Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2026TADCH01/00056

Numéro 21011 du rôle

Audience publique du mardi, 17 mars 2026.

Composition:

Sandra ALVES ROUSSADO, Vice-Présidente,
Hannes WESTENDORF, Premier Juge,
Elodie DA COSTA, Juge,

Pit SCHROEDER, Greffier.

E N T R E

1. PERSONNE1.), institutrice, née à ADRESSE1.), le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE2.) ;

2. PERSONNE2.), salariée, née à ADRESSE3.), le DATE2.), demeurant à F-ADRESSE4.) ;

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 14 mars 2016 ;

comparaissant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange ;

E T

1. PERSONNE3.), sans état actuel connu, née à ADRESSE1.), le DATE3.), demeurant à L-ADRESSE5.) ;

2. PERSONNE4.), sans état actuel connu, né à ADRESSE6.), le DATE4.), demeurant à L-ADRESSE5.) ;

parties défenderesses aux fins du prédit exploit WEBER ;

ayant initialement comparu par Maître Danièle WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de Maître James JUNCKER, avocat à la Cour demeurant à Luxembourg,
comparaissant actuellement par **Maître Michael WOLFSTELLER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître James JUNCKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L E T R I B U N A L :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue le 2 février 2026.

Par exploit d'huissier de justice du 14 mars 2016, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de :

- recevoir la demande en la forme ;

- quant au fond, la déclarer fondée et justifiée ;

- ordonner la liquidation et le partage judiciaire des successions ainsi que des biens relevant de ces successions de feus les parents, à savoir PERSONNE5.) et PERSONNE6.), des parties demanderesses et de la partie défenderesse PERSONNE3.) ;

- commettre un notaire pour procéder aux opérations de liquidation et de partage ;

- commettre également l'un des juges du tribunal sur le rapport duquel le tribunal décidera les contestations qui pourront s'élever pendant le cours des opérations de liquidation et de partage ;

- ordonner la réduction de la donation dont a bénéficié la partie assignée PERSONNE3.), de la part de feus ses parents PERSONNE7.) et ce à hauteur de 189.349,65.-€, sous réserve expresse d'augmentation ;

- ordonner le rapport en valeur à hauteur de 189.349,65.-€, sous réserve expresse d'augmentation, de la donation dont a bénéficié la partie assignée PERSONNE3.), de la part de feus ses parents PERSONNE7.) ;

- condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, les parties assignées PERSONNE3.) et PERSONNE4.), à rapporter et à payer à chacune des parties requérantes, un montant de 94.674,82.-€, soit un montant en tout de 189.349,64.-€ (2 x 94.674,82.-€), sous réserve expresse d'augmentation, avec les intérêts légaux à partir du 31 janvier 2012, jour du décès de feu le sieur PERSONNE6.), jusqu'à solde ;

- condamner également chacune des parties assignées à payer à chacune des parties demanderesses une indemnité de procédure de 1.500,00.-€ et ce sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 30 novembre 2016 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 6 février 2018 pour prise en délibéré. L'affaire a été prise en délibéré à cette audience.

Par jugement numéro 2018TADCH01/68 du 27 mars 2018, le tribunal, déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées, a reçu la demande en la forme, a invité les parties à fournir tous les éléments nécessaires à la détermination du régime matrimonial adopté de leur vivant par feu PERSONNE5.) et feu PERSONNE6.), pièces à l'appui, avant tout autre progrès en cause, a nommé expert Romain FISCH, demeurant professionnellement à L-ADRESSE7.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit détaillé et motivé de déterminer :

- selon son état d'« Acker » à la date du 28 novembre 1995 (à savoir la date de la passation de l'acte de donation nº 1161 par-devant le notaire Maître Fernand UNSEN de Diekirch),

- la valeur à la date du DATE5.) (à savoir la date du décès de feu PERSONNE5.)) et à date du 31 janvier 2012 (à savoir à la date du décès de feu PERSONNE6.)),

- de l'immeuble inscrit au cadastre de la commune du ADRESSE8.), section CA de ADRESSE9.), sous le nº NUMERO1.), lieu-dit « ALIAS1.) », d'une contenance de 40 ares et 90 centiares (ci-après le « Terrain »),

a ordonné à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de payer chacune à l'expert jusqu'au 17 avril 2018 au plus tard la somme de 400.- euros à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération et d'en justifier au greffe du tribunal, a dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert pourrait s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes, a chargé le juge de la mise en état Anne SCHMIT du contrôle de cette mesure d'instruction, a dit que si les honoraires de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée, il devrait en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire, a dit que l'expert devrait, en toutes circonstances, informer le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer, a dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou de l'expert commis, il serait procédé à son remplacement, a dit que l'expert devrait déposer son rapport au greffe du tribunal pour le 3 juillet 2018 au plus tard, a refixé l'affaire à la conférence de mise en état du mardi, 10 juillet 2018 à 8.50 heures, salle d'audience du tribunal, a sursis à statuer quant au surplus de la demande, a réservé les frais et dépens de l'instance.

