Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2026TADCH01/00049

Numéro TAD-2022-01407

Audience publique du mardi, 10 mars 2026.

Composition:

Malou THEIS, Présidente,
Lexie BREUSKIN, Vice-Présidente
Cathy HOFFMANN, Attachée de justice déléguée,

Cathérine ZEIMEN, Greffière.

E N T R E

PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), employée privée, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Diekirch du 21 octobre 2022 ;

comparant par **Maître Denis WEINQUIN**, avocat à la Cour, demeurant à Schieren, assisté de Maître Luc SCHAACK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

E T

PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.), pensionnée, demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL ;

comparant par la société à responsabilité limitée **ÉTUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN SÀRL**, établie à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, 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 n° B239498, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Jean-Paul WILTZIUS**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse, assistée par la société d'avocats KLEYR GRASSO, société à commandite simple, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B220509, inscrite sur la

liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP s.àr.l., établie à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Rosario GRASSO, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

L E T R I B U N A L :

Vu le jugement numéro 2023TADCH01/00034 du 21 février 2023 ayant, dans le cadre de la demande de PERSONNE1.) introduite suivant exploit d'huissier de justice du 21 octobre 2022, tendant à la sortie d'indivision sur base de l'article 815 du code civil, déclaré la demande partiellement fondée et ordonné la liquidation et le partage de la succession de feu PERSONNE5.), veuve PERSONNE6.), ayant demeuré en dernier lieu à L-ADRESSE3.), et décédée « ab intestat » à ADRESSE4.) en date du 22 septembre 2015 comprenant entre autres :

- un appartement sis à L-ADRESSE5.), inscrit au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), section C d'ADRESSE4.), NuméroNUMERO1.)/NUMERO2.), lot NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE6.) », place (occupée- U/D/03), bâtiment à habitation, contenant 21 ares 172 centiares,
- une cave sise à L-ADRESSE5.), inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), section C d'ADRESSE4.), NuméroNUMERO1.)/NUMERO2.), lot NUMERO4.), lieu-dit « ADRESSE6.) », place (occupée- U/D/81), bâtiment à habitation, contenant 614 centiares,
- un garage sis à L-ADRESSE5.), inscrit au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), section C d'ADRESSE4.), NuméroNUMERO1.)/NUMERO2.), lot NUMERO5.), lieu-dit « ADRESSE6.) », place (occupée- U/D/81), bâtiment à habitation, contenant 1 are 164 centiares

et commis à ces fins Maître Jacques CASTEL, notaire de résidence à Capellen.

Ledit jugement a réservé les demandes de PERSONNE1.) en licitation et en allocation d'une indemnité de gestion évaluée à 5.445 euros pour les immeubles compris dans la succession, en attendant le résultat des opérations de liquidation et de partage.

Il a condamné PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 250 euros et a imposé les frais y compris les indemnités de gestion à la communauté à partager, avec distraction au profit de Maître Denis WEINQUIN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Vu le procès-verbal de non-comparution et le procès-verbal de difficultés dressés par le notaire Jacques CASTEL le 14 novembre 2023.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 19 février 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 27 janvier 2026.

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

En application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Maître WEINQUIN, assisté de Maître SCHAACK et Maître WILTZIUS ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 27 janvier 2026.
PERSONNE1.) demande actuellement au Tribunal d'ordonner la licitation des immeubles dont la liquidation et le partage ont été ordonnés suivant jugement numéro 2023TADCH01/00034 du 21 février 2023 et à voir ordonner au notaire de dresser les décomptes entre parties, en tenant compte des frais et charges avancés par elle dans le cadre de la gestion des immeubles, évalués à 5.445 euros au titre de l'indemnité de gestion, sur base de l'article 815-12 du code civil.

Elle précise que PERSONNE3.) aurait manifesté une attitude nonchalante et que le blocage des opérations de liquidation et de partage lui seraient exclusivement imputables, de sorte que la demande en licitation serait fondée.

PERSONNE3.) conteste avoir bloqué les opérations de liquidation et de partage, faisant valoir qu'elle aurait, dans l'intérêt de l'indivision successorale, proposé la fixation du prix de vente maximal de l'immeuble par rapport à celui initialement discuté par les parties, mais que PERSONNE1.) aurait refusé les propositions plus favorables avancées par elle, dans le seul but de pouvoir procéder à la licitation de l'immeuble dans le but de nuire à sa sœur.

