Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2026TADCH01/00023

Numéro TAD-2021-00645

Audience publique du mardi, 10 février 2026.

Composition:

Malou THEIS,	Président,
Lexie BREUSKIN,	1ier Vice-Président,
Gilles PETRY,	Vice-Président,
Pit SCHROEDER,	Greffier.

ENTRE

1) **PERSONNE1.)**, couvreur, demeurant à L-ADRESSE1.) ;
2) **PERSONNE2.)**, femme de charges, demeurant à L-ADRESSE2.) ;

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 22 mars 2021 et de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de Véronique REYTER, d'Esch-sur-Alzette du 22 mars 2021 ;

ayant initialement comparu par Maître Edith REIFF, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, et comparant actuellement par la société anonyme **Etude Edith REIFF**, établie à L-9235 DIEKIRCH, 6, rue Dr Jean-Pierre Glaesener, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B102314, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Edith REIFF**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse**,** assistée de Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

ET

1) **PERSONNE3.)**, indépendant, ayant demeuré à L-ADRESSE3.), et demeurant actuellement à L-ADRESSE4.) ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit RUKAVINA ;

2) **PERSONNE4.)**, employée, demeurant à L-ADRESSE4.) ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit COGONI ;

comparant par **Maître Denis WEINQUIN**, avocvat à la Cour, demeurant à Schieren, assistée de Maître Nathalie FRISCH, avocat à la Cour, demeurant à Hesperange.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 29 octobre 2024.

Par exploits d'huissier de justice du 22 mars 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « PERSONNE2.) et PERSONNE1.)) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après PERSONNE3.) et PERSONNE4.)) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, pour voir :

- dire que le partage de l'indivision successorale réalisé par les deux actes notariés de vente séparés passés pardevant le notaire Urbain THOLL de résidence à ADRESSE5.) en date du 21 mars 2016 et les deux conventions séparées signées en date du 21 mars 2016, est vicié par la lésion de plus d'un quart ;
- prononcer, en conséquence, la rescision du prédit partage pour cause de lésion de plus du quart conformément aux articles 887 et 888 du Code Civil ;
- dire que le présent jugement sera transcrit sur le registre de la conservation des hypothèques par le conservateur compétent dans les formes voulues par la loi;
- prononcer au besoin l'annulation des conventions signées entre les parties demanderesses et la partie défenderesse sub l) en date du 21 mars 2016 pour absence de cause, sinon d'objet certain, sinon de consentement éclairé ;
- ordonner un nouveau partage de l'immeuble indivis ainsi que des revenus générés par ces derniers :
- ordonner un supplément de partage concernant les meubles ayant garni l'immeuble indivis ;
- donner acte aux parties demanderesses qu'elles se réservent le droit de réclamer une soulte relative aux autres biens de l'indivision successorale avec les intérêts légaux à compter du DATE1.), sinon du 21 mars 2016, sinon de la demande en justice jusqu'à solde ;
- condamner les parties défenderesses sub l) et 2) solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à rendre compte aux parties demanderesses, de l'affectation pendant la période du DATE1.) au jour du prononcé de l'ordonnance ou du jugement à intervenir, des revenus générés par l'immeuble indivis et encaissés sur le compte SOCIETE1.) NUMERO1.) ouvert au nom de la partie défenderesse sub l), ainsi que de l'affectation des meubles meublant l'immeuble indivis - et ce dans les 3 mois de l'ordonnance, sinon du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard ;
- enjoindre aux parties défenderesses sub 1) et 2) solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à produire les contrats de bail ainsi que les extraits bancaires du compte SOCIETE1.) NUMERO1.) ouvert au nom de la partie défenderesse sub l), du DATE1.) au jour du prononcé de l'ordonnance ou du jugement à intervenir — et ce dans le mois de l'ordonnance, sinon du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard ;
- condamner les parties défenderesses sub l) et 2) solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à rapporter à la masse successorale l'intégralité des revenus

générés par l'immeuble indivis et encaissés sur le compte personnel de la partie défenderesse sub 1) sinon le produit net de sa gestion, à partir du DATE1.) jusqu'au partage définitif à intervenir, ces sommes avec les intérêts légaux à partir de leurs encaissements respectifs jusqu'au jour dudit rapport ;

- condamner les parties défenderesses sub l) et 2) solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à rapporter à la masse successorale les meubles meublants ou leur contrevaleur estimée à 50.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du DATE1.), sinon du 21 mars 2016, sinon de la demande en justice, jusqu'au jour dudit rapport ;
- condamner les parties défenderesses sub l) et 2) solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à rapporter à la masse successorale le prix des travaux réalisés après le décès du sieur PERSONNE5.) avec les intérêts légaux à partir des décaissements, sinon de la demande en justice, jusqu'au jour dudit rapport;
- dire que la partie défenderesse sub l) s'est rendu coupable du délit civil du recel successoral ;
- priver partant la partie défenderesse sub 1) de tous droits dans les revenus de l'immeuble indivis, respectivement dans le prédit produit net de sa gestion, dans ses meubles meublants ainsi que dans la plus-value découlant des travaux réalisés après le décès de feu PERSONNE5.) ;
- constater l'impartageabilité de l'immeuble indivis sis à ADRESSE6.), inscrite au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE7.), section B de ADRESSE8.), numéro NUMERO2.)/607, lieudit « ADRESSE6.) », place occupée, bâtiment à habitation, contenant 2 ares 40 centiares,
- ordonner la licitation du prédit immeuble,
- commettre un notaire pour procéder aux opérations de partage et de liquidation de l'indivision successorale entre parties et aux opérations de licitation du prédit immeuble indivis ;
- voir nommer, au besoin, l'un de Mesdames/Messieurs les Juges pour surveiller les prédites opérations ;
- voir dire qu'en cas d'empêchement des juges et notaire commis, il sera pourvu à leur remplacement par Monsieur le Président du siège sur simple requête,
- au besoin, nommer un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé d'évaluer,
    - les meubles meublants à la date du DATE1.), sinon à la date du 21 mars 2016 ainsi que
    - l'immeuble indivis sis à ADRESSE6.), inscrite au cadastre comme suit : Commune de BOEVANGE-SUR-ATTERT, section B de ADRESSE8.), numéro NUMERO2.)/607, lieudit « ADRESSE6.) », place occupée, bâtiment à habitation, contenant 2 ares 40 centiares, à la date du 21 mars 2016,
    - le coût réel des travaux réalisés sur l'immeuble indivis après le décès de feu PERSONNE5.)
- au besoin, nommer un consultant avec la mission et de déterminer le produit net de la gestion faite par la partie défenderesse sub l) au regard des revenus générés par l'immeuble indivis à partir du DATE1.), respectivement des travaux réalisés sur l'immeuble indivis, et ce jusqu'au jour du prononcé de l'ordonnance ou du jugement à intervenir ;
- condamner les parties défenderesses sub l) et 2) solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à chacune des parties demanderesses, par provision, une avance de 50.000 euros à faire valoir sur les droits résultant pour ces dernières du partage définitif, au vu de la lésion ainsi que du recel évidents, ces sommes avec les

intérêts légaux à compter du DATE1.), sinon du 21 mars 2016, sinon de la demande en justice jusqu'à solde;

- condamner les parties défenderesses sub l) et 2) solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer, à chacune des parties demanderesses, au titre de dommages et intérêts pour préjudice moral du chef des causes susénoncées sur base de l'article 1382, sinon 1383 du Code Civil, la somme de 10.000,00 euros avec les intérêts légaux à compter du DATE1.), sinon du 21 mars 2016, sinon de la demande en justice jusqu'à solde, au titre de dommages et intérêts pour préjudice moral du chef des causes susénoncées sur base de l'article 1382, sinon 1383 du Code Civil ;
- condamner les parties défenderesses sub l) et 2) solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer, à chacune des parties demanderesses, sur base de l'article 1382, sinon 1383 du Code Civil, au titre du remboursement des frais d'avocats exposés par les parties demanderesses aux fins des présentes, la somme de 10.000 euros avec les intérêts légaux à compter des décaissements jusqu'à solde ;
- voir dire que le taux d'intérêt de toutes les condamnations sera automatiquement majoré de 3 points à partir du 3ième mois qui suit la signification du jugement à intervenir ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours ;
- condamner les parties défenderesses sub l) et 2) solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise, et en voir ordonner la distraction au profit de Maître Edith REIFF qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ;
- les parties défenderesses sub l) et 2) s'entendre encore condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à chacune des parties demanderesses la somme de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile, montant que les parties demanderesses ont réglé à leur litis mandataire à titre d'acompte pour couvrir les frais d'avocat, de déplacement et tous autres faux frais (copie, timbres, téléphone, perte de revenus pour congés pris, etc.) non compris dans les dépens et qu'il serait injuste de laisser à l'unique charge des parties mandantes de l'avocat constituée, exposés aux fins de la défense de ses intérêts à la suite du présent litige.

