises en compte.

PERSONNE3.) est partant à débouter de sa demande pour ces frais.

- ***Factures en relation avec la déclaration d'impôt***

PERSONNE3.) fait valoir les factures suivantes au titre des déclarations d'impôt faites pour la copropriété ALIAS1.) et ses héritiers :

- 491,96 EUR au titre de frais relatifs à l'établissement de la déclaration d'impôt 2018 pour la copropriété ALIAS1.) et ses héritiers,
- 251,55 EUR au titre de la déclaration d'impôt 2019 de la copropriété ALIAS1.),
- 251,55 EUR au titre de la déclaration d'impôt 2020 de la copropriété ALIAS1.),
- 264,29 EUR au titre de la déclaration d'impôt 2021 de la copropriété.

Il résulte des pièces versées en cause que la déclaration d'impôt concernait la copropriété ALIAS1.). Ces frais sont à mettre à charge de la copropriété. La demande est partant fondée pour le montant de 1.259,35 EUR (= 491,96 EUR + 251,55 EUR + 251,55 EUR + 264,29 EUR).

- **Factures en relation avec les assurances d'habitation**

PERSONNE3.) fait valoir les factures suivantes au titre de l'assurance d'habitation :

- 113,94 EUR au titre d'assurance responsabilité civile de l'immeuble sis à ADRESSE2.) pour l'année 2019,
- 116,34 EUR au titre de l'assurance responsabilité civile immeubles 2021 de l'immeuble sis à ADRESSE2.),
- 789,26 EUR à titre de l'assurance pour l'année 2019,
- 789,26 EUR à titre de l'assurance pour l'année 2020,
- 789,26 EUR à titre de l'assurance pour l'année 2021,
- 123,57 EUR au titre de l'assurance responsabilité civile 2022 de l'immeuble sis à ADRESSE2.),
- 1.516,29 EUR au titre de l'assurance Multirisques 2022 de l'immeuble sis à ADRESSE2.).

Le Tribunal relève que le paiement des frais d'assurance d'un bien constitue une dépense nécessaire à la conservation dudit bien au sens de l'article 815-13, 1° in fine du Code civil. Il a notamment été décidé que l'assurance habitation, qui tend à la conservation de l'immeuble indivis, incombe à l'indivision post-communautaire jusqu'au jour du partage, en dépit de l'occupation privative du bien par l'un des coïndivisaires (Cass. fr. 1ère civ., 20 janv. 2004, n°01-17.124, JurisData n°2004-021844, Bull. civ. 2004, I, n°20 ; Dr. famille 2004, comm. n°85 et Cour 15 janvier 2020, n°43812 et 44612 du rôle).

Le paiement des charges fixes afférentes à l'immeuble indivis telles que les assurances d'habitation sont à prendre en compte comme impenses nécessaires à la conservation de l'immeuble.

Cette demande est partant en principe fondée.

Or le Tribunal constate que PERSONNE3.) reste en défaut d'apporter la preuve de paiement des montants de 789.26 EUR pour les années 2019, 2020 et 2021. Il y a partant lieu de réserver ces demandes en attendant à ce que PERSONNE3.) produise les pièces justificatives à cet effet.

Au vu des preuves de paiement rapportées pour les autres montants, il y a lieu de déclarer la demande d'ores et déjà fondée pour le montant de 1.870,14 EUR (= 113,94 EUR + 116,34 EUR + 123,57 EUR + 1.516,29 EUR).

- **Taxes communales et l'impôt foncier**

PERSONNE3.) fait valoir les factures suivantes au titre de taxes communales et d'impôt foncier :

- 285,74 EUR au titre de taxes communales pour l'immeuble sis à ADRESSE10.) mai-août 2018,

- 224,36 EUR au titre des taxes communales pour l'immeuble sis à ADRESSE10.) pour la période de septembre à décembre,
- 44,60 EUR au titre de l'impôt foncier ADRESSE3.)
- 44,60 EUR au titre de l'impôt foncier ADRESSE3.)
- 144,80 EUR au titre de bulletin impôts foncier, l'immeuble sis à ADRESSE2.),
- 191,20 EUR au titre de bulletin d'impôt foncier, l'immeuble sis à ADRESSE2.).

