**Texte pseudonymisé**

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

**Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00037**

Numéro du rôle TAD-2022-01072

Audience publique du mardi, vingt-cinq février deux mille vingt-cinq.

Composition:

Brigitte KONZ, Présidente,
Lexie BREUSKIN, 1ière Vice-Présidente,
Gilles PETRY, Vice-Président,

Pit SCHROEDER, Greffier.

## E N T R E

**PERSONNE1.)**, sans état actuel connu, inscrite à L-ADRESSE1.), mais demeurant de fait à L-ADRESSE2.) ;

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 31 août 2022, *défenderesse sur reconvention* ;

comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch ;

## E T

**PERSONNE2.)**, sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

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

ayant initialement comparu par la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN S.a.r.l**., 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 numéro B239498, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Jean-Paul WILTZIUS**, avocat à la Cour, demeurant

professionnellement à la même adresse, et comparant actuellement par la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA SARL**, établie à L-9254 DIEKIRCH, 18, route de Larochette, 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 numéro B278122, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Conny MULLER**, avocat à la Cour, demeurant 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 Patrick MULLER du 31 août 2022, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins d'ordonner le partage de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.) (numéro NUMERO1.)/2446, lieu-dit « ADRESSE3.) ») et de commettre un notaire afin de procéder aux opérations de liquidation et de partage.

Elle demande encore de prendre acte que la partie requérante se réserve expressément le droit de demander la vente publique de l'immeuble et de lui réserver tous autres droits dans le cadre dudit partage dont notamment celui de demander une récompense au niveau des fonds propres investis par elle dans ledit immeuble.

Elle sollicite encore une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile et la condamnation de la partie assignée à tous les frais et dépens de l'instance.

La demande est recevable en la pure forme pour avoir été formulée selon les exigences et formes de la loi.

Il est constant en cause que suivant acte notarié du 11 juin 2018, les parties ont acquis un terrain sis à ADRESSE4.), n° cadastral 329/2446, lieu-dit *« ADRESSE3.)* » d'une contenance de 2 ares, 52 centiares, chacune pour une moitié indivise.

Suivant acte notarié du 15 octobre 2018, intitulé « *vente en état futur d'achèvement* », les parties ont fait construire une maison sur le terrain acquis préalablement par elles.

Il est également constant en cause que les parties se sont séparées en début de l'année 2022.

A l'appui de ses demandes, PERSONNE1.) fait exposer avoir proposé, par courrier à PERSONNE2.) de lui céder sa part indivise de l'immeuble en question moyennant paiement d'une soulte de 230.000 euros, offre qui aurait été rejetée par ce dernier par courrier du 12 août 2022.

Elle 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 la maison indivise entre parties sise à L-ADRESSE1.).

**Licitation**

Sur base de l'article 827 du même Code, PERSONNE1.) demande de voir ordonner la licitation de l'immeuble en indivision.

PERSONNE2.) se dit opposé à la demande en licitation, à laquelle il ne consentirait pas. Il indique être disposé d'acquérir la part indivise de PERSONNE1.) moyennant une soulte.

Quant au montant de la soulte, il invoque une offre que PERSONNE1.) aurait faite, par sms en date du 30 août 2018 de sortir de l'indivision suite à un payement de 50.000 euros par PERSONNE2.).

PERSONNE2.) accepterait cette offre et demande au tribunal d'acte l'accord ainsi trouvé entre parties.

PERSONNE1.) estime qu'PERSONNE2.) n'aurait pas valablement pu accepter l'offre par conclusions du 21 avril 2023. Le message en question ne saurait actuellement plus valoir comme une offre valable, alors qu'il daterait de 2018. L'offre aurait en outre été retirée par un message du 16 septembre 2019, par lequel la demanderesse indiquerait préférer continuer à rembourser sa partie du prêt et procéder à la revente du bien, manière de procéder à laquelle PERSONNE2.) aurait marqué son accord par message subséquent.