Les faits constants de l’affaire se résument comme suit.

De l’union de PERSONNE6.), prédécédée (sa date de décès concrète ne résulte ni des déclarations des parties, ni des pièces versées), et de son époux PERSONNE7.), décédé « *testat* » en date du DATE1.), sont issus quatre enfants, à savoir PERSONNE2.) et PERSONNE1.) (les parties demanderesses), PERSONNE3.) (la partie défenderesse) et PERSONNE5.), décédé en date du DATE2.).

Les époux PERSONNE8.) étaient notamment propriétaires d’une maison d’habitation sise à L-ADRESSE6.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE9.), section b de ADRESSE8.), n° cadastral 438/607, lieudit « ADRESSE6.) », place occupée, d’une contenance de 2 ares, 40 centiares.

Il n’est pas contesté que suite aux décès respectifs des époux GROUPE1.) et suivant application des dispositions testamentaires stipulées par PERSONNE7.), les quatre héritiers ont recueilli l’immeuble en pleine propriété suivant les proportions suivantes :

7/32 pour PERSONNE3.),
7/32 pour PERSONNE1.),

9/32 pour PERSONNE2.) et
9/32 pour PERSONNE5.).

Suivant deux actes de ventes établis en date du 21 mars 2016 par devant Maître Urbain THOLL, alors notaire de résidence à ADRESSE5.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont vendu les parts indivises qu'ils détenaient (7/32 pour PERSONNE1.) et 9/32 pour PERSONNE2.)) dans l'immeuble sis à ADRESSE8.), à PERSONNE3.) et à son épouse PERSONNE4.), mariés sous le régime de la communauté légale. Dans lesdits actes de vente, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont expressément déclaré acquérir les parts indivises pour leur communauté légale.

Il y a lieu de constater que suite auxdites ventes, l'immeuble appartenait à :

- la communauté de PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) à hauteur de 16/32 en pleine propriété,

- PERSONNE3.) à hauteur de 7/32 en pleine propriété,

- PERSONNE5.) à hauteur de 9/32 en pleine propriété,

et non pas à PERSONNE5.) pour 9/32 et à PERSONNE3.) pour 23/32 tel qu'estiment les parties demanderesses.

PERSONNE5.) est décédé en date du DATE2.).

Il résulte de la déclaration de succession du 1er octobre 2020 qu'à défaut d'héritiers réservataires et de dispositions testamentaires valables, la succession de PERSONNE5.) - comprenant notamment 9/32 en pleine propriété de l'immeuble en indivision- est échue selon les règles de la dévolution égale pour 1/3 à chacun de ses frères et sœur, à savoir à PERSONNE3.), à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.). Les trois frères et sœur ont donc recueilli chacun des parts indivises à hauteur de 3/32 dans l'immeuble sis à ADRESSE8.).

Suite au décès de PERSONNE5.) et jusqu'à présent, l'immeuble appartient donc, en pleine propriété à :

- la communauté de PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) à hauteur de 16/32 indivis,

- PERSONNE3.) à hauteur de 10/32 indivis,

- PERSONNE2.) à hauteur de 3/32 indivis et

- PERSONNE1.) à hauteur de 3/32 indivis.

L'affirmation des parties demanderesses que l'immeuble est actuellement en indivision entre la fratrie à hauteur de 3/32 pour PERSONNE2.), 3/32 pour PERSONNE1.) et NUMERO3.) pour PERSONNE3.), est erronée et contredite par les éléments du dossier, ce qu'il y a lieu de constater d'emblée.

I. <u>Libellé obscur</u>

Les parties défenderesses concluent à la nullité de l'assignation pour libellé obscur.

Les parties défenderesses expliquent « *comprendre que la demande a trait à un prétendu partage lésionnaire et au reproche leur fait d'avoir acquis une partie d'un immeuble à un prix qui ne plaît plus aux vendeurs, sur base de montants fantaisistes et non établis.* »

Elles expliquent encore que « *les parties adverses prétendent encore qu'il y ait eu omission du partage des meubles meublants l'immeuble indivis, alors que ledit immeuble était en partie loué à une société tierce, et en partie occupée par une des parties demanderesses. »*

Les parties défenderesses déclarent ne pas *« comprendre ce que les demandeurs leurs réclament exactement, alors qu'elles semblent aussi bien faire des revendications dans le cadre du partage successoral de feu PERSONNE7.) que de feu PERSONNE5.) et de confondre les périodes où PERSONNE5.) était encore vivant et la période postérieure à son décès, tout comme elles semblent revendiquer des informations et des sommes de la part des parties concluantes à titre d'indivisaires, alors qu'il n'y avait pas d'indivision pendant la période de 2016 à 2020, sans préjudice quant à la date exacte*. »

Elles estiment que « *s'y ajoute que la concluante sub.2 n'était pas en indivision avec les parties demanderesses au moment de la vente et qu'elle ne comprend dès lors pas en quoi elle pourrait être mise en cause dans le cadre d'une procédure en rescision pour lésion dans le cadre des articles 887 et suivants du Cod civil*. »

Les parties défenderesses sont d'avis que les demandes libellées au dispositif de l'assignation constituent manifestement des demandes imprécises et incomplètes et doivent être annulées pour libellé obscur.

Les parties demanderesses font répliquer que l'assignation introductive d'instance est particulièrement claire, détaillée et précise tant en fait qu'en droit et que les parties adverses ne sauraient se méprendre sur l'objet, la nature et la portée de l'action dirigée contre elles.

L'article 154 du nouveau Code de procédure civile dispose que l'assignation doit énoncer l'objet de la demande et contenir l'exposé sommaire des moyens, à peine de nullité.

Cette disposition légale doit être entendue en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

L'objet d'une demande en justice est constitué par les prétentions du demandeur, alors que la cause d'une telle demande consiste dans l'ensemble des faits se trouvant à la base de la demande.

Si la cause peut être décrite sommairement, le libellé de la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon claire, complète et exacte de façon à déterminer et délimiter l'objet initial du litige afin de permettre non seulement à la partie défenderesse d'élaborer d'ores et déjà ses moyens en connaissance de cause, et éventuellement, transiger si elle l'estime nécessaire, mais encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse se prononcer sur le fond.

C’est au juge qu’il appartient d’apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En l’occurrence, s’il est vrai que les demandes des parties demanderesses sont présentées de manière désordonnée et, en partie, de manière incohérente, voire incorrecte en fait et en droit, il n’en reste pas moins que les différentes demandes sont tant identifiables en fait que qualifiable en droit, de sorte que, les parties défenderesses n’ont pas pu se méprendre ni sur l’objet ni sur les motifs de la demande, ce qui est d’ailleurs démontré par les conclusions au fond présentées par ces dernières. Les dispositions de l’article 154 du nouveau Code de procédure civile sont donc respectées et le moyen de nullité, sinon d’irrecevabilité des parties défenderesses est à rejeter.

