Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00036

Numéro du rôle TAD-2021-00334

Audience publique du mardi, 25 février 2025.

Composition:

Brigitte KONZ,	Présidente,
Lexie BREUSKIN,	1ière Vice-Présidente,
Gilles PETRY,	Vice-Président,
Pit SCHROEDER,	Greffier.

E N T R E

PERSONNE1.), éducatrice diplômée, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 6 janvier 2021, *défenderesse sur reconvention* ;

ayant initialement comparu par Maître Josiane EISCHEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de la société à responsabilité limitée JURISLUX SARL, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2320 Luxembourg, 94 A, boulevard de la Pétrusse, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B249621, représentée aux fins des présentes par son gérant actuellement en fonction, Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse ;

E T

PERSONNE2.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit RUKAVINA, *demanderesse par reconvention* ;

comparant par **Maître Isabelle HOMO**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse ;

L E T R I B U N A L :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 18 décembre 2023.

Par exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA du 6 janvier 2021, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins de

- voir ordonner le partage et la liquidation de l'indivision existant entre PERSONNE2.) et Madame PERSONNE1.), aux droits respectifs des copartageants, conformément à l'article 815 (1) du Code civil et de commettre un notaire liquidateur,

- voir ordonner, au vu de son impartageabilité en nature, la licitation de la maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances, sise à L-ADRESSE2.) inscrite au cadastre comme suit:

  Commune d'ADRESSE3.), ancienne commune d'ADRESSE4.), section HD d'ADRESSE5.), numéroNUMERO1.)/4232, lieu-dit ADRESSE6.)", place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 4 ares;

PERSONNE1.) demande encore la condamnation du défendeur au remboursement des frais engagés par elle dans l'indivision dont partage, à savoir:

- un montant de 35.800 euros correspondant à l'apport personnel réalisé par la demanderesse pour l'acquisition de la maison indivise susvisée,
- un montant de 4.226,09 euros correspondant à la participation financière à la rénovation de la maison indivise susvisée.

La partie demanderesse sollicite encore une indemnité mensuelle de 1.250 euros, ou tout autre montant à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, à titre d'indemnité d'occupation par le seul défendeur de la maison d'habitation indivise susmentionnée, pour la période du 23 décembre 2019 jusqu'à la licitation de l'immeuble commun.

PERSONNE1.) demande encore une indemnité de procédure de 5.000 euros au vœu de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile, parmi lesquels les honoraires d'avocat, et la condamnation d'PERSONNE2.) à tous frais et dépens de l'instance avec distraction à Maître Pierre REUTER qui affirme en avoir fait l'avance.

En dernier lieu elle sollicite de voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution par provision nonobstant toute voie de recours et sans caution,

Il est constant en cause que suivant acte notarié du 6 septembre 2017 établi par devant Maître Edouard DELOSCH, notaire de résidence à Luxembourg, les parties ont acquis pour un prix de 465.000 euros une maison d'habitation avec place, sise à L-ADRESSE2.) inscrite au cadastre comme suit:

Commune d'ADRESSE3.), ancienne commune d'ADRESSE4.), section HD d'ADRESSE5.), numéroNUMERO1.)/4232, lieu-dit ADRESSE6.)", place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 4 ares.

Il est également établi que le financement de cette transaction a été assuré par le biais d'un crédit hypothécaire souscrit par les parties auprès de la SOCIETE1.) sur un montant principal de 424.600 euros.

Demande en partage

PERSONNE1.) invoque le principe de l'article 815 du Code civil pour solliciter la liquidation et le partage de l'indivision existant entre parties.

PERSONNE2.) quant à lui ne s'oppose pas à la demande en liquidation et en partage de l'immeuble en indivision.

Il y a dès lors lieu d'ordonner le partage et la liquidation de l'indivision existant entre parties et consistant en une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances, sise à L-ADRESSE2.).

Demande en licitation

Sur base de l'article 827 du même Code, PERSONNE1.) demande de voir ordonner la licitation de l'immeuble en indivision en faisant état du caractère impartageable en nature de l'immeuble indivis.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en licitation.