De même, la proposition faite par le mandataire de PERSONNE1.) par courrier du 20 juillet 2022 de sortir de l'indivision moyennant une soulte de 230.000 euros -proposition refusée par PERSONNE2.) par courrier du 12 août 2022- vaudrait également rétractation de l'offre initiale de la partie demanderesse.

Il n'y aurait jamais eu accord quant à une éventuelle reprise de l'immeuble indivis par PERSONNE2.).

Le seul constat possible serait qu'il n'existait, au moment de l'introduction de l'action en justice, ni accord, ni offre valable.

PERSONNE2.) est d'avis que l'échange de messages du 16 septembre 2019 ne vaudrait pas rétractation par PERSONNE1.) de son offre initiale. Elle aurait simplement proposé « *une solution alternative* ». Or, PERSONNE1.) n'aurait pas donné suite à cette proposition, alors qu'elle n'aurait pas remboursé sa part mensuelle du prêt immobilier et elle ne saurait dès lors prévaloir d'un prétendu accord qu'elle n'aurait jamais exécuté.

La définition du contrat figure à l'article 1101 du Code civil. Selon ce texte, le contrat est « *une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose* ».

Défini du point de vue de sa nature, le contrat est un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes.

La rencontre de l'offre et de l'acceptation suffit à former le contrat, par application du principe du consensualisme et sous réserve des cas dans lesquels la formation du contrat est en outre subordonnée à la remise d'une chose (contrats réels) ou à l'accomplissement d'une formalité (contrats solennels) (Jurisclasseur civil, Art. 1113 à 1122 - Fasc. unique : CONTRAT. – Formation du contrat. – Offre et acceptation, n° 3).

L'offre et l'acceptation apparaissent en principe comme deux événements qui se succèdent nécessairement dans le temps, seule pouvant être acceptée une offre préexistante (op. cit. n° 4).

L'offre – ou pollicitation – se définit classiquement comme une proposition de contracter suffisamment précise et ferme pour que son acceptation pure et simple suffise à former le contrat (V. not. J. Flour, J.-L. Aubert et E. Savaux, préc. n° 11, spéc. n° 132. – J. Ghestin, G. Loiseau et Y.-M. Serinet, préc. n° 4, spéc. n° 843. – P. Malinvaud, D. Fenouillet et M. Mekki, Droit des obligations : LexisNexis, 13e éd., 2014, n° 119. – F. Terré, P. Simler et Y. Lequette, préc. n° 5, spéc. n° 108) : l'offre confère à son destinataire le pouvoir de former le contrat par un simple oui (op. cit. n° 15).

En l’occurrence, les parties s’accordent pour dire que le message du 16 septembre 2018 de PERSONNE1.) vaut offre ferme et précise par laquelle PERSONNE1.) a exprimé sa volonté non équivoque de sortir de l’indivision existant entre parties en contrepartie du payement par PERSONNE2.) d’une soulte de 50.000 euros.

Les parties sont toutefois en désaccord sur la question de savoir si une convention a valablement su se former, par acceptation contenue dans des conclusions notifiées en date du 21 avril 2023, d’une offre datant du 16 septembre 2018.

L'acceptation est, d'abord, toujours libre, par application du principe de la liberté de contracter ou de ne pas contracter (op. cit., n° 67).

Quant à son moment, l'efficacité de l'acceptation est en principe soumise à une seule condition : il faut mais il suffit qu'elle intervienne avant que l'offre soit éteinte par caducité ou révocation (O. Deshayes, T. Genicon et Y.-M. Laithier, préc. n° 2, spéc. p. 116. – J. Flour, J.-L. Aubert et E. Savaux, préc. n° 11, spéc. n° 154. – C. Larroumet et S. Bros, préc. n° 3, spéc. n° 250 et 251).

Aussi, cela signifie-t-il que l’acceptation doit avoir été émise :

* soit pendant le délai stipulé par le pollicitant,

* soit, à défaut, dans un délai raisonnable, c'est-à-dire, selon la jurisprudence, pendant « *le temps nécessaire pour que celui à qui [l'offre] a été adressée examine la proposition et y réponde* » (Cass. req., 28 févr. 1870).

