

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2021-04340
No. 2022TALREFO/00203
du 23 mai 2022

Audience publique extraordinaire présidentielle du lundi, 23 mai 2022, tenue par Nous Philippe WADLÉ, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant au fond, mais en la forme des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assisté du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

E N T R E

- 1) PERSONNE1.), demeurant à ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), demeurant à ADRESSE2.),

élisant domicile en l'étude de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

parties demanderesses comparant par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Sevinc GUVENCE, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

E T

PERSONNE3.), épouse Roland RIES, demeurant à ADRESSE3.),

partie défenderesse comparant par Maître Monique WIRION, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique du mardi, 10 mai 2022, Maître Sevinc GUVENCE donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Monique WIRION fut entendue en ses explications et moyens.

Sur ce, le juge prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique présidentielle extraordinaire de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par exploit d'huissier de justice du 6 mai 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant au fond, mais en la forme des référés, pour voir nommer, sur base de l'article 815-6 du Code civil, un administrateur provisoire pour gérer l'indivision existant entre parties, avec la mission plus amplement spécifiée au dispositif de leur assignation.

Faits

Feue PERSONNE4.) est décédée testat le DATE1.) et a laissé comme seuls héritiers ses deux enfants, à savoir :

- PERSONNE3.) (partie défenderesse), et
- feu PERSONNE5.), décédé intestat le DATE2.).

Ce dernier était de son vivant marié en premières noces à PERSONNE2.) [partie demanderesse sub 2)]. De cette union est née une fille unique, à savoir PERSONNE1.) [partie demanderesse sub 1)].

La succession de feu PERSONNE4.) se compose, entre autres, de plusieurs immeubles situés à ADRESSE4.).

Il est constant en cause que les parties se trouvent actuellement en indivision successorale notamment quant aux immeubles suivants :

- une maison d'habitation sise au numéro ADRESSE5.), qui fait l'objet d'une location (ci-après « **ALIAS1.)** »),
- une maison d'habitation sise au numéro (...) de la même rue, qui était à l'époque occupée par feu PERSONNE4.) et qui est laissée à l'abandon (ci-après « **ALIAS2.)** »), et

- un immeuble commercial et d'habitation sis au numéro (...) de la même rue, qui est loué à la SOCIETE1.), mais dont le paiement des loyers a été suspendu suite à un incendie qui s'est produit le DATE3.) (ci-après « ALIAS3. »).

Par exploit d'huissier de justice du 25 janvier 2021, PERSONNE3.) a fait assigner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de voir ordonner la liquidation et le partage de la succession de feu PERSONNE4.).

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-01132 du rôle et est actuellement pendante devant la vingtième chambre du tribunal de céans.

Moyens des parties

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se prévalent en somme de deux éléments.

Elles estiment en premier lieu que leur demande se justifie dans la mesure où la gestion journalière de l'indivision ne serait à l'heure actuelle pas correctement assurée. Plus particulièrement, elles critiquent que le compte de l'indivision est utilisé non seulement pour la gestion des biens indivis, mais également pour la gestion (encaissement des loyers et paiement des primes d'assurance / frais de réparation) de biens légués, suivant testament olographe de feu PERSONNE4.) du DATE4.), à PERSONNE3.).

Elles font ensuite valoir que les immeubles situés aux numéros (..) de la ADRESSE4.) nécessitent des travaux de rénovation (ALIAS2.)), respectivement des travaux de réparation et de reconstruction (ALIAS3.)) dont la réalisation serait dans l'intérêt de l'indivision en ce que ces travaux permettraient de remettre lesdits immeubles en état d'être éventuellement loués et, partant, de générer des revenus. Or, comme les parties n'arriveraient à s'accorder ni sur le financement ni sur les modalités d'exécution de ces travaux, il y aurait lieu de charger une tierce personne de l'administration de l'indivision dans l'attente du partage judiciaire à intervenir.

PERSONNE3.) soulève principalement l'incompétence du magistrat saisi pour connaître de la demande, au motif que les conditions requises pour l'institution d'une mesure sur base de l'article 815-6 du Code civil ne sont pas données en l'espèce. A titre subsidiaire, elle conclut au rejet de la demande pour les mêmes motifs.

Elle relève que l'indivision perçoit actuellement un loyer mensuel d'environ 1.000,- euros pour la location de ALIAS1.) et que les dépenses à charge de l'indivision se limitent au paiement de frais mineurs.

Concernant la gestion du compte de l'indivision, elle donne à considérer que la validité du testament de feu PERSONNE4.) est mise en cause dans le cadre de l'instance au

fond et estime qu'il y a lieu d'attendre l'issue de ce litige avant de se prononcer sur le sort des biens visés par ledit testament.