Par constitution de nouvel avocat à la Cour du 6 septembre 2019, Maître Michael WOLFSTELLER, avocat, s'est constitué pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.), en remplacement de Maître Danièle WAGNER, avocat.

Par arrêt numéroNUMERO2.)/20 du 18 mars 2020, la Cour d'appel a dit l'appel contre le jugement du 27 mars 2018 irrecevable, a dit non fondée la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.)

en allocation d'une indemnité de procédure, et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître James Junker qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance.

Il résulte ce qui suit du contrat de mariage passé entre feu PERSONNE5.) et feu PERSONNE6.) devant le notaire Fernand UNSEN, de résidence à Diekirch le 13 février 1986 (pièce 1 de la farde II de Maître CRAVATTE) :

« ***Artikel eins :*** *Die Eheleute PERSONNE6.) und PERSONNE5.) erklären den Güterstand der allesumfassenden Gütergemeinschaft anzunehmen sowie derselbe durch Artikel 1526 des Zivilgesetzbuches vorgesehen ist.*

Diese Gütergemeinschaft umfasst sämtliche Mobiliar- und Immobiliargüter die den Eheleuten heute zugehören, diejenigen welche ihnen während der Ehe unter irgend einem Titel zukommen, sowie diejenigen welche kraft Artikel 1404 des Zivilgesetzbuches Sondergüter der Eheleute bilden.

Die so bestimmte Gütergemeinschaft ist für alle persönlichen Schulden der Eheleute gehalten sowohl für die gegenwärtigen als auch für die zukünftigen.

Rücknahmen oder Vergütungen können nicht stattfinden.

Artikel zwei : *Die Eheleute vereinbaren für den Fall der Eheauflösung durch den Tod eines der Ehegatten und sowohl für den Fall wo Kinder oder Nachkommen aus ihrer Ehe vorhanden oder zu erwarten sind, wie auch im Fall wo keine Kinder oder Nachkommen aus ihrer Ehe vorhanden oder zu erwarten sind, dass die ganze Gütergemeinschaft gemäß Artikel 1524 des Zivilgesetzbuches dem überlebenden von ihnen gehören soll.*

Dies soll der abgeänderte Güterstand der Komparenten sein. »

Le rapport de l'expert FISCH daté au 18 novembre 2021 a été déposé au tribunal le 8 décembre 2021 (ci-après le « Rapport d'Expertise »).

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 5 avril 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 9 janvier 2024 pour prise en délibéré. Par courrier envoyé aux parties le 12 janvier 2024, les parties ont été informées que l'affaire a été refixée pour plaidoiries au 5 mars 2024. L'affaire a été prise en délibéré à cette audience.

Par jugement numéro 2024TADCH01/00051 du 23 avril 2024, le tribunal, statuant en continuation du jugement numéro 2018TADCH01/68 du 27 mars 2018, a, avant tout autre progrès en cause, ordonné un complément d'expertise et renvoyé le dossier à Romain FISCH, demeurant professionnellement à L-ADRESSE7.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un complément écrit, motivé et détaillé de son rapport :

- expliquer en détail pourquoi il considère que la partie de l'immeuble inscrit au cadastre de la commune du ADRESSE8.), section CA de ADRESSE9.), sous le nº NUMERO1.), lieu-dit « ALIAS1.) », d'une contenance de 40 ares et 90 centiares, entièrement située en zone d'habitation pure est, selon lui, à subdiviser en deux lots - « *zone d'habitation pure constructible* » (A) et « *zone d'habitation pure non constructible* » (B) - évalués de manière différente,

- expliquer en détail si et, dans l'affirmative, dans quelle mesure, il a tenu compte dans son évaluation du fait qu'une partie du terrain est grevée d'une hypothèque,

a ordonné à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de payer chacune à l'expert jusqu'au 7 mai 2024 au plus tard la somme de 150.- euros à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération et d'en justifier au greffe du tribunal, a chargé Madame la Vice-présidente Sandra ALVES ROUSSADO du contrôle de cette mesure d'instruction, a dit que si les honoraires de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée, il doit en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire, a dit que l'expert doit, en toutes circonstances, informer le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer, a dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement, a dit que l'expert devra déposer son complément au rapport au greffe du tribunal pour le 18 juin 2024 au plus tard, a sursis à statuer quant au surplus de la demande, et a réservé les frais et dépens de l'instance.