Elle explique qu'en raison de son état de santé, elle n'a pas pu suivre l'affaire avec la diligence requise, et exprime son souhait que l'immeuble en indivision soit mis en vente au meilleur prix possible et que pour ce faire, un prix raisonnablement élevé soit pris comme point de départ, pour ainsi avoir une marge de négociation afin d'obtenir le meilleur prix possible.

Elle ne s'oppose pas à la licitation de l'immeuble, mais conteste formellement la demande au titre de l'indemnité de gestion réclamée par PERSONNE1.), tant en principe qu'en son quantum, et demande reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros, compte tenu de l'attitude de PERSONNE1.) qui aurait mené aux difficultés de liquidation.

PERSONNE1.) conteste formellement que les difficultés de liquidation lui soient imputables, et s'oppose à l'application de l'article 815-5 du code civil.

Elle demande à voir débouter PERSONNE3.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et sollicite la condamnation de PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

- <u>Quant à la licitation de l'immeuble indivis</u>

Il résulte des dispositions de l'article 827 du code civil que le partage en nature est le principe et que la licitation constitue l'exception.

L'article 831 du code civil prévoit la constitution de lots égaux entre les héritiers copartageants. L'article 832 du code civil ajoute qu'il faut faire entrer dans chaque lot, s'il se peut, la même

quantité de meubles, d'immeubles, de droits et de créanciers de même nature et de même valeur.

Le partage en nature des immeubles demeure donc la règle. Il n'en est autrement aux 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.

Aucune disposition légale dérogatoire à l'article 827 alinéa 1er du code civil ne permet au Tribunal de refuser d'ordonner la licitation de l'immeuble indivis dont il constate le caractère impartageable en nature.

En l'espèce, les parties sollicitent chacune la licitation de l'immeuble indivis.

Contrairement aux développements de PERSONNE1.), il ne résulte pas des dernières conclusions de PERSONNE3.) qu'elle argumenterait sur base de l'article 815-5 du code civil, en ce que PERSONNE3.) n'a pas formulé de demande à être autorisée à vendre seule le bien en indivision, la défenderesse ayant seulement exprimé son souhait à ce que le bien indivis soit vendu au meilleur prix par la fixation d'un prix de base élevé.

L'indivision à partager consistant dans un immeuble, à savoir un appartement avec cave et garage dans un immeuble en copropriété dénommé « Résidence ADRESSE7.) » dont le caractère impartageable n'est pas contesté, il y a lieu de faire droit à la demande en licitation.

De l'accord des parties, il y a lieu de charger le notaire Jacques CASTEL de la licitation du bien indivis.

- Quant à l'indemnité de gestion

Au titre de son exploit d'assignation du 21 octobre 2022, PERSONNE1.) expose avoir assuré la gestion de l'appartement en indivision sur les cinq dernières années, notamment le suivi du paiement des loyers par les locataires, la relance des locataires pour le paiement des loyers, l'établissement des décomptes des charges pour les exercices 2017 à 2022 ainsi que la gestion des problèmes d'entretien et de réparation de l'appartement, de sorte qu'elle serait en droit de prétendre à l'allocation d'une indemnité de gestion sur base de l'article 815-12 du code civil, correspondant à 5% du prix du loyer et avances sur charges, soit le montant de (1.650 x 0,05 x 12 sur un an) 5.445 euros.

Elle demande en conséquence à voir fixer l'indemnité de gestion au montant de 5.445 euros et à se voir fixer la part lui revenant au montant de (5.445/2) 2.722,50 euros.

PERSONNE3.) conteste la demande en principe et en son quantum.

Aux termes de l'article 815-12 du code civil, « *l'indivisaire qui gère un ou plusieurs biens indivis est redevable des produits nets de sa gestion. Il a droit à la rémunération de son activité dans les conditions fixées à l'amiable, ou, à défaut, par décision de justice* ».

Ce texte ne précise pas la nature de cette « rémunération », mais n'étant assimilable ni aux fruits et revenus de l'indivision, ni à un salaire, la rémunération de l'indivisaire gérant paraît correspondre, en revanche, à la notion d'indemnité.