Quant aux immeubles nos. **ALIAS2.) et ALIAS3.)**, elle conteste que l'exécution des travaux de réparations et de rénovation, tels que projetés par les parties demanderesse, soit dans l'intérêt de l'indivision. Elle s'oppose à tout investissement dans ces immeubles, eu égard à l'état délabré dans lequel ceux-ci se trouvent depuis plusieurs années déjà, et considère qu'il est plus opportun de procéder à la démolition respectivement à la vente en l'état de ceux-ci. Les travaux voulus par les demanderesse ne feraient économiquement pas de sens et le budget à prévoir dépasserait ses capacités financières, étant précisé que l'indemnité proposée par l'assurance suite à l'incendie ayant ravagé ALIAS3.), serait insuffisante pour couvrir l'ensemble des coûts y afférents. A l'appui de ses plaidoiries, elle produit une étude de faisabilité réalisée par le bureau d'architectes ARCHITECTE1.), qui confirmerait qu'il est plus rentable de démolir lesdits immeubles. Elle propose finalement que le tribunal se fasse le cas échéant lui-même une idée de l'état des immeubles litigieux en se transportant sur les lieux.

Elle ajoute qu'en ordre subsidiaire, elle ne s'oppose pas à la nomination d'un administrateur provisoire avec pour seule mission de contrôler le paiement des loyers perçus de la location de ALIAS1.).

Appréciation

Les parties requérantes agissent sur base de l'article 815-6 du Code civil, qui donne compétence spéciale au président du tribunal d'arrondissement, en matière d'indivision, pour trancher au fond, notamment, la question de savoir si l'intérêt commun des indivisaires justifie ou non la désignation d'un administrateur provisoire.

Dans le cadre de la compétence spécifique lui attribuée par l'article 815-6 du Code civil, le président du tribunal d'arrondissement ne statue pas en qualité de juge des référés, mais seulement « en la forme des référés ».

Une demande basée sur l'article 815-6 du Code civil est donc à porter devant le président du tribunal d'arrondissement qui, tout en statuant en la forme des référés, statue au fond (*Cour d'appel, 17 décembre 2008, rôle n° 33825 ; Cour d'appel, 9 novembre 2016, rôle n° 44126 du rôle*).

Il s'ensuit que le juge actuellement saisi est compétent pour connaître de la demande.

Aux termes de l'article 815-6 du Code civil « *le président du tribunal d'arrondissement peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun* ».

Deux conditions d'application distinctes sont exigées cumulativement pour l'intervention du juge sur cette base : les mesures prononcées doivent être commandées par l'urgence et elles doivent être justifiées par l'intérêt commun des indivisaires.

L'appréciation de l'existence de ces deux conditions relève du pouvoir souverain du juge.

En l'espèce, le tribunal considère que la condition de l'urgence n'est pas remplie.

En effet, d'une part, les quelques irrégularités dans la gestion du compte de l'indivision, dont font état les parties demanderesses, ne sont pas de nature à rendre nécessaire la nomination d'un administrateur provisoire de l'indivision, puisque celles-ci sont susceptibles d'être redressées par l'établissement d'un décompte, tel que d'ailleurs suggéré par les demanderesses dans la motivation de leur assignation.

A cela s'ajoute qu'il est constant en cause que la somme des loyers encaissés sur le compte de l'indivision et provenant de la location des immeubles attribués suivant testament de feu PERSONNE4.) à PERSONNE3.) dépasse le montant des dépenses enregistrées en relation avec ces mêmes immeubles, de sorte que, même s'il est préférable de ventiler les recettes et dépenses relatives aux différents immeubles de la succession de feu PERSONNE4.), ventilation à laquelle la partie défenderesse ne s'est au demeurant pas opposée, les intérêts de l'indivision ne s'en trouvent pas immédiatement atteints.

D'autre part, en ce qui concerne les immeubles nos. **ALIAS2.) et ALIAS3.)**, il résulte des pièces et renseignements fournis par les parties que ceux-ci sont inoccupés depuis deux respectivement cinq années déjà. Il est encore acquis en cause que ces immeubles sont actuellement inhabitables, parce qu'ils se trouvent dans un état de vétusté avancé, et qu'ils nécessitent des investissements conséquents avant de pouvoir être (re)mis en location.

Les parties demanderesses soutiennent qu'il est dans l'intérêt de l'indivision de faire réaliser les travaux de réparation et de rénovation qui s'imposent aux fins de pouvoir louer les immeubles et ainsi permettre à l'indivision de toucher des revenus. La partie défenderesse, quant à elle, estime qu'un tel investissement n'est pas rentable et qu'il est préférable de vendre les immeubles en l'état ou après démolition des bâtiments s'y trouvant.

Force est de constater qu'il n'est pas prouvé, au vu des pièces versées de part et d'autre, que l'intérêt commun des indivisaires commande forcément une location après remise en état des immeubles litigieux, telle que préconisée par les parties demanderesses. Au regard, d'un côté, de l'envergure des travaux à réaliser et de la flambée des prix de la construction et, de l'autre côté, de l'évolution à la hausse des prix de l'immobilier au Luxembourg, il n'est en effet pas exclu qu'il soit économiquement plus avantageux

pour l'indivision de procéder à la vente desdits immeubles et de réinvestir, le cas échéant, le produit obtenu.

Dans les circonstances ainsi données, le tribunal retient que les conditions de l'article 815-6 du Code civil, et plus particulièrement celle de l'urgence, ne sont pas remplies.

La demande en nomination d'un administrateur est partant à rejeter pour être non fondée.

P A R C E S M O T I F S

Nous Philippe WADLÉ, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant au fond, mais en la forme des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

la disons non fondée ; en déboutons ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

laissons les frais et dépens de l'instance à charge des parties demanderesses.