Le rapport complémentaire de l'expert FISCH daté du 22 juillet 2024 a été déposé au tribunal le 5 septembre 2024 (ci-après le « Rapport d'Expertise Complémentaire »).

Sur ce les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 2 février 2026 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 24 février 2026 pour prise en délibéré. L'affaire a été prise en délibéré à cette audience.

Prétentions des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) maintiennent intégralement leurs développements faits dans l'assignation du 14 mars 2016.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) indiquent ne pas accepter le Rapport d'Expertise et le Rapport d'Expertise Complémentaire.

L'expert FISCH ne se serait pas placé dans les années 2002 et 2012 afin de procéder à partir de ces années à une projection vers le futur, mais il aurait procédé à une évaluation *ex post* de la valeur du terrain prenant comme critère d'évaluation la situation existante en 2021 et 2024. Il ferait comme si la situation actuellement connue aurait été celle qui aurait été prise en considération en procédant à une évaluation projetée vers le futur.

D’une part, pour ce qui est de la partie du Terrain située intégralement en zone d’habitation pure, l’expert aurait procédé à la subdivision suivante :

- constructible : 3a81ca (lot A / « zone d’habitation pure constructible »),

- non constructible : 7a39ca (lot B / « zone d’habitation pure non constructible »).

À la zone d’habitation pure constructible serait attribuée un facteur de pondération de 100, s’en suivrait une valeur de surface pondérée de 3,81.

À la zone d’habitation pure non constructible ne serait attribué qu’un facteur de pondération de 70, et s’en suivrait une valeur de surface pondérée de 5,17.

Or, les lots A et B seraient intégralement situés en zone d’habitation pure. L’évaluation globale de la valeur des lots serait ainsi faussée.

Une personne désireuse d’ériger une maison libre des 4 côtés serait prête à payer pour chaque are le prix intégral sans procéder à une quelconque défalque sur base de considérations tenant au fait que le terrain soit constructible ou non. De telles considérations ne vaudraient que pour des terrains situés en zone d’habitation pure ayant une surface de plus de 20 ares.

D'autre part, l’expert aurait évalué de la même manière les lots C et D, sachant que le lot D, d’une surface de 10a50ca serait situé dans une zone soumise à un PAP non comparable à une zone verte de protection. Si ce lot ne se prêtait pas à une urbanisation, la commune l’aurait sorti du périmètre constructible. Or cela ne serait pas le cas.

Placer le lot D sur un pied d’égalité avec un terrain situé en dehors du périmètre constructible constituerait une erreur manifeste d’appréciation. De même, le fait que l’emprise du PAP regrouperait des parcelles appartenant à plusieurs propriétaires ne serait pas un obstacle à son urbanisation. Il ne serait pas exclu qu’un promoteur acquière l’ensemble des parcelles pour les développer et rien n’empêcherait de réaliser un PAP en plusieurs étapes. L’absence d’élaboration d’un PAP au cours des dernières années n’exclurait pas son élaboration dans les années à venir et sa superposition d’une ZAD n’aurait pas pour effet d’interdire son urbanisation à terme. La ZAD serait une interdiction purement temporaire de construire que l’administration communale devrait lever lorsque le recours à cette réserve foncière s’épuise. Enfin, le lot serait classé en zone constructible et serait nécessairement urbanisé à terme. Il ne pourrait donc être assimilé à un terrain situé en zone verte.

Au vu de ces considérations, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent qu’il soit statué conformément à l’assignation du 14 mars 2016. Elles se basent sur le rapport d’expertise dressé par l’expert ZEUTZIUS le 30 mai 2014 dans lequel la valeur du Terrain aurait été évaluée comme suit :

- valeur au 30 avril 2014 : 429.500.- euros,
- valeur au 31 janvier 2012 : 421.410.- euros, et

- valeur au 28 novembre 1995 : 281.670.- euros.

Les époux PERSONNE8.)

Les époux PERSONNE8.) demandent à ce que le Rapport d'Expertise ainsi que le Rapport d'Expertise Complémentaire soient entérinés et qu'il soit statué conformément à leurs conclusions antérieures.

L'expert FISCH expliquerait clairement la différence entre les lots A et B, ce dernier se trouvant en zone d'habitation pure tout en étant non constructible alors qu'il se situerait à l'arrière du lot A qui ne pourrait pas faire l'objet d'une construction alors que les constructions en seconde ligne seraient interdites, de sorte que l'expert aurait justement retenu un facteur de pondération différent. Il expliquerait par ailleurs que le règlement des bâtisses de la commune de ADRESSE10.) du 14 mars 1974 aurait déterminé la surface nette constructible de la zone classée « *HABITATION PURE* ».