En ce qui concerne tout d'abord la taxe foncière, et tous les impôts locaux attachés à la qualité de propriétaire, le paiement en incombe à l'indivision (JurisClasseur Code civil, Fasc. 52, op.cit., n° 111).

L'indivisaire qui l'a réglée doit donc être considéré dans tous les cas, qu'il occupe ou non le bien indivis objet de l'impôt, comme ayant effectué une dépense nécessaire à la conservation du bien indivis, qui doit figurer au passif de l'indivision (Cass. fr., Civ. 1ère, 8 juillet 2010, n° 09-13.737 : JurisData n° 2010-011383 ; Cass. fr., Civ. 1ère, 16 avril 2008, n° 07-12.224 : JurisData n° 2008-043624).

PERSONNE3.) ayant rapporté également la preuve de paiement pour l'ensemble des factures à l'exception de l'impôt foncier de 44,60 EUR pour l'année 2021 de l'immeuble à ADRESSE10.), il y a lieu de réserver cette demande en attendant à ce que PERSONNE3.) produise la preuve de paiement dudit impôt.

Pour le surplus, la demande est d'ores et déjà à déclarer fondée pour le montant de 890,70 EUR (=285,74 EUR + 224,36 EUR + 44,60 EUR + 144,80 EUR + 191,20 EUR).

#### - ***Courriers et timbres***

PERSONNE3.) fait valoir les montants suivants au titre de lettres recommandées et timbres payés pour la copropriété :

- 37,10 EUR au titre de lettres recommandées et timbres poste,
- 5,80 EUR au titre de lettre recommandée envoyée à PERSONNE1.),
- 5,60 EUR au titre de courriers,
- 5,80 EUR courrier recommandé à PERSONNE1.) avec virement pour signature Lalux assurance,
- 5,80 EUR courrier recommandé à PERSONNE1.) avec virement pour signature : cause mise en demeure de Pre Zero,
- 2 EUR au titre de courriers envoyés à des locataires de l'immeuble sis à ADRESSE2.).

PERSONNE3.) ne prouve pas en quoi ces dépenses ont été nécessaires pour l'indivision, de sorte qu'il y a lieu de la débouter de cette demande.

#### - ***Factures service Eaux VDL***

PERSONNE3.) fait valoir différentes factures du service d'eaux de la ville de Luxembourg qu'elle aurait payées au nom de la copropriété :

- 1.192,84 EUR service eaux VDL décompte 2021,
- 400,25 EUR service eaux VDL acompte novembre 2021/janvier 2022,
- 400,25 EUR VDL service d'eau acompte du 01.02.2022-30.04.2022,
- 585,96 EUR Service eaux VDL décompte 2021-2022 immeuble ADRESSE12.),
- 204,91 EUR au titre de rappel de la facture du 15 juin 2021 Service Eaux de la ville de Luxembourg,
- 400,25 EUR service eaux VDL au titre de l'acompte mai, juin, juillet 2022 immeuble ADRESSE13.),
- 423,47 EUR acompte Facture eaux 11.2022-01.2023, 41-ADRESSE14.).
- 199,91 EUR au titre de recette communale ville de ADRESSE2.) maisons ADRESSE15.)

PERSONNE3.) n'a pas indiqué dans ses différents corps de conclusions pour quelles raisons ces factures incomberaient à l'indivision.

En outre, dans la mesure où les extraits de preuve de paiement sont collés sur les factures à l'endroit de l'affichage du lieu de consommation, il n'est pas possible au Tribunal de déterminer à quel immeuble ces montants se rapportent.