II. <u>Action en rescision pour lésion</u>

De prime abord, il y a lieu de rappeler que l’article 17 de la loi du 25 septembre 1905, publiée le 28 octobre 1905, sur la transcription des droits réels immobiliers susmentionnée prévoit qu’aucune demande tendant à voir prononcer la résolution, la rescision ou l’annulation d’un acte transcrit, ne sera reçue devant les tribunaux qu’après avoir été inscrite, à la requête de l’avoué du demandeur, en marge de l’exemplaire ou de l’expédition déposé au bureau des hypothèques, ainsi que de l’inscription prévue à l’article 15 de ladite loi.

Il résulte des éléments du dossier que la transcription de l’assignation par les parties demanderesses a été opérée le 20 septembre 2023 par le Conservateur des Hypothèques à Luxembourg.

Aux termes de leur acte introductif d’instance, les parties demanderesses exercent l’action en rescision pour lésion sur base des articles 887 alinéa 2 et 888 alinéa 1er du Code civil en s’estimant lésées du plus du quart.

Elles demandent concrètement l’annulation des ventes respectives des 21 mars 2016 par lesquelles PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont vendu leurs parts indivises pour le prix de 120.000 euros, respectivement 180.000 euros, dans l’immeuble à ADRESSE8.) à PERSONNE3.), ventes, qu’elles qualifient de partage, ainsi que des conventions signées le même jour, par lesquelles elles ont accepté que l’intégralité des sommes payées à titre de loyers concernant l’immeuble litigieux et payées par quiconque dans le passé jusqu’à la signature de l’acte notarié (de vente) sont censées revenir à PERSONNE3.).

A l’appui de cette demande, elles donnent à considérer que les deux évaluations effectuées par expertise montreraient que dans la période entre 2011 (date de la première évaluation par expert) à 2020 (date de la deuxième évaluation par expert) la valeur de l’immeuble aurait augmenté de 277.000 euros, de sorte qu’il y aurait lieu de retenir une plus-value de 30.778 euros par an.

Il s’ensuivrait que l’immeuble aurait eu une valeur de 832.668 euros au moins au moment des ventes litigieuses en 2016.

En outre, les revenus locatifs générés par l’immeuble entre 2011 (date de décès du père) et 2016 (date des ventes) se seraient élevés au moins à 222.000 euros, de sorte que la masse à partager se serait élevée à 1.100.000 euros en 2016.

En considération du fait que PERSONNE2.) aurait reçu le prix de 180.000 euros pour ses parts indivises et PERSONNE1.) un prix de 120.000 euros, les deux parties demanderesses s'estiment lésées de plus du quart, alors qu'elles auraient pu prétendre à une part correspondant à 8/32, à savoir, au moins 275.000 euros. La fratrie serait en effet convenue, par accord signé au moment de l'établissement de la déclaration de succession concernant PERSONNE7.) (non daté), que « *que le partage de l'immeuble avec toutes ses appartenances et dépendances sis à L-ADRESSE6.) soit divisé en 4 parts égales au moment de la vente de cet immeuble respectivement au moment de la sortie de l'indivision. Ainsi, chaque partie aura sa part*. »

Même si l'on admettait les proportions de propriété telles que résultant de l'application de la dévolution légale et des dispositions testamentaires stipulées par PERSONNE7.) (7/32 pour PERSONNE1.) et 9/32 pour PERSONNE2.)), le partage serait toujours lésionnaire, alors que la « *part théorique* » de PERSONNE2.) s'élèverait à 309.375 euros et la « *part théorique* » de PERSONNE1.) s'élèverait à 240.625 euros.

Le partage opéré par les actes notariés du 21 mars 2016 ainsi que par conventions séparées du même jour devrait partant être purement et simplement rescindé pour cause de lésion.

Les parties défenderesses concluent au non fondé de la demande en rescision pour lésion.

D'une part, PERSONNE4.) n'aurait pas été en indivision avec les parties demanderesses au moment des ventes du 21 mars 2016, de sorte que lesdites ventes n'auraient pas « *fait céder une quelconque indivision entre elle et les parties adverses* » (sic).

D'autre part, concernant le fond de la demande, le parties demanderesses se baseraient sur des chiffres purement fantaisistes et non établis pour conclure à un partage lésionnaire. Les calculs, fondés sur de fausses prémisses, contiendraient en plus des erreurs.

De même, les revenus locatifs retenus seraient incorrects, gonflés artificiellement, et ne tiendraient pas compte de la dette que le locataire SOCIETE2.) SA aurait détenue à l'encontre de l'indivision successorale, ce qui serait d'autant plus choquant alors que, d'une part, les parties demanderesses auraient été parties signataires tant du contrat de bail avec la société SOCIETE2.) SA que de la reconnaissance de dette la concernant, et que, d'autre part, PERSONNE2.) aurait elle-même occupé un des appartements sans payer de loyer.

Les parties défenderesses donnent encore à considérer que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) auraient renoncé à un partage égalitaire à hauteur de 8/32 pour chaque partie, alors qu'elles ont vendu leurs parts indivises à hauteur de 9/32, respectivement 7/32 à PERSONNE3.), et donc conformément à leurs droits de propriété réels.

L'article 888 alinéa 1er du Code civil prévoit que « *l'action en rescision est admise contre tout acte qui a pour objet de faire cesser l'indivision entre cohéritiers, encore qu'il fût qualifié de vente, d'échange et de transaction ou de toute autre manière*. »

Si l'action en rescision est donc recevable non seulement contre les partages proprement dits, mais également contre les actes qui, en vue de la réalisation du partage et concourants à sa réalisation, attribuent des biens indivis à certains copartageants, encore faut-il que, par cette opération, assimilable à un partage, les biens sont définitivement sortis de l'indivision entre les

parties qui y ont figuré. (voir dans ce sens, Cour de Cassation française, 1ère chambre civile, 17 décembre 2008, n° 07-15.459,
Or, en l'occurrence, les ventes en question n'ont point réalisé un partage alors que, d'une part, une des attributaires de parts indivises était PERSONNE4.), épouse de PERSONNE3.), qui ne revêt pas la qualité de copartageant de la succession de PERSONNE7.), et que, d'autre part, le bien dont le partage est invoqué, la maison de ADRESSE8.), n'est point sorti définitivement par le biais des deux ventes en question de l'indivision entre les parties qui y ont figuré, alors que tant PERSONNE3.), que PERSONNE5.) étaient suite au ventes litigieuses toujours détenteurs d'une part indivise de 7/32 respectivement, de 9/32 dans l'immeuble.

La demande en rescision pour lésion est donc à déclarer non fondée.

La demande des parties demanderesses « *en annulation, au cas de besoin, des conventions signées entre les parties demanderesses et la partie défenderesse en date du 21 mars 2016 pour absence de cause, sinon d'objet certain, sinon de consentement éclairé* », n'est ni élaborée en fait, ni soutenue par des moyens en droit. Etant donné qu'il n'appartient pas au tribunal de pallier la carence des parties demanderesses à cet égard, cette demande doit être rejetée purement et simplement.

III. <u>Demandes en partage, demandes en rapport et demande en licitation</u>

Aux termes de leur assignation, les parties demanderesses demandent de voir:

- ordonner un nouveau partage de l'immeuble indivis ainsi que des revenus générés par ce dernier ;
- ordonner un supplément de partage concernant les meubles ayant garni l'immeuble indivis ;
- donner acte aux parties demanderesses qu'elles se réservent le droit de réclamer une soulte relative aux autres biens de l'indivision successorale avec les intérêts légaux à compter du DATE1.), sinon du 21 mars 2016, sinon de la demande en justice jusqu'à solde ;

Elles demandent encore de voir :

- constater l'impartageabilité de l'immeuble indivis sis à ADRESSE6.), inscrite au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE7.), section B de ADRESSE8.), numéro NUMERO2.)/607, lieudit « ADRESSE6.) », place occupée, bâtiment à habitation, contenant 2 ares 40 centiares,
- ordonner la licitation du prédit immeuble.

Les parties demanderesses fondent la demande en partage sur l'article 815 du Code civil et la demande en licitation sur l'article 827 du même Code.