Aux termes de l'article 1117, alinéa 1er, du Code civil français, l'offre « *est caduque à l'expiration du délai fixé par son auteur ou, à défaut, à l'issue d'un délai raisonnable* ».

L'ordonnance du 10 février 2016, modifiant certaines dispositions du Code civil français, a sur ce point consacré les solutions antérieures en confirmant l'existence d'un double délai de caducité alternatif. Ou bien l'offrant a lui-même limité la période pendant laquelle sa proposition pourrait être valablement acceptée et il va de soi qu'une telle volonté doit être suivie (V. not., J. Ghestin, G. Loiseau et Y.-M. Serinet, préc. n° 4, spéc. n° 862. – J. Flour, J.-L. Aubert et E. Savaux, préc. n° 11, spéc. n° 144. – P. Malinvaud, D. Fenouillet et M. Mekki, préc. n° 15, spéc. n° 128). Ou bien l'offrant n'a fixé aucun délai de validité et il appartient alors au destinataire de l'offre d'accepter celle-ci dans un délai raisonnable (Cass. com., 27 mars 1990, n° 88-14.960, préc. n° 35. – Cass. 3e civ., 25 mai 2005, n° 03-19.411, préc. n° 32. – Cass. 3e civ., 20 mai 2009, n° 08-13.230, préc. n° 33. – Cass. com., 27 avr. 2011, n° 10-17.177, préc. n° 33).

Dans son arrêt du 20 mai 2009 (Cass. Fr. 3e ch.civ, pourvoi no 08-13230), la Cour de cassation française a cassé un arrêt qui n'avait pas recherché si l'acceptation était intervenue dans le délai raisonnable nécessairement contenu dans toute offre de vente non assortie d'un délai précis.

Il est ainsi acquis en jurisprudence française que l'offrant peut, même en l'absence de délai fixé par lui, être tenu de maintenir son offre pendant un délai, initialement qualifié de moral, nécessaire pour l'examiner et y répondre (Cass. req. 28 février 1870, D.P.1971, I, p.61), délai rebaptisé délai raisonnable (Cass. com. 15 mars 1965, n°63-11.981 du pourvoi), mais son existence restait éventuelle dans la mesure où elle était rattachée à une volonté implicite de l'offrant elle-même souverainement appréciée par les juges du fond. Depuis un arrêt du 20 mai 2009 (n° 08-13.230 du pourvoi), la Cour de cassation française a affranchi le délai raisonnable de la tutelle de la volonté implicite et en a généralisé l'existence. L'arrêt, rendu à propos d'un problème de caducité de l'offre, se réfère en effet au « *délai raisonnable nécessairement contenu dans toute offre de vente non assortie d'un délai précis* ». Le délai raisonnable est soumis à l'appréciation souveraine des juges du fond. Il n'a donc aucune durée générale et objective et varie selon les circonstances. Généralement de l'ordre de quelques jours, il peut être réduit ou augmenté au regard, notamment de l'objet du contrat, des usages ou des variations rapides des cours (Jurisclasseur civil, articles 1113 à 1122 ; fasc. unique : Contrat – Formation du contrat – Offre et acceptation, n°33 et suivants).

Suivant un arrêt du 27 avril 2011 de la Cour de cassation française, une Cour d'appel luxembourgeoise a exactement retenu que l'offre devait être acceptée dans un délai raisonnable, dont elle a souverainement apprécié la durée, au-delà duquel l'offre devenait caduque (n°10-17177 du pourvoi) (cf. Cour 8 mai 2019, n° 43871 du rôle).

En droit luxembourgeois, la jurisprudence admet de longue date qu'une offre est caduque lorsque le délai d'acceptation est expiré (cf. en ce sens notamment TAL 2 juillet 2008, n° 111088 du rôle ; Cour 8 mai 2019 préc.).

En l'espèce, le demandeur a nécessité un délai de quatre ans et 7 mois pour accepter l'offre émise par la défenderesse et non assortie d'un délai précis.