Il indique être disposé d'acquérir la part indivise de PERSONNE1.) ou encore de consentir à une vente de gré à gré, et demande, à titre subsidiaire, de se voir accorder un délai de six mois à partir de la signification du jugement à intervenir pour réaliser la vente de gré à gré de l'immeuble.

PERSONNE2.) affirme que PERSONNE1.) « *aurait proposé un montant de 52.000 euros* » et « *l'a instrumentalisé par un écrit* » de la « *façon suivante* » :

- appart 35.000 euros
- prêt 13.000 euros
- rénovations 4.000 euros.

PERSONNE2.) estime qu'il s'agit d'un engagement unilatéral de volonté accepté par lui, formant dès lors une rencontre de volontés et donc un contrat.

Il estime qu'il pourrait s'agir également d'une transaction, ou encore d'un acquiescement.

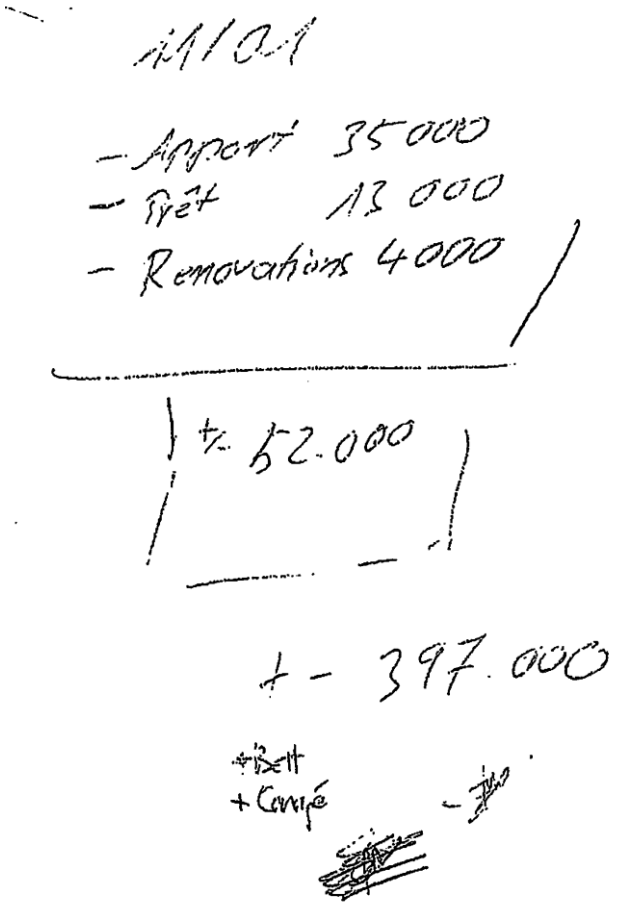
Dans l'une ou l'autre hypothèse, la conséquence serait que PERSONNE1.) n'aurait plus qualité à agir.

« *Dès lors* », PERSONNE2.) s'opposerait fermement à la licitation de l'immeuble, alors qu'une telle licitation « *serait de nature de porter gravement préjudice au patrimoine des parties.* »

Le moyen d'PERSONNE2.), ainsi développé et consistant à dénier à PERSONNE1.) « *la qualité d'agir* » est à rejeter.

D'abord, le moyen n'est pas présenté avec la limpidité nécessaire pour pouvoir être cerné.

En effet, PERSONNE2.) affirme d'une part que PERSONNE1.) aurait conclu un contrat avec PERSONNE2.), en rédigeant l'écrit repris ci-dessus :



En même temps, et sans indication d'un ordre de subsidiarité, ni aucune autre explication, PERSONNE2.) estime que l'écrit en question pourrait également recevoir la qualification de transaction, sinon celle d'acquiescement.

PERSONNE1.) conteste toutes ces affirmations et estime qu'elles ne sauraient en tout état de cause suffire pour s'opposer à la demande en licitation.

