**- Arrêt civil -**

**Audience publique du mercredi, dix novembre deux mille dix**

**Numéro 34091 du rôle**

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Antoinette PASCUCCI, greffier.

**E n t r e :**

**A**, opérateur, demeurant à (…),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date du 11 septembre 2008,

comparant par Maître Alexandre KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

**B**, sans état, demeurant à (…),

intimée aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

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

Revu l'arrêt de la Cour du 20 mai 2009 ayant reçu les appels principal et incident, dit qu'il n'y a pas lieu à annulation du jugement de première instance, confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a dit que B a qualité et intérêt à agir, dit que c'est à tort que les juges de première instance ont retenu l'existence d'une société de fait entre les parties et dit qu'il y a lieu à instruction supplémentaire en ce qui concerne les fonds déboursés par A pour la construction de l'immeuble.

A demande à la Cour d'ordonner le partage en nature de l'immeuble sis à (...) à son profit avec charge pour lui de payer une soulte à B pour la moitié du terrain. Il conclut pour autant que de besoin à l'institution d'une expertise pour déterminer la valeur actuelle du terrain et de la construction.

B demande à la Cour d'ordonner la licitation de l'immeuble pour cause d'impartageabilité en nature, de dire qu'elle peut prétendre à la moitié de la valeur actuelle du terrain sis à (...), de débouter A de ses prétentions alors qu'il reste en défaut de les prouver pièces à l'appui, de constater que le calcul d'A quant à ses prétentions est erroné, à titre subsidiaire si la Cour venait par impossible à ne pas ordonner la licitation de l'immeuble, de lui donner acte qu'elle offre de prouver par tous moyens et notamment par expertise la valeur actuelle du terrain sis à L-5676 (...), 2, rue de Schengen, et à titre plus subsidiaire si la Cour venait par impossible à dire que les prétentions d'A sont fondées, de lui donner acte qu'elle offre de prouver par tous moyens et notamment par expertise la valeur actuelle de la construction sise à (...). B sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 750 euros.
La Cour a, dans son arrêt du 20 mai 2009, retenu que les parties ont acquis le terrain et l'immeuble construit sur ce terrain à concurrence de la moitié pour chacune d'elles de sorte qu'il y a lieu d'appliquer les règles de l'indivision.

En ce qui concerne le terrain acquis au prix de 3.500.000 LUF avec des fonds propres d'A, la Cour a dit qu'A a fait bénéficier B d'une donation indirecte quant à l'acquisition de la moitié indivise du terrain. La Cour ne saurait plus en l'état actuel de la procédure remettre en cause ce point qui a été définitivement toisé. A ne peut partant pas faire valoir de créance à l'encontre de B pour avoir assuré le financement du terrain.

Il est en revanche en droit, tel que la Cour l'a décidé dans son arrêt du 20 mai 2009, décision sur laquelle la Cour ne saurait pas non plus revenir, de faire valoir une créance à l'encontre de B dans la mesure où il a payé plus que sa part lors de la construction de l'immeuble érigé sur le terrain en question, B n'ayant pas au moment où la Cour a statué sur ce point fait état d'une intention libérale dans le chef d'A.

Il découle de ce qui précède qu'A n'a pas droit dans les opérations de partage à la restitution du montant payé par lui quant au prix du terrain et aux frais accessoires, à savoir au montant de 3.800.350 LUF. Il ne peut pas davantage prétendre à l'attribution du bien immobilier contre paiement d'une soulte à B pour la moitié du terrain; en effet comme les parties sont copropriétaires à parts égales de l'immeuble en question, B peut prétendre à la moitié de la valeur actuelle de l'immeuble, sous déduction de la dette à rembourser à la banque et de la créance d'A. La demande d'A tendant à voir ordonner le partage en nature du bien immobilier à son profit avec charge pour lui de payer une soulte à B pour la moitié du terrain est partant à déclarer non fondée.

Les pièces versées par A ne permettent pas à la Cour de déterminer le montant exact devant lui revenir. Outre le fait que l'appelant n'a pas versé de certificat de la banque attestant que les trois prêts contractés par lui ont servi exclusivement à financer le coût de construction de l'immeuble, il s'avère que deux des trois prêts ne sont pas encore apurés de sorte qu'il ne peut prétendre en ce qui concerne ces deux prêts qu'au remboursement des mensualités payées par lui, mensualités dont le montant exact ne peut être déterminé qu'au moment de la liquidation de la créance de la banque.

L'impossibilité de déterminer le montant exact de la créance d'A n'empêche cependant pas la Cour de statuer d'ores et déjà sur la demande en licitation de l'immeuble. En effet aussi importante que puisse être cette créance elle ne saurait à elle seule justifier un partage en nature, un tel partage ne pouvant avoir lieu en l'espèce qu'à la condition de pouvoir composer autant de lots que de copartageants, c'est-à-dire deux lots. Si l'inégalité éventuelle des lots peut se rétablir par un jeu de soultes, encore faut-il que l'immeuble à partager permette la constitution de deux lots.

L'immeuble à partager constitue une maison unifamiliale. Il n'a pas été prouvé ni même allégué que la division de l'immeuble par appartements soit possible de sorte que la Cour ne peut que constater qu'il n'est pas commodément partageable au point de permettre la constitution de deux lots. Il y a partant lieu d'ordonner la licitation de l'immeuble et de commettre Maître Patrick SERRES, notaire de résidence à Remich, pour procéder aux opérations de partage, de liquidation et de licitation de l'immeuble et de commettre le magistrat de la mise en état pour surveiller les opérations de partage et de liquidation et pour dresser rapport le cas échéant. En attendant la licitation de l'immeuble, il y a lieu de surseoir à statuer sur la demande d'A tendant à voir dire qu'il a droit dans les opérations de partage à la somme de 313.635,53 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour du paiement sinon à partir du 21 novembre 2007 jusqu'à solde.

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

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

en continuation de l'arrêt du 20 mai 2009 ;

réformant :

ordonne la licitation de l'immeuble avec toutes appartenances et dépendances, sis à (…), inscrit au cadastre de la commune de (...), section B de (...), partie du n° 929/3403, lieu-dit «  … », place bâtiment à habitation, contenant 7 ares 53 centiares,

commet Maître Patrick SERRES, notaire de résidence à Remich, pour procéder aux opérations de partage, de liquidation et de licitation de l'immeuble ;

commet le magistrat de la mise en état pour surveiller les opérations de partage et de liquidation et pour dresser un rapport le cas échéant ;

dit qu'en cas d'empêchement du notaire ou du magistrat commis, il sera procédé à leur remplacement sur simple requête à présenter par la partie la plus diligente, l'autre dûment appelée ;

sursoit à statuer sur la demande d' A tendant à voir dire qu'il a droit dans les opérations de partage à la somme de 313.635,53 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour du paiement sinon à partir du 21 novembre 2007 jusqu'à solde;

réserve les dépens.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Marc KERSCHEN, premier conseiller, commis à ces fins, en présence de d'Antoinette PASCUCCI, greffier.