A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, quinze février deux mille douze

Numéro 35314 du rôle

Composition :

Edmée CONZEMIUS, président,
Marc KERSCHEN, premier conseiller,
Camille HOFFMANN, premier conseiller,
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

1. A,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL du 31/03/2009,

2. B,

intervenant volontaire par requête notifiée le 19/11/2010 suite à son mariage avec A en date du 04/11/2010

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. C, assisté de son curateur Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, nommé à cette fonction en vertu d'un jugement du 12/01/2011, l'acte de reprise d'instance a été notifié le 02/02/2011, et son épouse

2. D, assistée de son gérant de tutelle Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, nommé à cette fonction en vertu d'un jugement du 12/01/2011, assisté de son curateur Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, nommé à cette fonction en vertu d'un jugement du 12/01/2011,

intimés aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, avocats à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Saisi d'une demande de partage introduite par les époux C-D contre A, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a ordonné par jugement du 14 janvier 2009 la licitation pour impartageabilité en nature de la parcelle sise à Pétange, suivant un plan de géomètre Luc Ewen du 4 juillet 1997, le prédit lot constituant un verger d'une grandeur de 3 x 7,05 ares. Pour ordonner la licitation le tribunal a pris appui sur un rapport d'expertise E, ordonné selon jugement du 13 février 2008, selon lequel le partage en nature entraînerait une dépréciation importante de la parcelle pour rendre difficile, voire impossible, toute valorisation future du terrain qui constitue un objet de spéculation. Le tribunal a en conséquence décidé que la parcelle litigieuse n'est pas commodément partageable en nature au sens de l'article 827 du Code civil.

Ce jugement, signifié le 16 mars 2009, a été entrepris le 31 mars 2009 par A. Selon l'appelante rien ne s'opposerait à un partage en nature dès lors que des lots peuvent aisément être effectués.

Les intimés opposent la nullité de l'acte d'appel qui ne serait pas motivé à suffisance de droit. Au fond, ils concluent à la confirmation de la décision entreprise en demandant l'entérinement des conclusions de l'expert qui aurait qualifié le terrain de terrain de spéculation, ce qui pourrait être prouvé par visite des lieux.

Selon l'appelante son acte d'appel est bien recevable. Elle développerait ses moyens à suffisance de droit et son exploit répondrait aux conditions posées par les articles 154 et 585 du NCPC. Pour ce qui est du fond, l'extrait cadastral découperait déjà la parcelle en trois parties de 7,05 ares. La nécessité de la création d'une servitude de passage ne rendrait pas le terrain impartageable en nature. Les hypothèses de l'expert de voir reclasser le terrain pour le rendre constructible seraient illusoires. Le terrain se trouverait en zone verte de construction et n'est pas constructible. L'expert lui-même admettrait la nécessité d'un reclassement en zone constructible, le remembrement de la parcelle avec d'autres parcelles voisines et la création d'un PAP. La commune n'envisagerait aucun reclassement. Une licitation à l'heure actuelle ne serait pas dans l'intérêt des parties.

Selon acte de reprise d'instance notifié le 2 février 2011, Maître Mathias PONCIN, curateur de C et gérant de tutelle de D, déclare reprendre l'action en tant que mandataire des parties intimées. Le 22 novembre 2011, Maître KRONSHAGEN s'est constitué nouvel avocat.

L'acte d'appel est recevable. Sa motivation quoique succincte répond à toutes les exigences des articles 154 et 585 du NCPC. Ni la partie intimée, ni la Cour d'appel n'ont pu se méprendre sur la portée du

recours qui tend à un partage en nature et au rejet de la demande en licitation.

Il résulte de la combinaison des articles 826 et 827 du Code civil que chacun des cohéritiers peut demander sa part en nature dans les immeubles de la succession et que la licitation ne doit être ordonnée que si ceux-ci ne peuvent être commodément partagés en nature. Le partage en nature entraîne la composition de lots qui seront ultérieurement tirés au sort, chaque indivisaire devant recueillir un lot égal à ses droits. La licitation implique l'adjudication du bien et le partage du prix obtenu, les indivisaires pouvant d'ailleurs se porter enchérisseurs. Le partage en nature étant la règle, il incombe à la partie qui demande la licitation d'établir que les biens ne sont pas commodément partageables en nature.

Un partage en nature implique de rechercher si le partage est réalisable à la fois matériellement et économiquement, conformément à l'article 1686 du Code civil qui prévoit la licitation lorsqu'une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte. Matériellement il y a lieu de tenir compte de la superficie du bien, de sa consistance, de son agencement, des facilités d'accès vers la voie publique. Un partage en nature peut néanmoins être réalisé au prix de la création de servitudes (Cass. Fr. 1re, 28.06.1972 Bull n. 172). D'un point de vue économique, l'examen portera sur le point de savoir si le fractionnement du bien entraînerait une dépréciation importante.

L'article 827 du Code civil impose la licitation, non pas lorsque le partage est impossible, mais seulement lorsqu'il n'est pas *commodément* réalisable. Les lots à composer doivent être de valeur égale ou sensiblement égale.

Il ressort du rapport d'expertise que si la parcelle litigieuse est à l'heure actuelle classée en zone verte de protection à l'intérieur du périmètre, elle constitue un terrain de spéculation en ce sens qu'un remembrement avec les parcelles voisines confinant à la rue des Promenades laisse supposer une jouissance constructive dans un avenir plus ou moins éloigné à la suite d'une simple modification des plans d'aménagement par la commune, certes non prévue pour le moment. Le terrain est accessible par une servitude de passage sur la propriété A qui la jouxte Un partage en nature est réalisable par la division du terrain en trois parcelles égales et par la création nécessaire de servitudes de passage supplémentaires.

Selon l'expert toutefois un partage en nature serait à éviter pour accentuer la situation conflictuelle entre parties et pour empêcher toute valorisation éventuelle du terrain.

La Cour voudrait ajouter qu'une division en trois lots et un tirage au sort des lots est de nature à avantager l'une ou l'autre des parties selon la situation du lot en question et l'intérêt de la partie concernée. Une division du terrain est de nature à entraîner une dépréciation notable de la valeur de l'ensemble. Vu la mésentente entre parties une

revalorisation ultérieure est en effet difficile à envisager par une vente en commun. Par contre, la licitation permet à chacune des parties de se porter acquéreuse de l'ensemble du terrain et dans la suite, soit de le garder en l'état, soit de solliciter son reclassement avec les propriétaires voisins.

La Cour se rallie en conséquence aux conclusions de l'expert et à la décision des premiers juges qui est à confirmer par adoption de leur motivation exhaustive.

Les demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure sont à rejeter, faute par les parties de justifier de l'iniquité requise.

P a r c e s m o t i f s :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,
reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

confirme la décision entreprise,

rejette les demandes en octroi d'une indemnité de procédure,

condamne l'appelante aux dépens avec distraction au profit de Maître KRONSHAGEN.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence d'Antoinette PASCUCCI, greffier.