Force est de conster qu'PERSONNE2.) ne saurait raisonnablement prétendre avoir nécessité un délai de 4 ans et 7 mois pour analyser l'offre, qui comporte une seule phrase et qui se résume à la proposition, exempte de complexité, faite au défendeur d'acquérir la maison indivise pour une soulte de 50.000 euros.

L'offre est dès lors devenue caduque faute d'acceptation dans un délai raisonnable.

Il s'ajoute à ce constat qu'au cours de l'échange de courriers entre PERSONNE2.) et le mandataire de PERSONNE1.), PERSONNE2.) a tenu des propos qui amènent le tribunal à admettre qu'il considérait lui-même l'offre du 16 décembre 2018 comme frappée de caducité, alors qu'il émet lui-même une contre-offre à l'adresse de la partie adverse en écrivant, le 28 juin 2022 : « *Ce que je vous propose pour en finir avec cette malheureuse situation, dont je n'ai jamais voulu arriver à ce point, serait de rembourser à madame PERSONNE1.) l'argent investi en tenant compte de l'argent déjà remboursé de ma part pour amortir les fonds propres investi auparavant par Madame PERSONNE1.) (50.0000 euros) pendant ces 2 années et le temps pendant lequel je continue de payer en ce moment. Bien sûr, je n'oublie par l'argent investi avant notre séparation par Madame et moi.*

*Pour être plus précis, disons par exemple que Madame PERSONNE1.) a investi un total de 61.999,69 euros (avec le fond propre déjà inclus + 11.996,96 euros) que ma part soient déjà payé 31.200 euros pour Madame, alors le montant que je lui proposerai serai de 30.796,69 euros.* »

Quoique totalement incompréhensible, il s'agit sans aucun doute d'une contre-proposition consistant à acquérir la maison pour une soulte de 30.796,69 euros - et dès lors inférieure à celle proposée par PERSONNE1.)- et le refus implicite de l'offre initiale qui exigeait 50.000 euros.

Vu le refus explicite par courrier du 12 août 2022 d'PERSONNE2.) de la deuxième offre lui soumise par courrier d'avocat du 20 juillet 2022, libellée ainsi « *Je vous remercie pour la propose mais malheureusement le montant est élevé. Peut-on trouver un accord sur un montant moins élevé lequel pourrait être éventuellement dans mes moyens ?* » les parties n'ont convenu d'aucun arrangement ferme et définitif concernant la sortie de l'indivision existant entre elles et ne sont liées par aucun contrat.

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.

Le fait pour PERSONNE2.) de ne pas consentir à la licitation de l'immeuble est donc dépourvu 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.).

L'analyse des arguments et moyens échangés de part et d'autre concernant la question de savoir si l'occupation par PERSONNE2.) de l'immeuble indivis aurait été nature à exclure la jouissance de PERSONNE1.) s'avère superfétatoire, alors que cette question n'est pas suivie d'une quelconque demande en justice.

**Revendications d'PERSONNE2.) à l'encontre de l'indivision**

- *Remboursement du prêt grevant l'immeuble indivis*

PERSONNE2.) expose avoir remboursé seul les mensualités correspondant aux prêts hypothécaires à partir du mois d'avril 2020 pour un montant de 113.750,26 euros.

Il demande de voir dire qu'il dispose de ce fait d'une créance à l'égard de l'indivision d'un montant de 113.750,26 euros qui devrait être réévaluée proportionnellement à la plus-value de l'immeuble, le tout sur le fondement de l'article 815-13 du Code civil.

PERSONNE1.) conteste cette demande en estimant qu'PERSONNE2.) omettrait de verser la preuve objective des remboursements invoqués. Au cas où la réalité des payements serait établie, il ne serait pas établi qu'PERSONNE2.) y aurait procédé et non pas une tierce personne. Aucune créance à l'égard de l'indivision et au bénéfice de ce dernier ne saurait partant être fixée par le tribunal.