Le document tel que reproduit ci-avant, consiste en un gribouillage s'apparentant tout au plus à un brouillon de décompte entre parties, tel que le fait plaider PERSONNE1.), qui ne saurait recevoir aucune des qualifications avancées par PERSONNE2.), ceci d'autant plus qu'PERSONNE2.) reste en défaut de se prononcer sur le contenu concret du contrat, sinon de la transaction prétendument convenue entre parties, ou encore de l'acquiescement prétendument souscrit par PERSONNE1.), contenu qui ne résulte pas non plus des termes de l'écrit. Il n'est dès lors pas possible d'attribuer un effet juridique quelconque à ce document.

Quant à la demande en licitation de l'immeuble indivis, 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 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.

Les arguments invoqués par PERSONNE2.) de ne pas consentir à la licitation de l’immeuble, ou encore de solliciter un délai pour vendre la maison de gré à gré, sont donc dépourvus de pertinence.

En l’occurrence, l’indivision à partager consiste en un immeuble, à savoir une maison d’habitation, dont le caractère impartageable n’est pas contesté, de sorte qu’il y a lieu de faire droit à la demande en licitation de PERSONNE1.).

Revendications de PERSONNE1.)

- *Remboursement de l’apport personnel en vue de l’acquisition de l’immeuble indivis*

PERSONNE1.) demande de condamner PERSONNE2.) à rembourser un montant de 36.600 (35.800 + 800) euros correspondant à l'apport personnel effectué par elle pour l'acquisition de la maison indivise susvisée.

Aux termes de l’article 815-13 du Code civil, « *lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des impenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.* »

Si l’article 815-13 du Code civil vise les dépenses d’amélioration et de conservation et qu’il est constant en jurisprudence que par dépenses de conservation, il y a lieu d’entendre l’alimentation du prêt hypothécaire contracté pour l’acquisition du bien, il est cependant également admis qu’un co-indivisaire peut, en se basant sur l’article 815-13 du Code civil, faire valoir ses droits résultant d’un apport en fonds propres fait lors de l’acquisition d’un bien indivis, dans le cadre du partage du bien concerné (voir par exemple, Trib. d’arr. Lux., 21 juin 2016, n° 144/2016).

C’est donc à bon droit qu’PERSONNE2.) conteste être personnellement redevable de la créance qu’invoque PERSONNE1.). Toutefois, PERSONNE1.) peut faire valoir une dépense d’acquisition à l’égard de l’indivision, à condition d’établir son existence.

PERSONNE2.) estime encore qu’il serait prématuré de solliciter à ce stade le remboursement de frais alors qu’il appartiendrait au notaire commis pour le partage et la liquidation de l’indivision de procéder à l’établissement des comptes de l’indivision.

Si le notaire-liquidateur intervenant en matière de partage ne joue pas son rôle ordinaire qui est de constater, par actes dont il assure l'authenticité, l'expression de la volonté des parties : mais qu'il agit seul pour régler les droits des copartageants en exécution de la mission dont le tribunal l'a investi et, en cas de contestations, dresse un procès-verbal des dires respectifs des parties et le dépose au greffe du tribunal (cf. CA, 16 mai 2007, Pas. 34, p.23), il n'en reste pas moins qu'en l'espèce, le tribunal est saisi de revendications concrètes de la part de la partie demanderesse en fixation de créances qu'elle invoque à l'encontre de l'indivision. Le fait pour le tribunal de toiser ces demandes, qui sont par ailleurs en l'état d'être toisées, n'est pas de nature à empêcher le notaire commis de procéder à l'établissement des comptes de l'indivision.

L'apport de 35.800 euros par PERSONNE1.) lors de l'acquisition de l'immeuble indivis n'a fait, d'une part, l'objet d'aucune contestation de la part d'PERSONNE2.) et est, d'autre part, corroboré par des extraits bancaires versés par la partie demanderesse, de sorte qu'il est fait droit à la demande de PERSONNE1.).

- *Financement de travaux*

PERSONNE1.) demande de condamner PERSONNE2.) à rembourser un montant de 4.226,09 euros correspondant à la participation financière à la rénovation de la maison indivise susvisée.