L'argument de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tenant au fait qu'une personne désireuse d'ériger une maison libre des quatre côtés serait prête à payer pour chaque are le prix intégral ne tiendrait pas si elle n'était pas en mesure de construire sur certaines parties du terrain. Il serait donc logique que la surface soit divisée en une zone A « *zone d'habitation pure constructible* » et une zone B « *zone d'habitation pure non constructible* ».

De même, on ne saurait reprocher à l'expert de se placer à notre époque pour évaluer le terrain, ce qui serait logique. L'on ne saurait pas se placer en 2002 ou 2012 en imaginant des facteurs de potentialité de réalisation imaginables à ce moment alors que ces facteurs ne se seraient pas réalisés au moment des expertises.

La valeur fixée par l'expert FISCH ne saurait donc donner lieu à critique et devrait être entérinée.

Le lot C se trouverait en zone verte et le lot D se trouverait en zone soumise à PAP qui n'existerait pas actuellement, et qui n'aurait pas existé au moment de la donation, le lot en question n'ayant pas été viabilisé. Il ne serait pas possible de déterminer la valeur du lot D sur la base de considérations futures dont on ne saurait pas si et quand elles vont se réaliser.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) baseraient leur argumentaire sur le fait que le PAG de la commune aurait classé la zone en zone à urbaniser ou destinée à être urbanisée. Dans la mesure où cette partie aurait été classée en « *zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"* », mais aucun plan d'aménagement de ce genre n'aurait été voté et ne serait à l'ordre du jour au vu du schéma directeur accessible sur le site internet de la commune de Hosingen. La comparaison des PAP de la localité de ADRESSE9.) de 2017 et de 2023 laisserait supposer que la zone ne serait pas prête à figurer dans un futur PAP « *nouveau quartier* ». Un tel PAP n'existerait pas actuellement et n'aurait *a fortiori* pas existé au moment de la donation.

La compétence pour élaborer un PAP « *nouveau quartier* » serait soumise à l'article 28 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Il y aurait peu de chances qu'un quelconque acteur visé par ce texte souhaiterait élaborer un PAP à cet endroit situé dans un petit village, la zone n'étant pas reliée à la route et nécessitant d'énormes travaux. La procédure étant de toute manière longue, un PAP aurait peu de chances de voir le jour dans un futur plus ou moins proche.
La parcelle NUMERO1.) serait en plus classée « *secteur protégé de type environnement construit* », ce qui impliquerait une protection particulière du terrain emportant interdiction de démolir l'immeuble, l'interdiction de certains travaux et des autorisations additionnelles pour d'autres. L'acquisition de tous les terrains adjacents par un promoteur souhaitant élaborer un PAP serait d'autant plus improbable.

Un acquéreur ne pourrait donc certainement pas utiliser le terrain librement comme il le souhaiterait. Les simulations théoriques de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient toutes dénuées de sens et n'auraient pratiquement aucune chance de se réaliser un jour.

Enfin le fait que la zone soit classée ZAD permettrait de conclure qu'elle aurait très peu de chances d'être urbanisée dans l'avenir. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'apporteraient pas la moindre preuve permettant de démontrer que le lot D ait une chance de devenir une zone constructible un jour. Le lot D aurait donc justement été classé en zone verte avec le lot C par l'expert FISCH.

Il serait donc justifié que l'expert ait retenu pour ces lots un facteur de pondération de 2.

De même, l'expert affirmerait clairement qu'il n'aurait à aucun moment retranché dans son évaluation les hypothèques qui grèveraient les lots en question.

Le Rapport d'Expertise et le Rapport d'Expertise Complémentaire étant pertinents et concluants, il y aurait donc lieu de rejeter les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et de statuer conformément aux conclusions antérieures de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

<u>Motifs de la décision</u>

Quant à la demande en liquidation et en partage des successions de feu PERSONNE5.) et feu PERSONNE6.)

L'article 815, 1°, du Code civil dispose : « *Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention* ».

Il est généralement admis que le droit au partage présente un caractère absolu, de sorte que tout indivisaire peut imposer aux autres qu'il cesse de faire partie de l'indivision.

De manière corrélative, les coïndivisaires ne peuvent empêcher l'un d'eux de sortir de l'indivision. Il s'agit d'un droit discrétionnaire dont la mise en œuvre n'a pas à être motivée (C. ALBIGES, *Rép. civ.*, v° « Indivision (Régime légal) », Dalloz, 2011, n° 10, Cour d'appel, 1er février 2018, n° 19/18, n° 44.081 du rôle).

En l'espèce, il résulte des pièces versées aux débats que feu PERSONNE5.) et feu PERSONNE6.) sont décédés *ab intestat* et ont laissé leurs filles PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

En conséquence la demande à voir ordonner le partage et la liquidation de l'indivision successorale laissée par feu PERSONNE5.) et feu PERSONNE6.), décédés *ab intestat*, est à déclarer fondée.