Il est rappelé que l'immeuble appartient actuellement en pleine propriété indivise à :

- la communauté de PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) à hauteur de 16/32 indivis,
- PERSONNE3.) à hauteur de 10/32 indivis,
- PERSONNE2.) à hauteur de 3/32 indivis et
- PERSONNE1.) à hauteur de 3/32 indivis.

A. <u>Demande en partage</u>

- *Demande en partage et en licitation de l'immeuble indivis*

Force est de constater en premier lieu que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) se trouvent actuellement en indivision successorale concernant l'immeuble en cause à hauteur de 3/32 chacun avec PERSONNE3.) suite au décès de leur frère PERSONNE5.), c'est-à-dire à partir du DATE2.) et également en indivision avec la communauté légale des époux PERSONNE10.).

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) demandent le partage et la licitation de la maison sise à ADRESSE8.) faute d'être commodément partageable.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font savoir qu'ils « *entendent demeurer en indivision* » et demandent reconventionnellement au tribunal de « *leur attribuer les parts des parties défenderesses, qui ont demandé le partage et ce conformément à l'article 815 alinéa 3 du Code civil* ».

Ces dernières n'ont pas pris position quant à cette demande.

En l'espèce, deux parties indivises, à savoir d'un côté PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pour leur communauté et d'autre côté PERSONNE3.) agissant pour son patrimoine personnel, demandent de pouvoir rester en indivision et demandent, dans la motivation de leurs conclusions, de « *leur attribuer les parts des parties défenderesses, qui ont demandé le partage et ce conformément à l'article 815 alinéa 3 du Code civil* ». Dans le dispositif de ces mêmes conclusions, ils formulent la demande telle qu'il suit : « *donner acte aux parties qu'elles entendent demeurer dans l'indivision et qu'elles demandent à se voir attribuer les parts des parties demanderesses en sortie d'indivision.* »

Il échet de rappeler qu'en application de l'article 815 alinéa 1 du Code civil, nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué à moins qu'il n'en ait été sursis par jugement ou convention.

L'article 815 alinéa 3 du Code Civil dispose toutefois que « *si des indivisaires entendent demeurer dans l'indivision, le tribunal peut, à la demande de l'un ou de plusieurs d'entre eux, en fonction des intérêts en présence, et sans préjudice de l'application des articles 832 à 832-4, attribuer sa part, après expertise, à celui qui a demandé le partage, soit en nature, si elle est aisément détachable du reste des biens indivis, soit en argent, si l'attribution en nature ne peut être commodément effectuée, ou si le demandeur en exprime la préférence.* »

L'article 815 alinéa 3 vise donc le cas où, dans une indivision comprenant plusieurs indivisaires, l'un d'eux demande le partage tandis que les autres entendent demeurer dans l'indivision. Dans cette hypothèse, afin de préserver le droit de l'indivisaire de sortir de l'indivision, la loi permet de lui attribuer sa part, après expertise, soit en nature, si elle est aisément détachable du reste des biens indivis, soit en argent si l'attribution en nature ne peut être commodément effectuée, ou si le demandeur en exprime la préférence, l'indivision subsistant pour les biens non attribués entre les autres indivisaires.

Le partage partiel d'une succession n'est en principe possible que de l'accord de l'ensemble des coïndivisaires. A défaut d'un tel accord, le partage partiel ne peut être ordonné par le Tribunal que dans des cas limitativement prévus par la loi, qui sont :

* le sursis au partage avec allotissement de certains indivisaires (article 815 alinéa 3 du Code civil) ;
* le maintien dans l'indivision de tel bien déterminé (article 815-1 du Code civil) ;
* le sursis au partage limité à un bien en particulier (article 815 alinéa 2 du Code civil) ;
* l'allocation à un indivisaire de sa part annuelle dans les bénéfices (article 815-11 du Code civil) (TAL, 29 juin 2011, rôle 122.608 ; TAL, 16 avril 2011, rôle 928/2002).

L'attribution éliminatoire prévue par l'article 815, alinéa 3, du Code civil aboutit à l'allotissement de certains indivisaires, et donc à la réalisation d'un partage partiel s'imposant à tous les coïndivisaires.

L'article 815, alinéa 3, du Code civil, prévoit donc une exception au principe de l'interdiction du partage partiel judiciaire, en permettant aux indivisaires qui souhaitent demeurer dans l'indivision de demander au tribunal qu'il soit attribué sa part à celui d'entre eux qui a demandé le partage.

Elle ne peut donc avoir lieu qu'à condition qu'au moins deux indivisaires s'opposent au partage demandé par l'un au moins de leurs coïndivisaires. L'article 815, alinéa 3, du Code civil ne peut, par conséquent, s'appliquer que dans les indivisions entre au moins trois indivisaires, l'un qui demande le partage et les deux autres qui s'y opposent.

L'attribution éliminatoire a été conçue pour permettre aux indivisaires qui le souhaitent de rester dans l'indivision alors même qu'une demande en partage est formée par un autre indivisaire. C'est pourquoi l'attribution éliminatoire ne peut être demandée qu'à titre reconventionnel, et non à titre principal, en vue, précisément, de faire échec au partage global demandé par un indivisaire et de permettre ainsi le maintien de l'indivision entre les indivisaires qui le souhaitent. Une demande en justice est toutefois nécessaire car, en principe, un partage partiel, ce à quoi aboutit l'attribution éliminatoire, nécessite l'accord de tous les indivisaires. La décision judiciaire vient ici compenser l'absence d'unanimité entre les indivisaires.

Cette demande reconventionnelle, selon les termes de l'article 824 du Code civil français (ancien article 815, alinéa 3, du Code civil français), peut émaner d'un seul ou de plusieurs indivisaires.

L'attribution éliminatoire correspond à une simple possibilité pour le tribunal qui, selon les termes de l'article 824 du Code civil français, peut attribuer sa part au demandeur au partage "en fonction des intérêts en présence". Il en résulte que l'attribution éliminatoire n'est pas de droit, mais résulte d'un jugement d'opportunité qui relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond.

Cette appréciation de l'opportunité de l'attribution éliminatoire tient compte, comme l'indique l'article 824 du Code civil français, des circonstances de l'espèce et, en particulier, de la consistance du patrimoine indivis. L'opportunité de l'attribution éliminatoire suppose notamment que l'allotissement de l'indivisaire évincé soit matériellement possible. En revanche, la Cour de cassation a précisé que l'attribution éliminatoire n'était pas subordonnée

à la justification par les indivisaires d'un intérêt à demeurer entre eux dans l'indivision (Cass. 1re civ., 19 mars 2008, n° 06-17.805 : JurisData n° 2008-043226, in. Jurisclasseur, Fasc. unique : PARTAGE. Dispositions communes. Demandes en partage, mise à jour 23 décembre 2016, n°128 et suivants).

Les conditions précises de l'attribution éliminatoire sont les suivantes :

- il faut que le partage n'ait pas fait l'objet d'aucun jugement que l'attribution contredirait,
- l'attributaire doit avoir demandé un partage global, s'être heurté à l'opposition d'au moins deux indivisaires et l'attribution avoir été sollicitée par ces derniers
- le juge apprécie l'opportunité de la mesure « en fonction des intérêts en présence ». (M. GRIMALDI, droit Civil Succession, 5e éd., Litec, p.766, n° 827 b)

Or, l'attribution éliminatoire prévue par l'article 815 alinéa 3 du Code civil ne permet pas d'allouer la part indivise des demandeurs en partage -en l'occurrence PERSONNE2.) et PERSONNE1.)- aux indivisaires qui s'opposent au partage -en l'occurrence PERSONNE3.) et PERSONNE3.) et PERSONNE4.), de sorte que ces derniers doivent être déboutés de leur demande basé sur l'article 815 alinéa 3 du Code civil.

Il suit de ce qui précède que la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en partage de l'immeuble indivis est fondée.

Quant à la demande en licitation de l'immeuble indivis faute, selon les parties demanderesses, d'être commodément partageable en nature, force est de constater que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont pas pris concrètement position.