Or, il est constant en cause que PERSONNE3.) occupe l'immeuble à ADRESSE10.). La jouissance privative du bien par l'un des indivisaires n'interdit pas nécessairement à ce dernier de se prévaloir d'une créance contre l'indivision. Parce que les charges de la propriété doivent être supportées par les indivisaires *au prorata* de leurs quotes-parts respectives, ce dernier peut, par principe, exiger le remboursement des dépenses qu'il a consenties pour le compte de l'indivision, à l'exception de celles qui constituent la contrepartie de sa jouissance privative et personnelle. Sont ici visées, et donc exclues des comptes d'indivision, les charges les plus courantes de la vie quotidienne (eau, électricité, téléphone, chauffage, etc), les dépenses d'entretien ou encore les charges de copropriété récupérables lesquelles restent à charge définitive de l'indivisaire occupant.

Il est en outre constant en cause que l'immeuble situé à ADRESSE2.) est du moins partiellement loué.

Aucune des parties n'a fourni des précisions quant au fait si les factures relatives à la consommation d'eau, au cas où elles concernent l'immeuble à ADRESSE2.), ont été payées au final par lesdits locataires.

Au vu des considérations qui précèdent, le Tribunal n'est au stade actuel pas en mesure de statuer sur ladite demande.

Il y a lieu de la réserver en attendant que PERSONNE3.) produit des pièces lisibles permettant au Tribunal de déterminer à quel immeuble ces frais se rapportent.

Au cas où les factures concernent l'immeuble situé à ADRESSE2.), il est demandé aux parties de renseigner le Tribunal si lesdites factures ont été au final, intégralement ou partiellement, payées par les locataires de l'immeuble.

En attendant, il y a lieu de réserver la demande.

- **Détecteurs de fumée**

PERSONNE3.) fait état des factures suivantes qu'elle aurait dépensées au nom de la copropriété :

- 326,93 EUR au titre de différentes factures détecteurs de fumée pour maisons ADRESSE10.) et ADRESSE16.),
- 39 EUR pour détecteur de fumée pour maisons ADRESSE10.) et ADRESSE15.).

Les parties adverses ne contestent pas expressément cette demande, et dans la mesure où l'installation de détecteurs de fumée dans les immeubles est devenue obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 par la loi du 6 décembre 2019 relative à l'installation obligatoire de détecteurs autonomes de fumée pour les immeubles comprenant au moins un logement, il y a lieu de déclarer la demande fondée pour le montant de 365,93 EUR.

- **Electricité**

PERSONNE3.) verse encore la preuve de paiement de différentes factures d'électricité qu'elle aurait payées au nom de la copropriété :

- 25,28 EUR au titre de l'acompte électricité octobre 2022 pour appart Libre 41,
- 25,28 EUR acompte électricité septembre 2022 pour appart, Libre ADRESSE17.),

Il résulte des pièces versées en cause que les factures portent sur une pièce située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à ADRESSE2.). Les factures porteraient, selon PERSONNE3.), sur une pièce non occupée dans l'immeuble.

Dans la mesure où les parties adverses n'ont pas expressément contesté la demande, il y a lieu d'y faire droit et de déclarer la demande fondée pour le montant de 50,56 EUR.

- **Gaz**

PERSONNE3.) fait valoir les factures suivantes en lien avec le chauffage :

- 33,01 EUR au titre de la facture LEO pour appart. ADRESSE18.),

- 20,13 EUR au titre de décompte gaz de juillet à septembre 2022 pour appartement libre ADRESSE17.),
- 29,72 EUR au titre de la facture Gaz local de commerce libre ADRESSE19.),
- 66,02 EUR pour l'acompte gaz mensuel septembre et octobre 2022 pour appartement libre ADRESSE17.).

Ces factures porteraient sur la pièce au rez-de-chaussée dans l'immeuble sis à ADRESSE2.) qui n'est pas occupée.

Ces frais sont à considérer comme nécessaires à la conservation du bien qui doit être chauffé, les montants sont partant dus.

Il y a partant lieu de déclarer la demande fondée pour le montant de 148,88 EUR.