Il y a lieu de nommer Maître Marc ELVINGER, notaire de résidence à L-ADRESSE11.) en vue de procéder à ces opérations.

Quant au Rapport d'Expertise et au Rapport d'Expertise Complémentaire

À titre préliminaire, le tribunal rappelle que s'il est vrai que conformément à l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, il est de principe que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (Cour d'appel, 23 mai 2019, n° 69/19, n° CAL-2018-00096 du rôle), respectivement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'ils n'ont pas correctement analysé toutes les données qui leur ont été soumises (Cour d'appel, 4 décembre 2019, n° 190/19, n° CAL-2018-00741 du rôle).

Dans le cadre de son Rapport d'Expertise Complémentaire, l'expert FISCH a précisé ce qui suit, afin d'expliquer la subdivision du Terrain située intégralement en zone d'habitation pure en deux lots et qui a amené l'expert à attribuer des facteurs de pondération différents aux lots respectifs :

« *Dans le cadre de la rédaction de son rapport 2744/2789-1 le soussigné, en tenant compte des reculs fixés par voie du règlement des bâtisses de la commune de ADRESSE10.) du 14 mars 1974, a déterminé la surface nette constructible de la zone classée " HABITATION PURE "*.

D'une largeur d'environ 25,05m, la surface classée en zone d'habitation pure pouvait – au vu du règlement des bâtisses jadis applicable – accepter au plus une construction d'une largeur maximale de 19m en tenant compte d'un recul latéral de 3m sur chaque côté. Une profondeur maximale de 20m était autorisée.

[…]

Il en découle une contenance nette constructible de 19,05m x 20m = 381m2. La contenance de la surface " non-constructible " de la partie de la parcelle classée " HABITATION PURE " est par conséquent de 1120 m2 – 381 m2 = 739 m2. »

Dans le cadre du Rapport d'Expertise, l'expert FISCH a encore précisé ce qui suit (page 14/21) :

« *En faisant abstraction du fait que le lot A de la parcelle est entretemps occupé par une construction et que le B est aménagé en fond de parcelle, aucun changement notable n'est intervenu.* »

L'expert a encore précisé dans son Rapport d'Expertise Complémentaire qu'il n'a pas tenu compte pour son évaluation du fait qu'une partie du Terrain était grevée d'une hypothèque.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) considèrent que placer le lot D sur un pied d'égalité avec un terrain situé en dehors du périmètre constructible constituerait une erreur manifeste d'appréciation.

Quant au lot D, le Rapport d'Expertise contient les développements suivants :

Page 12/21

« *D'une largeur d'environ 18 m du côté de la voirie vicinale, le terrain pourrait – au vu du règlement des bâtisses jadis applicable et en présumant qu'il s'appliquerait également au PAP à venir – accepter une construction d'une largeur de 10 m et d'une profondeur de 16 m.*

[…]

Il faut cependant retenir que le lot n'était, au jour de la donation, pas viabilisé mais soumis à un PAP à venir.

Dans ce contexte, cet outil d'urbanisation ne s'applique pas seulement à un terrain mais à l'ensemble des (17) terrains concernés par la mise en œuvre des réseaux publics. En tenant compte de la structure des numéros cadastraux, il faudrait donc un accord :

- *des 12 propriétaires*
- *de l'autorité locale (commune)*
- *des autorités étatiques (Ministère de l'Intérieur, Ministère de l'environnement…)*
- *et des exploitants des réseaux (eau, canalisation, énergie, télécommunications)*

Sachant que les intérêts des participants à cette démarche (fictive) en vue de l'obtention d'un PAP sont diamétralement opposés, il y a lieu d'écarter l'idée qu'on puisse évaluer de façon certaine le résultat et la date de survenance de l'approbation du PAP.

Il découle de ce raisonnement que le soussigné estime que le lot D est à considérer au même titre que le lot C. »

Pages 15/21 à 18/21

« *3.3.2.3 Quant au lot D*

3.3.2.3.1 Évolution de 1985 à 2021

Tout comme le lot C, le lot D n'a pas évolué entre 1995 et 2012 et il en vaut de même pour la période de 2012 à 2021, ce qui permet de conclure que la personne ayant acquis ce lot en 1995 n'aurait pas tiré le moindre bénéfice de cet investissement sur une durée de 26 ans.

3.3.2.3.2 Évolution de 2021 à 2030 et au-delà

Afin de pouvoir se prononcer quant à l'évolution future du lot D, le soussigné estime utile et nécessaire d'examiner l'évolution démographique de la commune du Parc Hosingen.
[…]

Sachant qu'il y a une progression annuelle moyenne de l'ordre de 70 personnes, la réserve sera théoriquement épuisée dans les trente ans à venir.