Aux termes de l'article 827 du Code civil « *si les immeubles ne peuvent se partager commodément, il doit être procédé à la vente par licitation devant le tribunal* ».

Partant, pour pouvoir ordonner la licitation de l'immeuble à partager, à défaut de consentement de tous les indivisaires, le tribunal doit avoir la preuve qu'un partage en nature ne peut s'opérer commodément.

Le tribunal rappelle que le partage en nature de l'immeuble est la règle. Il n'en est autrement, selon les termes de l'article 827 du Code civil, que si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément ou si toutes les parties consentent à la licitation.

En l'occurrence, faute pour les parties défenderesses de se positionner, il ne saurait être déduit un consentement de leur part à la licitation de l'immeuble.

Toutefois, le caractère impartageable de l'immeuble n'est pas non plus remis en cause par les parties défenderesses.

En outre, il résulte des élément soumis à l'appréciation du tribunal, que l'immeuble situé à ADRESSE8.) constitue le seul bien immeuble indivis à partager.

Le partage ne pouvant ainsi pas se faire en nature, l'immeuble peut faire l'objet d'une licitation en vue de la répartition du prix de vente.

Il est dès lors fait droit à la demande en licitation de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.)

B. <u>Demande en « supplément de partage » de meubles meublant</u>

En ce qui concerne la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) tendant à voir ordonner un « *supplément de partage* » ayant trait aux meubles ayant garni l'immeuble indivis, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent l'existence de tels meubles.

Eu égard au fait que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont omis de corroborer leur demande d'une quelconque manière et eu égard au fait qu'ils n'ont pas répliqué aux contestations des parties défenderesses, il y a lieu de rejeter d'ores et déjà la demande tendant à un « *supplément de partage* » des biens meubles, dont l'existence n'est pas établie.

C. <u>Fruits et revenus de l'immeuble, meubles meublants et travaux réalisés : demandes partage, en reddition de comptes et en rapport</u>

Aux termes de leur acte introductif d'instance, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) demandent de voir

- condamner les parties défenderesses sub l) et 2) solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à rendre compte aux parties demanderesses, de l'affectation pendant la période du DATE1.) au jour du prononcé de l'ordonnance ou du jugement à intervenir, des revenus générés par l'immeuble indivis et encaissés sur le compte SOCIETE1.) NUMERO1.) ouvert au nom de la partie défenderesse sub l), ainsi que de l'affectation des meubles meublant l'immeuble indivis - et ce dans les 3 mois de l'ordonnance, sinon du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard ;

- enjoindre aux parties défenderesses sub 1) et 2) solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à produire les contrats de bail ainsi que les extraits bancaires du compte SOCIETE1.) NUMERO1.) ouvert au nom de la partie défenderesse sub l), du DATE1.) au jour du prononcé de l'ordonnance ou du jugement à intervenir — et ce dans le mois de l'ordonnance, sinon du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard ;

- condamner les parties défenderesses sub l) et 2) solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à rapporter à la masse successorale l'intégralité des revenus générés par l'immeuble indivis et encaissés sur le compte personnel de la partie défenderesse sub 1) sinon le produit net de sa gestion, à partir du DATE1.) jusqu'au partage définitif à intervenir, ces sommes avec les intérêts légaux à partir de leurs encaissements respectifs jusqu'au jour dudit rapport ;

- condamner les parties défenderesses sub l) et 2) solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à rapporter à la masse successorale le prix des travaux réalisés après le décès du sieur PERSONNE5.) avec les intérêts légaux à partir des décaissements, sinon de la demande en justice, jusqu'au jour dudit rapport.

Au vu de la formulation de ces demandes, le tribunal déduit que les parties demanderesses sollicitent implicitement le partage des biens concernés par les demandes.

*a) **revenus générés par l'immeuble indivis***

Il est constant pour ressortir des éléments du dossier, ainsi que des affirmations concordantes des parties, que PERSONNE3.) s'est occupé de la gestion des trois appartements qu'englobe l'immeuble indivis sis à ADRESSE8.).

Il ressort également sans équivoque des éléments de la cause qu'PERSONNE4.) ne s'est pas occupée de ladite gestion, de sorte que toutes les demandes dirigées à son égard dans ce contexte sont non fondées.

Concernant les faits, on peut tirer de l'acte introductif d'instance, fait non-contesté, que l'immeuble en cause faisait l'objet de trois contrats de bail.

Les parties demanderesses demandent que PERSONNE3.) soit condamné à rendre compte des revenus générés par l'immeuble indivis et encaissés sur le compte SOCIETE1.) NUMERO1.) ouvert à son nom et demandent qu'il lui soit enjoint de produire les contrats de bail ainsi que les extraits bancaires du compte SOCIETE1.) NUMERO1.).

Elles demandent encore le rapport à la masse successorale de l'intégralité des revenus générés par l'immeuble indivis et encaissés sur le compte personnel de PERSONNE3.).

A l'appui de leur demande en reddition de compte, les parties demanderesses font savoir qu'un contrat de bail était conclu avec la société PERSONNE9.) SA.

Les deux autres contrats de bail auraient été conclus avec « *des personnes privées* ».

Le montant total des loyers se serait élevé à 3.000 euros par mois.

En outre, la société SOCIETE2.) SA payerait annuellement une subvention/concession de 6.000 euros à titre du droit de cabaretage lié à l'immeuble.

L'intégralité de ces sommes aurait été payée sur un compte NUMERO4.) auprès de la SOCIETE3.), dont PERSONNE3.) serait titulaire, et ceci contre le gré des parties demanderesses.

En outre, PERSONNE3.) aurait toujours refusé de donner accès à ce compte aux parties demanderesses, tout comme il aurait toujours refusé de rendre compte de sa gestion des fonds, respectivement de communiquer les contrats de bail, qu'il aurait en outre signé à l'insu et contre le gré des parties demanderesses.

Les parties demanderesses reprochent encore à PERSONNE3.) de ne verser que des décomptes relatifs aux années 2013 à 2015 et 2020, établis unilatéralement par ses soins, sans les corroborer par des extraits de compte ou autres pièces justificatives.

Les parties défenderesses font répliquer en premier lieu qu'PERSONNE4.) n'aurait jamais géré aucun bien indivis et serait dès lors à mettre hors cause.

Les parties défenderesses relèvent encore qu'il n'y aurait pas eu indivision sur toute la période sollicitée : de mars 2016 à mars 2020, aucune indivision n'aurait existé entre parties

demanderesses et parties défenderesses. Dès lors, la demande en reddition de compte ne saurait prospérer pour cette période.
Pour les autres années, PERSONNE3.) aurait établi des décomptes détaillés. En outre, les parties adverses auraient toujours reçu « *les décomptes fiscaux* » et auraient dès lors été parfaitement au courant des « *résultats* ».

PERSONNE3.) donne encore à considérer que tant PERSONNE2.) que PERSONNE1.) auraient été signataires du contrat de bail avec la société SOCIETE2.) SA et qu'elles auraient donc disposé de toutes les informations utiles dès la conclusion du contrat.

La société SOCIETE2.) n'aurait pas payé une quelconque subvention jusqu'à la signature du contrat de bail de mai 2021, et les parties demanderesse n'apporteraient pas la preuve de leur allégation.

PERSONNE5.) aurait occupé un appartement ensemble avec PERSONNE7.), et n'aurait jamais payé un quelconque loyer, fait connu par tous les indivisaires.

Il s'ajouterait à tout ceci que PERSONNE2.) aurait elle-même occupé le 1er étage de l'immeuble en indivision sans payer de loyer.

Tous les loyers et charges auraient été versés sur le compte personnel de PERSONNE3.), ceci suivant accord écrit formel des autres coïndivisaires daté au 9 mars 2011.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) n'auraient pas seulement eu connaissance du fait que les sommes en cause auraient été virées sur le compte de PERSONNE3.), mais auraient encore signé le 21 mars 2016 un accord formel et global, « *portant abandon de toute éventuelle créance notamment relative aux sommes portées au crédit dudit compte pour la période antérieure* » (sic).