A la suite du dépôt des dernières conclusions de PERSONNE1.), PERSONNE2.) a versé un certain nombre de pièces, dont une farde contenant ce qui semble être l'intégralité des extraits bancaires relatifs au compte « *SOCIETE1.)* » NUMERO3.), qui s'avère avoir été le compte joint des parties avant d'être repris par PERSONNE2.) seul à partir du mois de mars 2020. Ces pièces n'ont plus fait l'objet de commentaires de la part de la partie adverse.

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.

Les extraits bancaires versés par PERSONNE2.) renseignent des débits qui correspondent aux mensualités invoquées par PERSONNE2.). Lesdits payements se sont poursuivis à partir du compte d'PERSONNE2.) après que PERSONNE1.) n'en était plus titulaire. Vu le fait que les obligations découlant du contrat de prêt contracté pour l'acquisition de l'immeuble semblent avoir été respectées, à défaut d'indications, voire de preuves contraires, ensemble le fait que PERSONNE1.) ne prétend pas avoir participé auxdits payements en sus du montant par elle revendiqué, le tribunal est amené à retenir que les remboursements invoqués par PERSONNE2.) sont établis à hauteur de 113.750,26 euros, de sorte qu'il y a lieu de retenir que ce dernier détient une créance afférente à l'encontre de l'indivision.

Quant au mode de calcul de la revalorisation sollicitée de l'impense il faut rappeler qu'en vertu de l'article 815-13 du Code civil applicable en matière d'indivision, il peut être tenu compte en équité d'une augmentation de la valeur du bien dans le cadre de dépenses nécessaires.

Ainsi, même si l'article 815-13 du Code civil ne fait pas expressément référence à la notion de profit subsistant qui figure à l'article 1469 du Code civil, le principe d'équité y énoncé est néanmoins identique à celui prévu à l'article 1469 du Code civil pour l'évaluation des récompenses redues.

« *Il doit être tenu compte à l'indivisaire de la plus forte des deux sommes que représentent respectivement la dépense qu'il a faite sur ses deniers personnels et le profit subsistant (Répertoire Dalloz, v° Indivision, n° 700, Cassation 1re civ. 4 mars 1986, JCP 1986, II, 20701). L'indivisaire est créancier de l'indivision pour l'intégralité du montant de la somme la plus forte ainsi déterminée.* » (Cour, 12 février 2014, n° 37820 du rôle).

Il résulte de l'article 815-13 du Code civil que, pour le remboursement des dépenses nécessaires à la conservation d'un bien indivis, il doit être tenu compte à l'indivisaire, selon l'équité, de la plus forte des deux sommes que représentent la dépense qu'il a faite et le profit subsistant et que ce profit se détermine d'après la proportion dans laquelle les deniers de l'indivisaire ont contribué à la conservation du bien indivis. Ainsi, l'indivisaire qui a remboursé pendant l'indivision une partie du prêt bancaire ayant permis l'acquisition d'un bien commun dispose d'une créance sur cette indivision calculée selon la règle du profit subsistant, par rapport à la valeur du bien au moment de la dissolution de la communauté/ de l'indivision, et non à sa valeur au moment de l'acquisition. (Recueil Dalloz 2017 p.351, Cass. 1ère civ. 1er février 2017 n° 16-11599)
Le calcul du profit subsistant se fait en multipliant la dépense faite par la valeur du bien au moment du partage, et en divisant le montant ainsi obtenu par la valeur du bien au jour de l'acquisition.

Le tribunal ne disposant pas des éléments nécessaires à l'évaluation de cette plus-value, il y a lieu de surseoir à statuer et d'inviter les parties à fournir les informations complètes quant au prix

d’acquisition de l’immeuble, ainsi que de commettre un expert avec la mission d’évaluer la valeur actuelle de l’immeuble en cause.

- *Industrie personnelle déployée en vue de la finition de la maison*

PERSONNE2.) fait valoir avoir réalisé les finitions de la maison *« non comprises dans le prix forfaitaire* », à savoir la peinture intérieure, la pose de pavés de l’entrée du garage, l’aménagement des alentours et la construction d’une terrasse.

PERSONNE2.) demande de voir fixer une créance à hauteur de 50.000 euros à titre provisoire et à « *parfaire par expertise* ». Il demande plus précisément de nommer un expert en vue d’évaluer la plus-value apportée à la maison du fait des travaux d’amélioration réalisés par lui.

