

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2024-06448

No. 2024TALREFO/00562

du 24 décembre 2024

Audience publique extraordinaire présidentielle du mardi, 24 décembre 2024, tenue par Nous Philippe WADLÉ, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant 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

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à NL-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée ETUDE NOESEN, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat, demeurant à la même adresse,

partie demanderesse comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE NOESEN, représentée par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE2.) veuve PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

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

3) PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE5.),

prises en leur qualité d'héritiers de feu PERSONNE6.), décédé le DATE1.), demeurant de son vivant à L-ADRESSE3.), à son tour pris en sa qualité d'héritier de feu PERSONNE7.), décédée le DATE2.), ayant demeuré à L-ADRESSE6.),

parties défenderesses comparant par Maître Ferdinand BURG, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique présidentielle du mardi, 10 décembre 2024, Maître Jean-Paul NOESEN donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Ferdinand BURG fut entendu en ses moyens et explications.

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

O R D O N N A N C E

qui suit:

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 29 juillet 2024, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) veuve PERSONNE3.), à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) (ci-après ensemble « **les conjoints PERSONNE3.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg pour voir, sur le fondement de l'article 815-6 du Code civil, nommer un séquestre avec la mission de « *administrer à titre de séquestre, les biens indivis suivants*

[...] dans un immeuble en copropriété sis à ADRESSE7.), dénommé « ADRESSE8.), inscrit au cadastre comme suit :

Commune d'ADRESSE9.), section C d'ADRESSE9.) :

NuméroNUMERO2.)/NUMERO3.), « ADRESSE10.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 03 centiares.

NuméroNUMERO2.)/NUMERO4.), « ADRESSE10.) », place (occupée), bâtiment à appartements, contenant 24 ares 07 centiares.

A.- Eléments privatifs :

L'Appartement numéro (...) à l'étage deux et la Cave numéroNUMERO6.) au sous-sol, formant ALIAS1.), évalué en totalité àNUMERO5.)90.000 € par l'agence SOCIETE1.)

formant pour la part de la défunte

La moitié indivise dans un immeuble en copropriété sis à ADRESSE7.), dénommé « ADRESSE8.), inscrit au cadastre comme suit :

Commune d'ADRESSE9.), section ADRESSE9.) :

NuméroNUMERO2.)/NUMERO3.), « ADRESSE10.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 03 centiares.

NuméroNUMERO2.)/NUMERO4.), « ADRESSE10.) », place (occupée), bâtiment à appartements, contenant 24 ares 07 centiares.

L'Appartement numéro (...) sis au troisième étage, comprenant : Living, chambre à coucher, cuisine, bains, toilette, hall, possédant NUMERO7.),NUMERO8.) et la Cave numéroNUMERO7.) au sous-sol, formant NUMERO9.) » (ci-après « **les Immeubles Indivis** »).

Les consorts PERSONNE3.) s'opposent à la demande au motif que les conditions requises pour l'invention du président du tribunal d'arrondissement sur base de l'article 815-6 du Code civil ne sont pas réunies. Ils contestent, en outre, que les conditions nécessaires pour la nomination d'un séquestre, telles qu'elles découlent de l'article 1961 du Code civil, soient remplies.

Le demandeur agit sur le fondement de l'article 815-6 du Code civil, aux termes duquel « *le président du tribunal d'arrondissement peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun [...]* ».

Ce texte, applicable à toute indivision, quelles qu'en soient l'origine et la nature, confère une compétence spéciale au président du tribunal d'arrondissement tout en subordonnant l'intervention judiciaire à une double condition : la nécessité de prendre des mesures urgentes, d'une part, et l'ordination de ces mesures à l'intérêt commun, d'autre part. Il n'opère aucune distinction entre actes d'administration et actes de disposition et ne comporte aucune description limitative quant aux dites mesures.

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 demandeur ne fait état d'aucune circonstance particulière d'urgence qui justifierait la mise sous séquestre des Immeubles Indivis.

Il invoque le fait qu'il a appris, par le biais d'une sommation d'huissier, que les charges de copropriété en relation avec les Immeubles Indivis ne sont pas payées.

Or, il s'est avéré au moment des débats à l'audience du 10 décembre 2024 que lesdits arriérés de charges ont entretemps été réglés par les consorts PERSONNE3.).

Le demandeur est d'ailleurs resté en défaut d'expliquer en quoi l'existence de ces arriérés serait constitutive d'une urgence justifiant le placement sous séquestre des Immeubles Indivis.

Aux termes de son assignation, PERSONNE1.) reproche aux consorts PERSONNE3.) de ne pas être transparents, à son égard, dans la gestion des Immeubles Indivis et de le priver de sa quote-part dans les revenus locatifs générés par les Immeubles Indivis.

Ces circonstances, à les supposer établies, ne sont pas de nature à justifier une intervention judiciaire sur le fondement de l'article 815-6 précité, dès lors qu'elles affectent non pas l'indivision existant entre parties, et partant l'intérêt commun des indivisaires, mais uniquement les intérêts du demandeur.

PERSONNE1.) critique en outre les consorts PERSONNE3.) pour ne pas assurer une utilisation optimale et rentable des Immeubles Indivis, dans la mesure où un des deux appartements concernés ne serait actuellement pas loué et ne rapporterait donc aucun revenu.

Les consorts PERSONNE3.) ont fait expliquer à l'audience qu'un des deux appartements indivis n'est actuellement plus en location parce qu'à la suite à un dégât des eaux survenu au courant de l'année 2021, celui-ci n'est plus habitable et requiert un investissement relativement important sous forme de travaux de réparation et/ou de rénovation, investissement qu'aucun des indivisaires ne serait disposé à réaliser.

Le demandeur n'a pas autrement contesté cet état de fait, mais a affirmé que la réparation des dégâts en question devrait être prise en charge par l'assureur de la copropriété dans la mesure où il s'agirait d'un dommage causé par les parties communes aux parties privatives relevant de l'indivision.

Face aux contestations adverses, il ne produit cependant aucune pièce permettant d'admettre que les consorts PERSONNE3.) se soient rendus coupables d'une négligence dans la gestion des Immeubles Indivis, dans le sens que la meilleure rentabilité de ceux-ci ne soit pas assurée.

Il résulte par ailleurs des pièces versées que les consorts PERSONNE3.) ont proposé au demandeur de procéder à la vente des Immeubles Indivis, proposition qui est à ce jour restée sans réponse de la part de ce dernier.

Au vu des développements qui précèdent, il est à retenir que PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve que la mesure sollicitée soit commandée par l'urgence et l'intérêt commun des indivisaires.

Sa demande est par conséquent à rejeter.

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 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 rejetons ;

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

condamnons PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.