Il s'ensuivrait que les parties demanderesses ne sauraient pas réclamer une quelconque information sur lesdites sommes alors que cet accord vaudrait de facto décharge au profit de PERSONNE3.) pour la période jusqu'au 21 mars 2016.

Les parties demanderesses ayant disposé de toutes les informations qu'elles sollicitent actuellement, PERSONNE3.) dit ne pas comprendre quels documents supplémentaires seraient encore demandés et il conclut au rejet de la demande des parties demanderesses.

PERSONNE3.) donne encore à considérer que ni PERSONNE2.), ni PERSONNE1.) ne lui auraient communiqué leurs coordonnées bancaires pour se voir virer leur partie des revenus locatifs.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) admettent ce dernier reproche, mais expliquent qu'ils n'ont pas communiqué leurs coordonnées bancaires pour éviter de se voir reprocher une acceptation des montants contestés.

Ils ne prennent pas position quant à l'éventuelle incidence de l'accord signé en mars 2016 invoqué par PERSONNE3.) sur leurs revendications.

A défaut pour les parties demanderesses de qualifier leur demande en droit il appartient au tribunal de ce faire.

L'article 815-8 du Code civil prévoit que : « *quiconque perçoit des revenus ou expose des frais pour le compte de l'indivision doit en tenir un état qui est à la disposition des indivisaires* ».

Il faut lire ledit article ensemble avec l'article 815-12 du même Code, qui énonce : « *l'indivisaire qui gère un ou plusieurs biens indivis est redevable des produits nets de sa gestion.* […] »

Il faut en déduire que l'indivisaire qui joue un rôle actif dans la gestion des biens indivis en tire des obligations, et notamment celle d'établir des comptes. La jurisprudence ne fait pas de différence entre une gestion à titre bénévole ou à titre professionnel (Jurisclasseur civil, fasc.40, n° 197).

Il ne résulte d'aucun élément de la cause qu'PERSONNE4.) se soit occupée de la gestion de l'immeuble en question, de sorte que la demande dirigée à son égard est d'ores et déjà a déclarer non fondée.

PERSONNE3.) ne conteste pas avoir perçu des loyers pour le compte de l'indivision.

Il s'ensuit qu'il doit, en principe, rendre des comptes, pièces à l'appui.

Toutefois, il échet de préciser que, concernant les demandes en reddition de compte et en rapport, les parties demanderesse ne concluent que par rapport à « l'immeuble », aux « revenus » et par rapport à « la masse successorale », sans spécifier à quelle masse indivise ces demandes ont trait, et surtout, sans considérer qui est indivisaire.

Or, il faut constater qu'en l'occurrence, il existe plusieurs indivisions qui se suivent dans le temps.

Suite au décès de PERSONNE7.), l'immeuble s'est trouvé en indivision successorale entre :

7/32 pour PERSONNE3.),
7/32 pour PERSONNE1.),
9/32 pour PERSONNE2.) et
9/32 pour PERSONNE5.).

Ensuite, l'immeuble sis à ADRESSE8.) ne s'est plus trouvé en indivision successorale (succession de feu PERSONNE7.)) entre les parties demanderesses et les parties défenderesses à partir du 21 mars 2016 (vente par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leurs parts indivises à la communauté SOCIETE4.)) et le DATE2.) (décès de PERSONNE5.), détenteur de 9/32 indivis en pleine propriété dans la succession PERSONNE7.), donc tant dans les revenus que dans la maison), période lors de laquelle l'immeuble appartenait à:

- la communauté de PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) à hauteur de 16/32 en pleine propriété,
- PERSONNE3.) à hauteur de 7/32 en pleine propriété,
- PERSONNE5.) à hauteur de 9/32 en pleine propriété,

Suite au décès de PERSONNE5.), l'immeuble appartient en pleine propriété indivise à :

- la communauté de PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) à hauteur de 16/32 indivis,
- PERSONNE3.) à hauteur de 10/32 indivis,
- PERSONNE2.) à hauteur de 3/32 indivis et
- PERSONNE1.) à hauteur de 3/32 indivis.

Période allant du DATE1.) (décès de PERSONNE7.) au 21 mars 2016 (ventes)

Pendant cette période, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) se trouvent en indivision successorale avec PERSONNE3.) et PERSONNE5.).

Toutefois, PERSONNE3.) fait état de deux conventions identiques signées de manière séparée entre PERSONNE3.) et PERSONNE2.), respectivement PERSONNE1.), en date du 21 mars 2016, date de la signature des actes de vente prémentionnés, conventions dont PERSONNE3.) tire une dispense de rendre compte à son profit du début de l'indivision successorale (suite au décès de PERSONNE7.)) jusqu'à la date de la signature de ladite convention, à savoir le 21 mars 2016.

Ni PERSONNE2.), ni PERSONNE1.) n'ont contesté cette affirmation.

En effet, il résulte des deux conventions annexées aux actes de vente du 21 mars 2016 et signés tant par PERSONNE2.), que par PERSONNE1.) que « *L'intégralité des loyers payés à titre de location du bien précité [..] par quiconque par le passé en ce compris la société SOCIETE2.) SA et M. PERSONNE11.), ainsi que des précédents locataires et ce jusqu'à la signature de l'acte notarié sont reconnus revenir en totalité à Monsieur PERSONNE3.).*

Les concessions et autres subventions annuelles payées par quiconque par le passé en ce compris la société SOCIETE2.) SA (SOCIETE5.)) et jusqu'à la signature de l'acte notarié sont reconnues revenir en totalité à Monsieur PERSONNE3.).

Tout autre montant ayant été payé le cas échéant sur le compte SOCIETE1.) NUMERO5.) NUMERO1.) destiné à accueillir les revenus de l'immeuble précité par quiconque par le passé et ce jusqu'à la signature de l'acte notarié est reconnu revenir en totalité à Monsieur PERSONNE3.).

De manière généralement quelconque, [PERSONNE1.) et PERSONNE2.)] renoncent à réclamer, de manière définitive et inconditionnelle, toute somme correspondant à des revenus générés par l'immeuble précité. »

Il résulte sans ambiguïté de ces contrats que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont renoncé à leur part dans les revenus et fruits générés par l'immeuble indivis au profit de PERSONNE3.), et ce jusqu'à la date du 21 mars 2016.

Implicitement, mais nécessairement, ils ont également renoncé à leur droit de revendiquer une reddition de compte quant à ces fruits et revenus par PERSONNE3.) pour cette période.

Leur demande devrait donc en principe être déclarée non fondée pour la période allant jusqu'au 21 mars 2016.

Toutefois, par le biais de la dévolution successorale, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont héritiers légaux de PERSONNE5.) et ont recueilli des parts indivises dans l'immeuble en question à hauteur de 3/32 indivis en pleine propriété en date du DATE2.). Ils sont ainsi (re)devenus indivisaires de l'immeuble en question, quitte à des proportions plus réduites.

Or, le tribunal n'a pas connaissance d'une renonciation aux fruits et revenus de l'indivision au profit de PERSONNE3.) jusqu'au 21 mars 2016 signée éventuellement par PERSONNE5.).

Il se pose donc la question de l'impact de l'ouverture de la succession de PERSONNE5.) sur la distribution et la consistance des droits de propriété entre parties quant aux fruits de la maison indivise générés entre le DATE1.) et le 21 mars 2016, sur la qualité à agir de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en reddition de compte et en rapport concernant les revenus et fruits de l'indivision successorale de feu PERSONNE7.), ainsi que sur la question de l'envergure des droits de chaque partie sur ces fruits.

Le tribunal les invite dès lors de prendre position quant à ces questions pour la période allant du 21 mars 2016 au DATE2.), date du décès de PERSONNE5.).

Période allant du 21 mars 2016 jusqu'à présent

Concernant la période à partir du 21 mars 2016, il est constant en cause que par le biais des actes de ventes signés les 21 mars 2026 par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont vendu leurs parts indivises dans l'immeuble à PERSONNE3.), de sorte qu'ils n'étaient plus coïndivisaires de l'immeuble.