**- Réparations au niveau du chauffage**

PERSONNE3.) fait valoir les factures suivantes en lien avec le chauffage :

- 1.202,10 EUR au titre de réparation du chauffage et diverses autres prestations dans les immeubles indivis,
- 817,29 EUR au titre de l'intervention dans l'appartement du locataire occupé par PERSONNE18.) (remplacement du groupe sécurité boiler),
- 647,61 EUR au titre de dépannage chauffage pour le locataire PERSONNE18.),
- 2.624,08 EUR au titre de remise en état de la chaudière pour le locataire PERSONNE19.),
- 154,92 EUR au titre du dépannage chaudière 2<sup>ème</sup> étage ADRESSE20.).

Ces frais sont à considérer comme nécessaires à la conservation du bien qui doit être chauffé, les montants sont partant dus.

La demande est à déclarer fondée pour le montant de 5.446 EUR.

**- Réparation pour fissures**

PERSONNE3.) fait valoir une facture à hauteur de 50,19 EUR au titre de réparations urgentes des fissures sur l'immeuble situé à ADRESSE10.). A l'appui de sa demande, elle verse la preuve de paiement ainsi qu'une facture du magasin ADRESSE21.).

A défaut de prouver que les achats faits ont été utilisés pour la conservation des immeubles en litige, PERSONNE3.) est à débouter de sa demande.

**- Mise en conformité de la salle de bain**



PERSONNE3.) fait valoir une facture à hauteur de 778,05 EUR au titre de la mise en conformité de la salle de bains avec une paroi en verre pour le locataire PERSONNE19.).

Cette dépense, qui n'est pas expressément contestée par les parties adverses, est à considérer comme nécessaire à la conservation du bien et doit partant être prise en compte.

La demande est à déclarer fondée pour le montant de 778,05 EUR.

- **Remplacement de la machine à laver**

PERSONNE3.) fait valoir une facture de 459,81 EUR au titre de remplacement de la machine à laver pour le locataire PERSONNE20.).

Dans la mesure où il s'agit d'un locataire de la copropriété, cette demande est à prendre en considération pour le montant de 459,81 EUR.

- **Autres réparations**

PERSONNE3.) fait valoir diverses autres factures en lien avec des réparations qui auraient été faites dans les deux immeubles en indivision :

- 123,03 EUR au titre « Reglgearbeiten an Fenstertür ADRESSE10.) »,
- 327,60 EUR au titre de la réparation du sol en bois 2<sup>ème</sup> étage, ADRESSE18.),
- 124,61 EUR au titre de la réparation jalousie 1<sup>er</sup> étage ADRESSE22.),
- 1.190,70 EUR « Reparaturarbeiten Rollade 2021/22 commerce ADRESSE23.) »,
- 134,49 EUR au titre de remplacement du robinet double service, immeuble ADRESSE24.),
- 376,41 EUR au titre de remplacement mitigeur, immeuble ADRESSE18.),
- 425,79 EUR: Reparatur einer Eingangstür maison ADRESSE17.)
- 107,40 EUR au titre de redevances de scellement des sols pour maison ADRESSE18.),
- 140,40 EUR au titre de réparation de sol locataire PERSONNE19.) octobre 2022,
- 571,91 EUR au titre de remplacement mitiger cuisine, immeuble sis à ADRESSE10.).

Ces demandes, qui ne sont d'ailleurs pas expressément contestées par les parties adverses, rentrent dans la catégorie des frais de conservation de l'immeuble et sont partant à prendre en considération comme dépenses faites au profit de l'indivision.

La demande est partant fondée pour le montant de 3.522,34 EUR.

- **Remboursements locataires**

PERSONNE3.) fait valoir avoir remboursé le montant de 261 EUR au locataire PERSONNE21.) de l'immeuble sis à ADRESSE2.) et d'avoir remboursé le montant de 328,85 EUR au locataire ADRESSE25.).

Une facture est relative aux travaux effectués sur le boiler électrique alors que la deuxième facture concerne la chaudière.

Les dépenses faites rentrent dans la catégorie des frais de conservation de l'immeuble et sont partant à considérer comme dépenses faites au profit de l'indivision.