Ce qui fonde, en effet, la rémunération octroyée à l'indivisaire gérant, c'est la perte qu'il a subie du fait de l'activité déployée au service de l'indivision. Cette perte constitue pour lui un dommage qui doit être compensé par une indemnité.

Si le co-indivisaire gérant n'a droit, sauf convention contraire, à aucune rémunération pour les actes de gestion que chacun accomplit dans la vie courante lorsqu'il administre son patrimoine, en revanche, il peut prétendre à une rémunération pour l'accomplissement des tâches qui, par leur importance, leur durée ou leur technique, revêtent le caractère d'une activité professionnelle (cf. Cass. fr., 22 avril 1981, J.C.P., 1981, éd. G, IV, 237 ; Cass. fr., 29 janvier 1976, J.C.P., 1976, II, 1838).

La rémunération à laquelle peut prétendre l'indivisaire gérant en vertu de l'article 815-12 du code civil est subordonnée à plusieurs conditions.

Il faut d'abord que l'indivisaire gérant ait déployé une véritable activité de gestion impliquant notamment, une certaine continuité.

De même, il faut, pour qu'il y ait gestion véritable, que l'indivisaire demandeur ait agi en une certaine qualité juridique, peu importe laquelle. La plupart du temps, l'indivisaire gérant intervient en qualité de mandataire, mais ce peut être aussi en tant que gérant d'affaires ou administrateur judiciaire. L'essentiel est que cette qualité existe, car un acte ponctuel accompli isolément par un indivisaire ordinaire dépourvu de tout pouvoir spécial ne peut ouvrir droit à rémunération.

Il faut ensuite que l'indivisaire gérant ait fourni une activité effective sans qu'importe la nature de cette activité dès lors qu'il s'agit d'une activité de gestion d'un bien indivis (cf. Jurisclasseur Code civil, Art. 815 à 815-18, Fasc. 40, nos 204 et 205).

L'indivisaire qui a géré l'indivision a en effet uniquement droit à la rémunération de l'activité qu'il a réellement fournie (cf. Cass. fr., 20 novembre 1984, D., 1985, 557).

Si les juges du fond ne sont pas tenus de déterminer le montant de la rémunération de l'indivisaire gérant en fonction des résultats de sa gestion, il leur est loisible d'en tenir compte, car il est permis de penser, quitte à s'en expliquer, que ces résultats donnent la mesure du travail fourni. Or, c'est précisément le temps et la qualité du travail fourni par l'indivisaire gérant jusqu'à la date de la jouissance divise qui doivent déterminer, à titre principal, le montant de l'indemnité qui lui est due. À cela s'ajoutent des éléments accessoires d'évaluation tels que, par exemple, les frais de déplacement engagés pour les besoins de la gestion des biens indivis par l'indivisaire gérant ou toute autre somme dépensée à ce titre. En outre, les juges du fond peuvent tenir compte des profits que l'indivisaire gérant a tiré des biens indivis au point, si ces profits ont été importants, de réduire à néant l'indemnité prévue à l'article 815-12 du code civil (cf. Jurisclasseur Code civil, op.cit.).

En application des articles 58 du nouveau code de procédure civile et 1315 du code civil, il ne suffit pas à PERSONNE1.) d'alléguer l'existence d'une gestion, mais, au vu des contestations afférentes, il lui incombe de prouver l'existence d'une véritable activité dans son chef.

Plus particulièrement, un acte de gestion ponctuel accompli isolément par un indivisaire ne permet pas de conclure à l'existence d'une véritable activité de gestion (Jurisclasseur Civil, Art. 815 à 815-18, Fasc. 40, no 197, édition 1992)

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que pendant la période de 2017 à 2022, PERSONNE1.) a assuré certaines tâches de gestion dans l'intérêt de l'indivision, à savoir :

- en 2017 : gestion des travaux de rénovation de la salle de bain de l'appartement indivis, et d'une demande d'application directe du taux de TVA réduit de 3%,
- en 2018 : gestion des travaux de rénovation des fenêtres de l'appartement,
- en 2019 : gestion des travaux de réparation de la porte d'entrée de l'appartement et de dépannage d'une fuite du WC,
- en 2021 : gestion des travaux de réparation des vitres de la porte de la cuisine,
- en 2022 : gestion de la rénovation du carrelage des murs de la salle de bain et conclusion d'un contrat avec SOCIETE1.).