Leurs demandes en reddition de compte et en rapport devraient dès lors être rejetées faute de qualité d'agir dans leur chef.

Cependant, il est rappelé que par le biais de la dévolution successorale, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont héritiers légaux de PERSONNE5.) et ont recueilli des parts indivises dans l'immeuble en question à hauteur de à hauteur de 3/32 indivis en pleine propriété.

Il se pose donc la question de l'impact de l'ouverture de la succession de PERSONNE5.) sur la distribution et la consistance des droits de propriété entre parties quant aux fruits de la maison indivise générés entre le 21 mars 2016 jusqu'à présent, sur la qualité à agir de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en reddition de compte et en rapport concernant les revenus et fruits de l'indivision successorale de PERSONNE5.) , ainsi que sur la question de l'envergure des droits de chaque partie sur ces fruits.

Etant donné que le sort de la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) tendant au rapport par PERSONNE3.) à « *la masse successorale* » de l'intégralité des revenus générés par l'immeuble indivis et encaissés sur son compte personnel est étroitement lié tant aux questions soulevées ci-avant qu'au résultat de la reddition de comptes, à la supposer fondée, il y a lieu de sursoir à statuer quant à cette demande.

b) meubles meublant

Tel que retenu ci-avant sub. B., les parties demanderesses restent en défaut de prouver l'existence des meubles meublant, de sorte que la demande en partage et en reddition de compte de leur affectation doit être rejetée purement et simplement.
Pour la même motivation, il y a lieu de rejeter leurs demandes tendant à voir « condamner les parties défenderesses sub l) et 2) solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à rapporter à « *la masse successorale* » les meubles meublants ou leur contrevaleur estimée à 50.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du DATE1.), sinon du 21 mars 2016, sinon de la demande en justice, jusqu'au jour dudit rapport », étant donné que ni l'existence, ni la consistance de ces meubles n'est établie.

De même, la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) de rapporter à « *la masses successorale* » (non spécifiée) « *les objets soustraits, notamment le tracteur PERSONNE12.), les motos, la boîte à musique* » est non fondée en fait.

En effet, PERSONNE3.) omet de prouver que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) se sont approprié les meubles visés, dont l'existence n'est pas non plus prouvée. Le fait pour PERSONNE3.) de verser des photos non datées de deux voitures et d'un tracteur mis sur une remorque ne sont pas de nature à établir qu'il s'agit de biens dépendant de la succession de PERSONNE7.), ni que PERSONNE2.) ou PERSONNE1.) ne se sont appropriés lesdits effets.

c) <u>quant aux travaux réalisés dans l'immeuble</u>

Les parties demanderesses demandent aux termes de leur acte introductif d'instance de voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, à rapporter à « *la masse successorale* » le prix des travaux réalisés après le décès de PERSONNE5.) avec les intérêts légaux à partir des décaissements, sinon de la demande en justice, jusqu'au jour dudit rapport.

A l'appui de leur revendication, non soutenue en droit, le parties demanderesses se bornent d'affirmer que « *la partie défenderesse est restée fidèle dans sa manière d'agir* » et « *a dans ce contexte pas hésité à engager plus de 100.000 euros dans des travaux de rénovation inutiles dont la majeure partie ont été confiés à ses propres sociétés. Là encore, la partie défenderesse a fait fi de l'opposition expresse des parties demanderesses quant au principe et au montant des travaux dont les devis étaient manifestement exagérés au profit de sa société et au détriment de l'indivision* ».

PERSONNE3.) confirme que des travaux de rénovation de la toiture et du studio, occupé par PERSONNE5.) jusqu'à son décès en mars 2020, ont été entrepris par ses soins et payés par les fruits générés par l'indivision. Il conteste que ces travaux auraient été inutiles, en faisant référence à une expertise effectuée, qui, versée en cause, confirme l'état abîmé de la toiture, et des photos montrant le studio dans un état dévasté.

Ni PERSONNE2.), ni PERSONNE1.) n'ont contesté l'expertise ou encore les photos.

A défaut pour ces derniers de verser la preuve que PERSONNE3.) est passé outre leur opposition formelle de procéder auxdites réparations, à défaut pour eux de démontrer l'inutilité des travaux ou encore leur prix excessif, ils doivent être déboutés de leur demande, non fondées en fait.

Dans la suite logique, il y a lieu de débouter PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande d'instituer une expertise afin d'évaluer le coût réel des travaux réalisés sur l'immeuble indivis après le décès de feu PERSONNE5.).

Recel successoral

Aux termes de leur exploit introductif d'instance, les parties demanderesses requièrent de voir :

- dire que la partie défenderesse sub l) s'est rendu coupable du délit civil du recel successoral et demandent dès lors de le voir

- priver partant la partie défenderesse sub 1) de tous droits dans les revenus de l'immeuble indivis, respectivement dans le prédit produit net de sa gestion, dans ses meubles meublants ainsi que dans la plus-value découlant des travaux réalisés après le décès de feu PERSONNE5.).

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) reprochent à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) d'avoir détourné à leur profit :

- les revenus de l'immeuble indivis sur le compte personnel de PERSONNE3.),

ceci « *sans la moindre autorisation des parties demanderesses et contre leur gré, tout en refusant d'en rendre compte* ».

Elles estiment que la réalisation par PERSONNE3.) de travaux somptuaires dans l'immeuble à un prix défiant toute concurrence, confiés à sa propre société contre le gré des parties demanderesses s'inscrirait dans le même ordre d'idées, alors que cette démarche tendrait manifestement à détourner la part des parties demanderesses à son profit exclusif.

PERSONNE3.) conteste les affirmations des parties demanderesses.

Il fait référence à un accord, daté au 9 mars 2011, signé tant par PERSONNE2.) que par PERSONNE1.), autorisant le transfert des revenus de l'indivision sur le compte NUMERO5.) NUMERO4.) (SOCIETE3.)). Il n'y aurait dès lors eu ni détournement de fonds, ni dissimulation de biens successoraux.

Il conteste encore avoir détourné de quelconques meubles.

Il est de principe que le recel successoral est la fraude ou l'omission commise intentionnellement par l'héritier pour rompre l'égalité du partage, par la dissimulation d'effets de la succession afin de se les approprier indûment et d'en frustrer ainsi les autres ayants droits. L'article 792 du Code civil dispose « *Les héritiers qui auraient diverti ou recelé des effets d'une succession sont déchus de la faculté d'y renoncer ; ils demeurent héritiers purs et simples, nonobstant leur renonciation, sans pouvoir prétendre aucune part dans les objets divertis ou recelés* ».

Le recel successoral constitue un délit civil sanctionnée par une peine privée qui revêt un double aspect : d'une part, l'héritier receleur se voit imposer la qualité d'acceptant pur et simple de la succession et, d'autre part, il est privé de tous ses droits dans les biens recelés.
Le recel requiert la réunion de deux éléments constitutifs, un élément matériel et un élément intentionnel.

L'élément matériel consiste en un détournement ou une dissimulation d'un bien ou d'une créance du défunt. Il est admis que les dispositions de l'article 792 précités s'appliquent à toute manœuvre quels que soient les moyens mis en œuvre, à tout acte de nature à fausser l'équilibre successoral au bénéfice d'un héritier et au détriment des autres.

Le recel successoral suppose encore un élément intentionnel, à savoir la mauvaise foi ou l'intention frauduleuse de l'héritier receleur de s'approprier indûment des éléments de la succession pour nuire à ses cohéritiers afin de les frustrer de tout ou partie de ce qui doit leur revenir dans le partage et de rompre à son profit l'équilibre de celui-ci.

La fraude suppose la conscience de l'héritier receleur du caractère répréhensible de son acte et la volonté de s'approprier indûment des éléments de l'actif successoral.

En vertu du droit commun de la preuve, il appartient à l'héritier qui se prétend lésé d'apporter la preuve de la réunion des éléments matériel et moral du recel.