Se posera alors la question des PAP à venir. Au niveau de la localité de HOLZTHUM, deux zones sont à ce jour à considérer.

[…]

Le PAP Sud-Ouest permet la construction d'une dizaine de maisons et présente, par rapport au PAP Nord-Est, l'avantage de pouvoir profiter des réseaux existants. De par cette situation, il est très vraisemblable qu'il soit priorisé au cas de figure où le potentiel foncier de la localité de Hosingen sera complètement épuisé.

[…]

3.3.2.3.3 Synthèse

Il ressort de ce qui précède que les indicateurs présentés ne permettent pas de conclure à une urbanisation fulgurante de la localité de HOLZTHUM.

Il en découle qu'il est très peu vraisemblable que le PAP Nord-Est, donc celui qui concerne la parcelle qui nous occupe, soit " activé " dans les trente ans à venir.

Face à ce constat, le soussigné maintient que la valeur du lot D ne se distingue en rien de celle du lot C. »

Au vu des explications très exhaustives de l'expert FISCH dans son Rapport d'Expertise, le tribunal retient qu'à ce sujet, ce rapport n'est ni incomplet ni affecté d'une erreur manifeste d'appréciation et qu'au vu des principes énoncées à titre préliminaire, il n'y a donc pas lieu de s'écarter du Rapport d'Expertise et du Rapport d'Expertise Complémentaire.

En conclusion, l'expert FISCH retient la valeur de 1.000.000.- francs luxembourgeois pour l'année 1995 (date de la donation : 28 novembre 1995), la valeur de 178.000.- euros pour l'année 2002 (date du décès de feu PERSONNE5.) : DATE5.)) et la valeur de 240.000.- euros pour l'année 2012 (date du décès de feu PERSONNE6.) : 31 janvier 2012) et ces valeurs sont entérinées par le tribunal.

Quant à la demande en réduction de la donation consentie par feu PERSONNE5.) et feu PERSONNE6.) à PERSONNE3.)

Dans la mesure où la donation à PERSONNE3.) a été faite « *in Anrechnung auf ihren künftigen Erbanteil* » (cf. acte de donation nº 1161 du 28 novembre 1995 versé par Maître CRAVATTE en tant que pièce nº 4), il y a lieu d'appliquer l'article 924 du Code civil :

« *La donation faite en avancement d'hoirie à un héritier réservataire qui accepte la succession s'impute sur sa part de réserve et, subsidiairement, sur la quotité disponible, s'il n'en a pas été autrement convenu dans l'acte de donation. L'excédent est sujet à réduction.* »,

et d'après l'article 924-4 du même code,

« *Lorsque la réduction n'est pas exigible en nature, le donataire ou légataire est débiteur d'une indemnité équivalente à la portion excessive de la libéralité réductible. Cette indemnité se calcule d'après la valeur des objets donnés ou légués à l'époque du partage et leur état au jour où la libéralité a pris effet. Elle est payable au moment du partage, sauf accord entre les cohéritiers.* ».

Eu égard aux articles sus-indiqués, en vue de déterminer si la donation faite en avancement d'hoirie par feu PERSONNE5.) et feu PERSONNE6.) à PERSONNE3.) en sa qualité d'héritier réservataire est sujette à réduction, il y a lieu de procéder à la reconstitution des masses successorales respectives conformément aux dispositions des articles 920 et 922 du Code civil qui disposent que :

« *Les dispositions soit entre vifs, soit à cause de mort, qui excéderont la quotité disponible, seront réductibles à cette quotité lors de l'ouverture de la succession.* »,

et

« *La réduction se détermine en formant une masse de tous les biens existant au décès du donateur ou testateur.*

On y réunit fictivement, après en avoir déduit les dettes, ceux dont il a été disposé par donation entre vifs d'après leur état à l'époque de la donation et leur valeur à l'ouverture de la succession. Si les biens ont été aliénés, il est tenu compte de leur valeur à l'époque de l'aliénation et, s'il y a eu subrogation de la valeur des nouveaux biens au jour de l'ouverture de la succession.

On calcule sur tous ces biens, eu égard à la qualité des héritiers qu'il laisse, quelle est la quotité dont le défunt a pu disposer. ».

Aux termes de l'article 913 du Code civil, les père et mère qui, comme en l'espèce, ont trois enfants peuvent disposer d'un quart de leurs biens, trois quarts constituant la réserve des trois enfants.

Afin de préserver la réserve, qui relève de l'ordre public successoral et constitue dès lors une règle à laquelle les parties ne peuvent pas déroger, les héritiers réservataires ont la faculté de demander la réduction de toutes les libéralités attentatoires à leur réserve.