La demande est partant fondée pour le montant de 589,85 EUR.

- ***Le montant de 930 EUR VDL déchets résiduels pour 2022 maison ADRESSE26.)***

Cette demande n'étant pas autrement développée. De même, il est constant en cause que des parties de l'immeuble font l'objet d'une location, de sorte qu'il ne saurait être exclu que ces dépenses ont été refacturées aux locataires.

Les parties sont invitées à prendre position par rapport à cette demande.

En attendant, il y a lieu de réserver la demande.

- ***Le montant de 2.808 EUR au titre de la facture de l'architecte PERSONNE8.) pour l'établissement du cadastre vertical ainsi que le montant de 292,50 EUR au titre de l'architecte PERSONNE8.) plans pour CGDIS et ville de Luxembourg***

PERSONNE3.) expose que l'établissement d'un nouveau cadastre vertical était nécessaire alors que les plans réalisés par l'architecte PERSONNE10.) en 2012 étaient erronés.

Les parties adverses contestent la prise en compte des frais de l'architecte PERSONNE8.) pour l'établissement du cadastre vertical alors qu'ils exposent que le bureau d'architecte PERSONNE10.) avait déjà procédé à un cadastre vertical.

Dans la mesure où les parties adverses acceptent cependant dans leurs conclusions que l'expert nommé pour la détermination des mesures de sécurité nécessaires pour le cadastre vertical devra se baser sur les plans établis par l'architecte PERSONNE8.), il y a lieu de déclarer la demande fondée.

La demande est partant fondée pour le montant de 3.100,50 EUR.

- **72 EUR au service urbanisme ville de Luxembourg**

Dans la mesure où les plans PERSONNE8.) ont également été déposés à la commune pour l'établissement du cadastre vertical, il y a également lieu de voir rapporter à l'indivision le montant de 72 EUR au titre de la taxe payée au service urbanisme de la ville de Luxembourg.

- **Le montant de 32,40 EUR avis du CGDIS**

PERSONNE3.) fait valoir avoir dépensé ledit montant pour l'avis du CGDIS pour la prévention d'incendie de l'immeuble sis ADRESSE5.). Ce montant ayant été dépensé dans l'intérêt du cadastre vertical à établir et est à supporter par l'intégralité des indivisaires. Il est partant à rapporter à l'indivision.

- **1.047,15 EUR et 2.234 EUR à titre de frais et note d'honoraires relatifs à l'établissement des rapports d'expertises**

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) contestent avoir mandaté l'expert WIES de l'évaluation de l'immeuble.

Dans la mesure où PERSONNE1.) et PERSONNE4.) n'ont pas marqué leur accord pour l'évaluation de l'immeuble par l'expert WIES, PERSONNE3.) est à débouter de sa demande de ce chef.

- **Résumé des montants retenus**

| Dépenses   | Décision   | Montant total | Demandes réservées   |
|--|------------|---------------|--|
| Les factures au titre de service de nettoyage régulier des immeubles | Non fondée | -             |  |
| Factures en relation avec les déclarations d'impôt                   | Fondée     | 1.259,35 EUR  |  |
| Factures en relation avec les assurances d'habitation                | Fondée     | 1.870,14 EUR  | -789,26 EUR au titre de l'assurance pour l'année 2019,<br>-789,26 EUR au titre de l'assurance pour l'année 2020, |

