A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, premier juillet deux mille onze

Numéro 36148 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, demeurant à (…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Luxembourg en date du 04/12/2009,

comparant par Maître Catherine ZELTNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B, demeurant à (…),

intimé aux fins du prédit exploit MERTZIG,

comparant par Maître Jean-Luc GONNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par jugement contradictoire du 28 octobre 2009 le tribunal d'arrondissement de Diekirch a ordonné la licitation de l'immeuble sis à (…) et a renvoyé l'affaire devant le notaire commis pour être procédé par lui à la licitation et à la continuation des opérations de partage et de liquidation auxquelles il avait été commis.

Pour statuer comme ils l'ont fait les juges de première instance ont dit que l'immeuble à partager est impartageable en nature et que les conclusions échangées montrent clairement qu'un accord entre parties de même que l'établissement d'un cadastre vertical sont illusoires.

A a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier du 4 décembre 2009.

Elle demande à la Cour de procéder, par réformation du jugement entrepris, au changement du notaire liquidateur, de décharger Maître Henri BECK, notaire de résidence à Echternach, de nommer un notaire en remplacement au choix de la Cour, pour procéder aux opérations de liquidation d'usage et de dire que l'immeuble commun sera soumis aux devoirs usuels du notaire en ce qui concerne son partage et sa liquidation.

A reproche aux juges de première instance d'avoir à tort ordonné la licitation de l'immeuble commun dès lors qu'elle n'a à aucun moment de la procédure refusé une vente de l'immeuble commun et qu'elle a même fait les démarches nécessaires pour faire procéder à une évaluation de l'immeuble, qu'elle a donné mandat à Monsieur X, ensemble avec B, en date du 6 octobre 2009 de procéder à la vente de l'immeuble commun mais qu'après signature dudit mandat il s'est avéré que l'immeuble commun ne pouvait être vendu dans l'état dans lequel il se trouvait, faute de l'existence d'un cadastre vertical; que l'intimé lui a proposé suite au décès en novembre 2009 de leur fils commun qui était propriétaire de l'immeuble contigu à l'immeuble commun de vendre les deux immeubles en même temps ; qu'une telle vente ne peut selon elle pas être organisée à l'heure actuelle dès lors que pour que l'immeuble contigu puisse être vendu par les héritiers de leur fils commun il faudrait également qu'un cadastre vertical soit établi et que la succession ait pris la décision de vendre cet immeuble.

A déclare encore s'opposer à la nomination du notaire Henri BECK qui, chargé par l'intimé de la liquidation de la succession de feu sa mère, C, a tardé à lui remettre les fonds lui revenant par suite de la vente de l'immeuble ayant appartenu à sa belle-mère.

B conclut à la confirmation du jugement entrepris et sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros. Il demande à la Cour d'écarter des débats tout l'échange de courrier dont fait état A et qui se rapporte au courrier confidentiel du 18 janvier 2007.

Il fait valoir que contrairement aux affirmations de A aucun accord n'a pu être trouvé en ce qui concerne une vente à l'amiable de l'immeuble commun ; que A fait tout pour faire traîner l'affaire en longueur et pour éviter la vente de l'immeuble en question ; que la licitation de l'immeuble commun a été ordonnée à bon droit dès lors qu'un partage en nature n'est pas possible, qu'aucune des deux parties n'a manifesté un quelconque intérêt à la reprise de l'immeuble commun et que les parties ne peuvent pas se mettre d'accord sur le principe d'une vente de gré à gré de la maison commune.

B estime enfin qu'il n'y a aucune raison de procéder au remplacement du notaire commis dès lors que le montant devant revenir à A lui a été réglé sans autre problème.

A demande à la Cour de constater que l'immeuble ne peut être vendu en l'état actuel, faute de l'existence d'un cadastre vertical, et de nommer un architecte pour dresser un tel cadastre. Elle demande encore acte qu'elle accepte que la Cour fasse abstraction dans ses conclusions notifiées le 17 janvier 2011 du passage évoquant le courrier de Maître GONNER du 18 janvier 2007 et qu'elle constate qu'elle n'a pas versé au dossier le courrier en question et qu'elle est tout à fait disposée à contacter, dès accord de la partie adverse, Monsieur VAN ISSUM, architecte établi à Echternach, pour faire procéder à l'établissement du cadastre vertical requis pour les besoins de la vente de l'immeuble indivis. Elle conclut enfin au rejet de la demande de B en obtention d'une indemnité de procédure.

L'appel est recevable pour avoir été interjeté dans les formes et délai de la loi.

L'article 827 du code civil, applicable à toutes les indivisions, quelle qu'en soit l'origine, retient le principe du partage des immeubles. Si ledit partage ne peut se faire commodément, il est procédé à la vente par licitation.

Mises à part les particularités concernant l'attribution préférentielle et la viabilité économique d'une exploitation non données en l'occurrence, la seule appréciation à faire par les juridictions est de savoir si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément (cf. Dalloz-civil - verbo partage n° 373 et ss).

Le caractère impartageable en nature de l'immeuble commun n'est pas contesté en l'espèce.

Les termes impératifs 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 »,* s'opposent à ce que le juge sursoit à statuer sur la demande en licitation, sauf le cas où toutes les parties le demanderaient.

Vu les positions divergentes des parties, la licitation de l'immeuble a été ordonnée à bon droit par les juges de première instance, les parties gardant, tant que le notaire commis n'a pas procédé à la licitation, la possibilité de procéder à l'établissement d'un cadastre vertical et de vendre l'immeuble de gré à gré, l'absence d'un tel cadastre ne s'opposant pas d'un autre côté à la licitation de l'immeuble alors que le notaire chargé de la licitation peut faire dresser un tel cadastre.

Il n'y a pas lieu de procéder au remplacement du notaire Henri BECK. En effet non seulement les faits relatés par A ne démontrent pas que le notaire serait partial mais en plus ces faits remontent à fin 2006-début 2007 et sont antérieurs au jugement de divorce du 4 juin 2008 qui a désigné Maître Henri BECK pour procéder aux opérations de partage et de liquidation ; or A ne s'est pas opposée à l'époque à la désignation de Maître Henri BECK et n'a pas non plus entrepris le jugement du 4 juin 2008 en ce qu'il l'a désigné pour procéder aux opérations de partage et de liquidation.

La demande de B tendant à voir écarter des débats tout l'échange de courrier dont fait état A et qui se rapporte au courrier confidentiel du 18 janvier 2007 est à déclarer non fondée dès lors que cette dernière n'a pas versé le courrier en question.

La demande de l'intimé en obtention d'une indemnité de procédure est également à déclarer non fondée, faute par lui d'avoir établi en quoi il serait en l'espèce inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

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 ;

reçoit l'appel en la forme;

le dit non fondé;

partant confirme le jugement entrepris ;

dit la demande en obtention d'une indemnité de procédure non fondée ;

condamne A aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Jean-Luc GONNER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

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