Le régime de communauté universelle avec attribution intégrale au survivant ne fait pas obstacle à l'exercice de l'action en réduction des donations attentatoires à la réserve dès l'ouverture de la succession et avant le décès du conjoint survivant.

L'adoption d'un tel régime matrimonial ne déroge pas non plus au principe de l'article 718 du Code civil, suivant lequel les successions s'ouvrent par la mort.
Il est vrai qu'au cas où, comme en l'espèce, la communauté universelle est adoptée avec clause attributive au survivant et avec inclusion dans la communauté des biens propres en nature au sens de l'article 1404 du Code civil, les biens du conjoint qui prédécède sont tous attribués au conjoint survivant, de sorte que les héritiers ne se voient pas attribuer les biens qui existent au jour du décès et ne peuvent les recueillir qu'au décès du survivant, si toutefois ils n'ont pas quitté son patrimoine. (Trib. arr. ADRESSE6.), 9 octobre 2015, n° 172/15, n° 138.259 du rôle, 7 janvier 2026, n° 2026TALCH17/00003, n^{os} TAL-2019-08235 et TAL-2022-05580 du rôle)

Cependant, cet effet de ce régime matrimonial n'exclut pas l'exercice de l'action en réduction des biens qui ont quitté, par donation, le patrimoine de la personne décédée avant son décès. (Trib. arr. ADRESSE6.), 1er juin 2000, 150 /2001, n°s 62.052 et 62.642 du rôle)

Un partage des biens propres d'un conjoint en cas de prédécès est d'ailleurs nécessairement prévu par l'article 1526 du Code civil, qui régit la communauté universelle et dispose qu'en principe les biens propres par nature en application de l'article 1404 du Code civil n'entrent pas dans la communauté et par l'article 718 du Code civil.

Au décès du premier conjoint sa succession s'ouvre. L'inventaire permet de constater s'il dispose ou non de biens au jour du décès. Au cas où les époux ont adopté la communauté universelle avec attribution au survivant et avec inclusion des biens propres de l'article 1404 du Code civil, la personne décédée n'a pas de biens et il n'y a pas lieu de procéder au partage, non parce qu'aucune succession n'aurait été ouverte, mais en raison de l'absence de biens.

De même, ce régime matrimonial ne met pas en échec les règles sur la réserve et n'interdit pas aux héritiers d'exercer l'action en réduction pour procéder à un partage des biens qui étaient sortis du patrimoine de la personne décédée par libéralités entre vifs. (en ce sens, Trib. arr. ADRESSE6.), 11 janvier 2006, n° 11/ 2006, n°s 95.095 et 96.184 du rôle)

La succession s'ouvre, mais du fait du mécanisme de la communauté universelle avec attribution au survivant, cette succession ne comprend plus d'actif. Mais pour le calcul de la réserve et de la quotité disponible en vue de la réduction de libéralités faites par le conjoint décédé il faut, conformément aux articles qui viennent d'être cités, réunir fictivement aux biens inexistants dans sa succession ceux dont il a disposé par donations entre vifs et dans ce cas la quotité disponible se calculera sur les seuls biens donnés. (Cour d'appel, 23 janvier 2003, n° 25.946 du rôle, *Pas.*, 32, p. 340)

Le dépassement ou l'absence de dépassement de la quotité disponible par les donations faites par feu PERSONNE5.) et feu PERSONNE6.) en faveur de leurs enfants ne peuvent être constatés qu'après l'établissement séparé des inventaires de chaque succession des biens existants et des biens donnés.

Ainsi qu'il a été décidé ci-dessus, deux masses successorales sont à liquider et à partager. Les actions en réduction et en rapport sont à examiner séparément après établissement de l'inventaire de la succession et la réunion à cette masse des biens donnés par la personne décédée seule ou ensemble avec son conjoint.

L'établissement de l'inventaire des biens existant aux décès respectifs de feu PERSONNE5.) et feu PERSONNE6.) et la réunion fictive des biens donnés relèvent de la mission du notaire. La détermination de ces deux masses de calcul séparées appartient au notaire, sur base de l'évaluation effectuée par expert.

Seules les libéralités donnant lieu à controverse juridique sont à examiner avant ces opérations devant notaire

En l'espèce, il y a lieu de rappeler que PERSONNE3.) a, le 28 novembre 1995, reçu du vivant de feux ses parents PERSONNE5.) et PERSONNE6.) un terrain « *eingetragen im Kataster der Gemeinde CONSTHUM, Sektion A von HOLZTHUM, wie folgt : Nummer NUMERO1.) « ALIAS1.) », Acker, gross 40 Ar 90 Centiar* » (cf. acte de donation n° 1161 du 28 novembre 1995 versé par Maître CRAVATTE en tant que pièce n° 4).