Il résulte également des pièces du dossier que deux locataires de l'appartement en indivision lui ont notifié la résiliation des contrats de bail, l'un en janvier 2018, l'autre en avril 2022, de sorte que le Tribunal admet que PERSONNE1.) a également géré les locataires de l'appartement, impliquant le suivi du paiement des loyers par les locataires, la relance des locataires pour le paiement des loyers, l'établissement des décomptes des charges pour les exercices 2017 à 2022, à défaut de preuve par PERSONNE3.) qu'elle se soit chargée de la gestion afférente.

Les contestations de PERSONNE3.), selon lesquelles PERSONNE1.) n'aurait rien fait dans le cadre de sa gestion du bien indivis ne sont dès lors pas fondées.

Compte tenu des éléments d'appréciation dont il dispose, le Tribunal évalue l'indemnité de gestion à laquelle PERSONNE1.) peut prétendre pour les années 2017 à 2022 ex aequo et bono à 75 euros par mois, soit 900 euros par an.

Cette indemnité étant due par l'indivision, il y a lieu de fixer la créance de PERSONNE1.) à l'égard de l'indivision à la somme de [(6 x 900) /2] 2.700 euros pour la période de 2017 à 2022.

- <u>Quant aux demandes accessoires</u>

Chacune des parties sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

A défaut de preuve de l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, les demandes respectives des parties sont à rejeter.

Comme, en l'occurrence, aucune des conditions prévues par l'article 244 du nouveau code de procédure civile pour prononcer d'office l'exécution provisoire du jugement n'est remplie et qu'elle ne paraît pas opportun au Tribunal de la prononcer sur la base facultative, il y a lieu de débouter PERSONNE1.) de ce chef de sa demande.

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

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

statuant en continuation du jugement numéro 2023TADCH01/00034 du 21 février 2023 et au vu du procès-verbal de non-comparution et du procès-verbal de difficultés dressés par le notaire Jacques CASTEL le 14 novembre 2023,

ordonne la licitation des biens immeubles indivis suivants :

- un appartement sis à L-ADRESSE5.), inscrit au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), section C d'ADRESSE4.), NuméroNUMERO1.)/NUMERO2.), lot NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE6.) », place (occupée- U/D/03), bâtiment à habitation, contenant 21 ares 172 centiares,

- une cave sise à L-ADRESSE5.), inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), section C d'ADRESSE4.), NuméroNUMERO1.)/NUMERO2.), lot NUMERO4.), lieu-dit « ADRESSE6.) », place (occupée- U/D/81), bâtiment à habitation, contenant 614 centiares,

- un garage sis à L-ADRESSE5.), inscrit au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), section C d'ADRESSE4.), NuméroNUMERO1.)/NUMERO2.), lot NUMERO5.), lieu-dit « ADRESSE6.) », place (occupée- U/D/81), bâtiment à habitation, contenant 1 are 164 centiares,

commet à cette fins **Maître Jacques CASTEL**, notaire de résidence à Capellen,

dit que le notaire devra, dans le cadre des opérations de partage et de liquidation, dresser un décompte entre les indivisaires en ce qui concerne les impenses et dépenses en relation avec l'immeuble précité,

dit que PERSONNE1.) peut prétendre à une indemnité de gestion sur base de l'article 815-12 du code civil pour les années 2017 à 2022,

fixe la créance de PERSONNE1.) à l'égard de l'indivision à la somme de 2.700 euros pour les années 2017 à 2022,

désigne Madame le Président Malou THEIS pour surveiller les opérations de partage et de liquidation et de faire rapport en cas de difficultés ;

dit qu'en cas d'empêchement des notaire et juge commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance présidentielle à rendre sur requête de la partie la plus diligente ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE3.) de leurs demandes sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

impose les frais y compris les indemnités de gestion à la communauté à partager, avec distraction au profit de Maître Denis WEINQUIN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ;

dit non fondée la demande en exécution provisoire du présent jugement.