Conformément à l'article 815-13 du Code civil, l'indivisaire qui a fait des impenses nécessaires ou utiles à la conservation du bien indivis ou l'ayant amélioré a droit à une indemnité. Les dépenses concernées doivent avoir contribué, par conservation ou amélioration, à la bonification matérielle du bien. Le critère de l'amélioration embrasse donc toutes les dépenses dignes d'être qualifiées d'impenses utiles, ce qui recouvre les frais exposés pour augmenter l'utilité d'un bien, renforcer ses potentialités d'usage, adapter sa destination aux besoins ou aux goûts de l'époque. Quant à la qualification de dépense de conservation, elle est réservée à la fourniture de valeurs destinée à éviter la ruine ou la dégradation matérielle d'un bien menacé d'une altération grave ou définitive de sa substance.

Bien que l'article 815-13 du Code civil ne le dise pas expressément, il sous-entend que les améliorations apportées à l'état d'un bien indivis ont été faites à l'initiative personnelle de l'un des indivisaires et sans l'accord des autres. S'il en était autrement et si tous les coindivisaires avaient donné leur accord, il est évident qu'ils seraient tous concernés et qu'ils profiteraient tous à égalité des améliorations apportées.

De plus, la dépense doit être prise en considération même si elle est modique et le seul fait que les dépenses profitent à l'indivisaire qui les a engagés ne constitue pas un obstacle de principe à toute indemnisation. Si ces dépenses ont « *amélioré* » l'immeuble, les dispositions de l'article 815-13 du Code civil peuvent alors être invoquées et l'indivisaire qui a financé la dépense doit être indemnisé selon l'équité eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage (Cass. fr. 1re civ., 18 décembre 1990, n°89-11.433).

Il est à bon droit qu'PERSONNE2.) conteste être personnellement redevable de la créance qu'invoque PERSONNE1.). Toutefois, PERSONNE1.) peut faire valoir une dépense d'amélioration à l'égard de l'indivision, à condition d'établir son existence.

PERSONNE2.) admet que des travaux « *au niveau des stores* » ont eu lieu en juillet 2019 et ont été réalisés pour un prix de 4.226,09 euros. Il affirme également que ce montant « *a été remboursé* » à PERSONNE1.).

PERSONNE1.) conteste cette allégation.

Il résulte d'une facture n° 0719-17 établie par la société SOCIETE2.) que des stores ont été livrés et montés dans la maison indivise pour un montant de 4.226,09 euros. Il résulte également d'un avis de débit que PERSONNE1.) a réglé cette facture depuis un compte en banque NUMERO2.) auprès de la « *Spuerkeess* » dont elle était seule titulaire.

PERSONNE1.) dispose donc d'une créance de 4.226,09 euros à l'égard de l'indivision.

- *Remboursement d'un prêt*

PERSONNE1.) sollicite le remboursement de 13.000 euros qu'elle aurait déboursés au titre de remboursement de mensualités du prêt hypothécaire grevant la maison indivise.

PERSONNE2.) ne conteste pas cette demande.

Aux termes de l'article 815-13 du Code civil, « *lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des impenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.* »

Le remboursement d'un prêt ayant permis l'acquisition d'un bien indivis constitue une dépense faite pour la conservation juridique du bien, c'est-à-dire une dépense d'entretien nécessaire au sens de l'article 815-13 du Code civil. Le droit au remboursement des impenses qu'un indivisaire a acquittées dans l'intérêt de l'indivision fait naître une créance non contre le co-indivisaire, mais à l'encontre de l'indivision.

PERSONNE1.) dispose donc d'une créance à hauteur de 13.000 euros à l'égard de l'indivision du chef du remboursement de l'emprunt grevant l'immeuble indivis.

- *Indemnité d'occupation*

PERSONNE1.) revendique une indemnité d'occupation de 2.500 euros par mois à compter du 23 décembre 2019.