|  |                  |              |  |
|--|------------------|--------------|--|
|  |                  |              | -789,26 EUR au titre de l'assurance pour l'année 2021, |
| Taxes communales et l'impôt foncier  | Fondée           | 890,70 EUR   | 44,60 EUR au titre de l'impôt foncier (ADRESSE3.)      |
| Courriers et timbres   | Non fondée       | -            |  |
| Factures service Eaux VDL  | Demande réservée |              | L'ensemble de la demande est réservé                   |
| Détecteurs de fumée  | Fondée           | 365,93 EUR   |  |
| Electricité  | Fondée           | 50,56 EUR    |  |
| Gaz  | Fondée           | 148,88 EUR   |  |
| Réparations au niveau du chauffage   | Fondée           | 5.446 EUR    |  |
| Réparation pour fissures   | Débouté          | -            |  |
| Mise en conformité de la salle de bain   | Fondée           | 778,05 EUR   |  |
| Remplacement de la machine à laver   | Fondée           | 459,81 EUR   |  |
| « Autres réparations »   | Fondée           | 3.522,34 EUR |  |
| Remboursements locataires  | Fondée           | 589,85 EUR   |  |
| Le montant de 930 EUR VDL déchets résiduels pour 2022 maison (ADRESSE26.)  | Demande réservée |              |  |
| Le montant de 2.808 EUR au titre de la facture de l'architecte MULLERSTEDT pour l'établissement du cadastre vertical ainsi que le montant de 292,50 EUR au titre de l'architecte MULLERSTEDT plans pour CGDIS et ville de Luxembourg | Fondée           | 3.100,50 EUR |  |

|  |            |                      |  |
|--|------------|----------------------|--|
| 72 EUR au service urbanisme ville de Luxembourg  | Fondée     | 72 EUR               |  |
| Avis du CGDIS  | Fondée     | 32,40 EUR            |  |
| 1.047,15 EUR et 2.234 EUR à titre de frais et note d'honoraires relatifs à l'établissement des rapports d'expertises | Non Fondée | -                    |  |
| <b>MONTANT TOTAL</b>   |            | <b>18.586,55 EUR</b> |  |

Etant donné qu'avant le décès de feu PERSONNE6.), PERSONNE3.) détenait déjà 13,1579 % des deux immeubles, seuls 86,842 % des montants retenus sont à supporter par les trois indivisaires ensemble, soit le montant de 16.140,93 EUR. La différence, soit le montant de 2.441,36 EUR est à supporter seule par PERSONNE3.).

Au vu des développements qui précèdent, il y a partant lieu de fixer la créance de PERSONNE3.) à l'égard de l'indivision du chef des dépenses et impenses en relation avec les immeubles indivis au montant de 16.140,93 EUR (=86,842% des montants de 1.259,35 EUR + 1.870,14 EUR + 890,70 EUR + 365,93 EUR + 50,56 EUR + 148,88 EUR + 5.446 EUR + 778,05 EUR + 459,81 EUR + 3.522,34 EUR + 589,89 EUR + 3.100,50 EUR + 72 EUR + 32,40).

PERSONNE3.) sollicite encore l'allocation des intérêts de retard sur la créance fixée à partir du paiement de chaque facture.

Il y a lieu d'allouer le montant de 16.140,93 EUR des intérêts de retard à partir des décaissements respectifs des différentes factures.

Dans l'attente des mesures d'instruction, il y a lieu de réserver le surplus et les demandes accessoires.

### **Par ces motifs**

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

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

les déclare recevables,

dit fondée la demande en partage et en liquidation de la succession de feu PERSONNE11.) sur base de l'article 815, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, en ce qui concerne les biens faisant partie de l'indivision existant entre parties,

ordonne qu'il sera procédé au partage et à la liquidation des biens indivis dépendant de la succession de feu PERSONNE11.),

commet le notaire Maître Martine SCHAEFFER, de résidence à L-1750 Luxembourg, 74 avenue Victor Hugo, pour procéder aux opérations de liquidation et de partage de l'indivision existant entre PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE1.),

dit que le notaire Maître Martine SCHAEFFER devra, dans le cadre des opérations de partage, prendre en compte le montant de 1.160 EUR actuellement en possession de PERSONNE4.) et d'PERSONNE1.) et revenant à l'indivision,

déboute PERSONNE3.) de sa demande reconventionnelle de voir condamner PERSONNE4.) et PERSONNE1.) à rapporter à la succession le surplus et les autres objets sollicités,

nomme Madame le vice-président Carole ERR, 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 magistrat ou du notaire commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de Madame la présidente de chambre,