En dehors du fait qu'en l'occurrence, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ne précisent pas non plus en quelle qualité ils agissent (héritiers de PERSONNE7.), ou de PERSONNE5.)) et de quelle succession ou indivision il s'agit, il a y lieu de constater que les éléments factuels qu'ils avancent à l'appui de la demande en recel ne sont pas établis.

Ainsi, il résulte effectivement d'un écrit signé en date du 9 mars 2011 par PERSONNE3.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) (et d'ailleurs également par PERSONNE5.)) que les parties signataires marquent leur accord que les loyers de l'immeuble sont virés sur un seul compte bancaire et que les extraits sont envoyés à PERSONNE3.).

Il s'ensuit que la fratrie PERSONNE13.) était convenue que PERSONNE3.) s'occupe de la gestion des revenus de l'immeuble.

En outre, tel que développé ci-avant, par conventions du 21 mars 2016 citées ci-avant, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont renoncé aux fruits générés par l'immeuble jusqu'au 21 mars 2016 et ceci en connaissance de cause que lesdits revenus ont été virés sur le compte SOCIETE1.) NUMERO5.) NUMERO4.) auprès de la SOCIETE3.), qui est repris dans lesdites conventions.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) étaient donc parfaitement informés de la destination des fonds litigieux, et il importe peu que PERSONNE3.) était titulaire dudit compte, dans la mesure où cette circonstance n'enlève en rien la nature indivise des fruits générés par l'immeuble après le 21 mars 2016.

Ils sont dès lors à débouter de leur demande en recel.

IV. <u>Demande reconventionnelle : créance de l'indivision sur PERSONNE2.)</u>

Dans leurs conclusions, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) estiment que l'indivision disposerait d'une créance à l'égard de PERSONNE2.) à hauteur de 700 euros par mois à compter du 28 avril 2008 au 30 mars 2016, sans préjudice quant à la date exacte, « *à indexer et avec les intérêts légaux à compter de l'échéance et jusqu'à solde* », correspondant à des loyers impayés pour l'occupation d'un appartement dans l'immeuble indivis.

PERSONNE2.) affirme s'être acquittée du loyer redû par elle entre les mains de PERSONNE7.) jusqu'à son décès et dans la suite, sur le compte de l'indivision.

En dehors du fait que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne formulent pas cette demande dans le dispositif de leurs conclusions, et qu'ils ne fournissent aucune analyse en droit la soutenant, il y a toutefois lieu de constater qu'ils versent un contrat de bail, signé entre PERSONNE2.) et PERSONNE7.), qui ne comporte aucune date, mais semble effectivement avoir été conclu en 2008, alors que le premier paiement du loyer de 700 euros est prévu pour le 1er avril 2008, la date d'échéance prévue au contrat étant le premier du mois.

PERSONNE7.) est décédé le DATE1.), de sorte que le contrat de bail signé en 2008 avec ce dernier est résolu à cette date.

PERSONNE2.) admet cependant avoir occupé les lieux jusqu'au 30 mars 2016 et s'être acquittée du loyer sur le compte de l'indivision après la mort de PERSONNE7.), de sorte qu'elle reconnaît l'existence de cette obligation financière à sa charge à l'égard de l'indivision.

Faute toutefois pour elle de démontrer qu'elle s'est effectivement acquittée de ladite charge, charge de la preuve qui lui incombe alors qu'elle prétend s'être libérée d'une obligation reconnue dans son chef, la demande de PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) est fondée.

PERSONNE2.) redoit donc aux différentes indivisions, telles qu'existantes entre le DATE1.) jusqu'au 30 mars 2026, la somme de 700 euros par mois avec les intérêts légaux à compter de chaque échéance de loyer, soit pour chaque mois de loyer redu à compter du 1er du mois en question.

La demande de PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) « *d'indexer* » cette somme, non soutenue en droit, est rejetée.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement,

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur action en rescision pour lésion ;

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande en annulation, au cas de besoin, des conventions signées entre les parties demanderesses et la partie défenderesse en date du 21 mars 2016 pour absence de cause, sinon d'objet certain, sinon de consentement éclairé ;

déboute PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande en attribution éliminatoire basée sur l'article 815 alinéa 3 du Code civil ;

dit fondée la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en partage et en licitation de l'immeuble indivis sis à ADRESSE6.), inscrite au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE7.), section B de ADRESSE8.), numéro NUMERO2.)/607, lieudit « ADRESSE6.) », place occupée, bâtiment à habitation, contenant 2 ares 40 centiares ;

ordonne la licitation de la maison d'habitation sise à ADRESSE10.), L-ADRESSE11.), inscrit au cadastre comme suit : commune de ADRESSE11.), section WA de ADRESSE11.), n°NUMERO6.), lieu-dit « ADRESSE12.) », place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 1 are 57 centiares ;

commet aux fins desdites opérations de liquidation, de partage et de licitation Maître Brice HELLINCKX, notaire de résidence à ADRESSE5.) ;

commet le 1er vice-président, Lexie BREUSKIN, pour surveiller lesdites opérations de licitation et pour faire rapport au tribunal le cas échéant ;

dit qu'en cas d'empêchement du notaire ou du magistrat commis, il sera pourvu à leur remplacement par ordonnance présidentielle, sur simple requête à présenter au tribunal ;

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande tendant à un supplément de partage des biens meubles ;

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leurs demandes en reddition de comptes dirigées à l'égard d'PERSONNE4.) ;

sursoit à statuer sur les demandes en partage, en reddition de compte et en rapport ayant trait des fruits et revenus générés par l'immeuble sis à ADRESSE6.), inscrite au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE7.), section B de ADRESSE8.), numéro NUMERO2.)/607, lieudit « ADRESSE6.) », place occupée, bâtiment à habitation, contenant 2 ares 40 centiares, en attendant la prise de position des parties sur les questions relevées par le tribunal sub C a), à savoir

- la question de l'impact de l'ouverture de la succession de PERSONNE5.) sur la distribution et la consistance des droits de propriété entre parties quant aux fruits de la maison indivise générés entre le DATE1.) et le 21 mars 2016, sur la qualité à agir de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en reddition de compte et en rapport concernant les revenus et fruits de l'indivision successorale de feu PERSONNE7.), ainsi que sur la question de l'envergure des droits de chaque partie sur ces fruits ;
- la question de l'impact de l'ouverture de la succession de PERSONNE5.) sur la distribution et la consistance des droits de propriété entre parties quant aux fruits de la maison indivise générés entre le 21 mars 2016 jusqu'à présent, sur la qualité à agir de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en reddition de compte et en rapport concernant les revenus et fruits de l'indivision successorale de PERSONNE5.), ainsi que sur la question de l'envergure des droits de chaque partie sur ces fruits ;

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en reddition de compte de l'affectation des « *meubles meublant* » l'immeuble indivis, ainsi que, de manière subséquente de leur demande en rapport desdits meubles ou leur contrevaleur estimée à 50.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du DATE1.), sinon du 21 mars 2016, sinon de la demande en justice, jusqu'au jour dudit rapport ;

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande en condamnation de PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à rapporter à « *la masse successorale* » le prix des travaux réalisés après le décès du sieur

PERSONNE5.) avec les intérêts légaux à partir des décaissements, sinon de la demande en justice, jusqu'au jour dudit rapport ;

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande en recel ;

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande d'instituer une expertise afin d'évaluer le coût réel des travaux réalisés sur l'immeuble indivis après le décès de feu PERSONNE5.) ;

fixe la créance que les différentes indivisions, telles qu'existantes entre le DATE1.) jusqu'au 30 mars 2026, détiennent à l'égard de PERSONNE2.) à la somme de 700 euros par mois avec les intérêts légaux à compter de chaque échéance de loyer, soit pour chaque mois de loyer redu à compter du 1er du mois en question ;

réserve le surplus des demandes, ainsi que les frais et dépens de l'instance ;

renvoie l'affaire devant le juge de la mise en état aux fins d'instruction des questions soulevées ci-avant.