A l'appui de cette demande, elle fait valoir que l'accès à l'immeuble lui aurait été rendu impossible, la porte d'entrée principale ainsi que la porte de la cave auraient été barricadées et verrouillées de l'intérieur à partir du 27 août 2021. Un témoin aurait été présent lors de cet incident. PERSONNE2.) l'aurait ainsi empêchée de jouir du bien indivis, de sorte que la demande en fixation d'une indemnité d'occupation serait fondée.

PERSONNE2.) invoque l'irrecevabilité de la demande motif pris du fait que PERSONNE1.) revendique cette indemnité pour son propre compte, alors qu'une indemnité d'occupation en saurait être sollicitée que pour le compte de l'indivision.

Il est à bon droit qu'PERSONNE2.) conteste être personnellement redevable de l'indemnité d'occupation qu'invoque PERSONNE1.). Toutefois, PERSONNE1.) peut faire valoir une indemnité d'occupation à l'égard de l'indivision, à condition d'établir son existence.

Sa demande est dès lors recevable.

Quant au fond, il conteste avoir refusé à PERSONNE1.) l'accès au bien indivis et conteste toute jouissance exclusive dans son chef.

Dans ses conclusions, PERSONNE1.) fait état de certaines pièces et cite notamment le contenu d'une attestation testimoniale émanant d'une dénommée PERSONNE3.), de sorte qu'il y a lieu d'admettre que ladite pièce existe.

Ces pièces ne sont cependant versées en la cause et n'ont pas non plus fait l'objet d'une prise de position de la part d'PERSONNE2.).

Avant tout autre progrès en cause, il y a lieu d'inviter PERSONNE1.) de verser l'attestation testimoniale qu'elle invoque.

Revendications d'PERSONNE2.)

PERSONNE2.) invoque un certain nombre de dépenses qu'il aurait effectuées au profit de l'indivision, sans cependant formuler une demande concrète, de sorte que le tribunal est dans l'impossibilité de se prononcer d'ores et déjà sur les revendications qu'il pourrait éventuellement faire valoir.

Réserve le surplus des demandes, dont notamment la demande d'PERSONNE2.) en réparation sur base de l'article 6-1 du Code civil, ainsi que les frais et les dépens de l'instance.

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,

reçoit les demandes principale et reconventionnelles en la forme ;

les dit partiellement fondées ;

partant ordonne le partage et la liquidation de l'indivision existant entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), consistant en une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances, sise à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre comme suit:

Commune d'ADRESSE3.), ancienne commune d'ADRESSE4.), section HD d'ADRESSE5.), numéroNUMERO1.)/4232, lieu-dit ADRESSE6.)", place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 4 ares ;

ordonne la licitation de l'immeuble indivis ;

commet le notaire Marc ELVINGER, notaire de résidence à Ettelbruck, pour procéder aux opérations de partage, de licitation, de liquidation et de compte ;

nomme Madame le 1er vice-président Lexie BREUSKIN 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 la Présidente ;

dit que PERSONNE1.) dispose d'une créance à l'encontre de l'indivision d'un montant de 36.600 euros du chef d'un apport à l'acquisition de l'immeuble indivis;

dit que PERSONNE1.) dispose d'une créance à l'encontre de l'indivision d'un montant de 4.226,09 euros du chef du financement de travaux d'amélioration ;

dit que PERSONNE1.) dispose d'une créance à l'encontre de l'indivision en raison du remboursement du montant de 13.000 euros sur le prêt hypothécaire grevant l'immeuble indivis;

avant tout autre progrès en cause :

invite PERSONNE1.) de verser l'attestation d'PERSONNE3.) qu'elle invoque à l'appui de sa demande en indemnité d'occupation ;

refixe l'affaire à la **conférence de mise en état du mardi, 22 avril 2025 à 9h00, salle d'audience n° I**.

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

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Brigitte KONZ, Présidente du Tribunal d'Arrondissement, assistée de la Greffière Cathérine ZEIMEN.

La Greffière La Présidente du Tribunal

Cathérine ZEIMEN Brigitte KONZ