avant tout autre progrès, ordonne une expertise et commet pour y procéder :

l'expert Pit THILLENS demeurant à L-9125 Schieren, 143, route de Luxembourg, avec la mission de concilier les parties si faire se peut sinon, dans un rapport écrit, motivé et détaillé 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 MULLERSTEDT permettant le partage de la maison d'habitation avec place et toutes ses autres appartenances et dépendances, le tout sis à ADRESSE5.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE2.), section HoF de ADRESSE6.), sous le numéro NUMERO2.), lieu dit « ADRESSE5.) », place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 2 ares 77 centiares,
- évaluer le coût des travaux nécessaires en vue de respecter les exigences de sécurité de la ville de Luxembourg,

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes,

ordonne à PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE1.) de payer ou de consigner auprès de la caisse des consignations, dans le mois du prononcé, la somme de 1.000 EUR, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert,

déclare la demande en nomination d'un expert pour l'évaluation des immeubles indivis prématurée,

dit qu'il n'y a pas lieu au rejet du rapport d'expertise WIES du 9 décembre 2019,

invite PERSONNE3.) à fournir au tribunal de plus amples renseignements quant au mode de calcul pour le partage des comptes bancaires indivis de feu PERSONNE11.),

déboute PERSONNE1.) de sa demande en condamnation de PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité d'occupation,

déclare la demande de PERSONNE3.) en condamnation de PERSONNE4.) au paiement d'un loyer à l'indivision existante entre PERSONNE3.) et PERSONNE11.) fondée,

déclare la demande de PERSONNE3.) en condamnation de PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité d'occupation à l'indivision existante entre PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE1.) fondée,

partant nomme aux fins d'évaluation du montant dû l'expert Pit THILLENS demeurant à L-9125 Schieren, 143, route de Luxembourg

avec la mission de concilier les parties si faire se peut sinon, dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

- déterminer les loyers théoriques qui eussent été perçus pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 7 novembre 2018 et pour la période du 8 novembre 2018 au 30 mai 2021 pour les pièces suivantes situées dans l'immeuble ADRESSE27.) L-ADRESSE28.) :

*„1 kleine Monsarde Zimmer im 3ten Stock in der Mitte, gegenüber der Treppe, sowie 1 kleine Monsarde Zimmer im 3ten Stock rechts neben der Treppe.*

*Kellerräume : 1 unter 41 hinten mit 2 Fenstern sowie 1 unter 43. Sowie 1 Briefkasten“*

sur base de la valeur locative du marché pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 7 novembre 2018 respectivement du 8 novembre 2018 au 30 mai 2021 et sur base de la surface et de l'état desdites pièces pendant les périodes concernées,

- dresser un décompte des loyers théoriques qui eussent été perçus par les propriétaires, déduction faite des virements déjà effectués par PERSONNE4.) pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 30 mai 2021,

ordonne à PERSONNE4.) de payer ou de consigner auprès de la caisse des consignations, dans le mois du prononcé, la somme de 1.000 EUR, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert,

charge Madame le vice-président Carole ERR du contrôle de ces mesures d'instruction,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer ce magistrat de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant des provisions versées, il devra avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer ses deux rapports au greffe du tribunal le 1<sup>er</sup> novembre 2024 au plus tard,

dit qu'en cas d'empêchement du juge commis, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance du président de ce siège,

déboute PERSONNE3.) de sa demande reconventionnelle en condamnation de PERSONNE4.) et d'PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité pour perte locative,

fixe la créance de PERSONNE3.) à l'égard de l'indivision du chef des dépenses et impenses en relation avec les immeubles indivis au montant de 16.140,93 EUR avec les intérêts de retard à partir du décaissement des factures respectives,

invite PERSONNE3.) à fournir au tribunal de plus amples renseignements et pièces quant aux demandes réservées sur base de l'article 815-13 du Code civil,

en attendant les mesures d'instruction, tient l'affaire en suspens et réserve le surplus.