Dans le cadre de ces calculs, il y a lieu de retenir la valeur de 1.000.000.- francs luxembourgeois pour l'année 1995 (date de la donation : 28 novembre 1995), la valeur de 178.000.- euros pour l'année 2002 (date du décès de feu PERSONNE5.) : DATE5.)) et la valeur de 240.000.- euros pour l'année 2012 (date du décès de feu PERSONNE6.) : 31 janvier 2012).

Quant aux demandes de réduction ou de rapport de la donation à PERSONNE3.) à hauteur de 189.349,65.-€, voire quant à la demande de condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, des parties assignées PERSONNE3.) et PERSONNE4.), à rapporter et à payer à chacune des parties requérantes, un montant de 94.674,82.-€, soit un montant en tout de 189.349,64.-€ (2 x 94.674,82.-€)

Le tribunal rappelle qu'il incombe au notaire-liquidateur de dresser l'inventaire de la succession ainsi que la masse de calcul afin d'établir les droits respectifs des héritiers, respectivement leurs dettes éventuelles.

Au vu du fait qu'en l'espèce, à ce jour, aucun notaire n'a établi l'inventaire des successions de feu PERSONNE5.) et feu PERSONNE6.) ainsi que les masses de calcul afin d'établir les droits respectifs des héritiers, respectivement leurs dettes éventuelles, les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à voir ordonner la réduction ou le rapport de la donation à PERSONNE3.) à hauteur de 189.349,65.-€, ou à voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), à rapporter et à payer à chacune des parties

requérantes, un montant de 94.674,82.-€, soit un montant en tout de 189.349,64.-€ (2 x 94.674,82.-€) sont d'ores et déjà à déclarer irrecevables pour être prématurées à ce stade de la procédure.

Quant aux demandes accessoires

Quant à l'indemnité de procédure

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la condamnation de chacun de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à chacune d'elles une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à chacun d'eux une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

En l'espèce, le tribunal estime que ni PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ni PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne démontrent l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que leurs demandes respectives sont à déclarer non fondées.

Quant aux frais et dépens

En application des articles 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

Au vu de l'issue du litige le tribunal fait masse des frais et dépens et les met à la charge de la succession.

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,

vu l'ordonnance de clôture du 2 février 2026,

statuant en continuation du jugement numéro 2018TADCH01/68 du 27 mars 2018 et du jugement numéro 2024TADCH01/00051 du 23 avril 2024,

dit irrecevables pour être prématurées, les demandes à voir ordonner la réduction ou le rapport de la donation à PERSONNE3.) à hauteur de 189.349,65.-€, ou à voir condamner solidairement,

sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), à rapporter et à payer à chacune de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), un montant de 94.674,82.-€, soit un montant en tout de 189.349,64.-€ (2 x 94.674,82.-€),

dit fondée la demande en partage,

ordonne le partage et la liquidation de l'indivision existant entre parties,

commet Maître Marc ELVINGER, notaire de résidence à L-ADRESSE11.), pour établir l'inventaire des successions ainsi que des masses de calcul correspondant aux successions de feu PERSONNE5.) et feu PERSONNE6.) et procéder aux opérations de liquidation et de partage de l'indivision existant entre leurs héritiers,

dit que dans le cadre de ces opérations, pour ce qui est du terrain « *eingetragen im Kataster der Gemeinde CONSTHUM, Sektion A von HOLZTHUM, wie folgt : Nummer NUMERO1.) « ALIAS1.) », Acker, gross 40 Ar 90 Centiar* » (cf. acte de donation nº 1161 du 28 novembre 1995 versé par Maître CRAVATTE en tant que pièce nº 4), le notaire tiendra compte des valeurs suivantes :

- 1.000.000.- francs luxembourgeois pour l'année 1995 (date de la donation : 28 novembre 1995),
- 178.000.- euros pour l'année 2002 (date du décès de feu PERSONNE5.) : DATE5.)), et
- 240.000.- euros pour l'année 2012 (date du décès de feu PERSONNE6.) : 31 janvier 2012),

nomme Madame le vice-président Sandra ALVES ROUSSADO, juge-commissaire, avec la mission de faire rapport en cas de débat judiciaire sur les contestations survenues au cours des opérations de partage et de procéder en application de l'article 1200 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou du notaire commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de Madame le président ;

rejette comme non fondées les demandes en paiement d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'une part, et de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), d'autre part,

déboute de toutes autres comme non fondées,

fait masse des frais et dépens et les met à la charge des successions de feu PERSONNE5.) et feu PERSONNE6.).