PERSONNE1.) conteste la réalité des travaux invoqués, pour ne pas être établis par pièces et conclut au débouté de la demande. Elle estime encore qu’aucune mesure d’instruction ne saurait être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie demanderesse dans l’administration de la preuve.

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).

PERSONNE2.) verse un certain nombre d’attestations testimoniales afin d’apporter la preuve de la réalisation par son industrie des travaux invoqués.

Or l'industrie personnelle déployée par un indivisaire pour l'amélioration d'un bien indivis ne donne pas droit à une indemnisation fondée sur l'article 815-13 du Code civil. (CA n°240/21 - I – CIV du 17 novembre 2021)

Cependant l'indivisaire peut néanmoins réclamer sur ce fondement une indemnité pour le financement avec des fonds propres des matériaux ayant servi aux travaux d'amélioration.

Dans la mesure où PERSONNE2.) reste cependant en défaut tant de préciser la nature et la quantité des matériaux prétendument utilisés pour réaliser les travaux invoqués, que de verser la moindre preuve objective établissant les frais accumulés dans ce cadre, il doit être débouté de cette demande.

La demande en institution d'une expertise visant à évaluer la valeur des travaux d'amélioration est à rejeter, alors que d'une part, « *la valeur des travaux d'amélioration* » qui englobe tant la valeur de l'industrie déployée que les matériaux utilisés, n'est pas une information pertinente pour la solution du litige et que, d'autre part, pour autant que les opérations d'expertise aient pour seul objet de déterminer la valeur des matériaux utilisés – bien que la demande n'est pas formulée ainsi – l'expertise aurait effectivement comme finalité de pallier la carence d'PERSONNE2.) dans l'administration de la preuve, ce qui n'est pas admissible.

**Revendications de PERSONNE1.) à l'encontre de l'indivision**

PERSONNE1.) estime disposer d'une créance à l'encontre de l'indivision à hauteur de 62.681 euros se composant d'un montant de 50.000 euros qu'elle aurait investi au moment de l'acquisition de l'immeuble indivis et de 12.681 euros qu'elle aurait remboursés sur le prêt hypothécaire.

Elle demande de voir fixer une créance afférente à l'encontre de l'indivision sous réserve expresse de réévaluation à travers le mécanisme du profit subsistant.

PERSONNE2.) ne prend pas position de manière circonstanciée relativement à cette demande, sauf à estimer que « *la demande en réévaluation telle que formulée par la partie adverse est erronée en droit*. »

PERSONNE2.) affirme encore que PERSONNE1.) n'a pas remboursé le montant de 12.681 euros sur le prêt, mais seulement 10.324,62 euros. Il estime encore que PERSONNE1.) aurait confondu « *alimentation du compte commun* » et *« remboursement du prêt »*.

Concernant l'apport de 50.000 euros par PERSONNE1.) lors de l'acquisition de l'immeuble, apport non autrement contesté par PERSONNE2.), il est rappelé que 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 également 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).

La demande afférente de PERSONNE1.) est donc fondée et il y a lieu de dire qu’elle dispose d’une créance à l’égard de l’indivision à hauteur de 50.000 euros.

Concernant le remboursement des mensualités du prêt par PERSONNE1.) pour un prétendu montant de 12.681 euros, il échet de constater qu’il ne résulte pas des extraits bancaires versés que PERSONNE1.) ait seulement viré un montant de 10.324,62 euros sur le compte joint des parties.

En ce qui concerne la destination des fonds virés par elle, il échet d’admettre que les contributions de PERSONNE1.) sur le compte joint des parties ont eu pour finalité le remboursement des mensualités du prêt alors que la vie commune des parties avait cessé depuis le mois d’août 2018 et que l’existence d’aucune autre dette indivise n’a été indiquée.

La demande afférente de PERSONNE1.) est donc fondée.

A défaut pour elle d’avoir une demande concrète en réévaluation de la créance qu’elle détient envers l’indivision, l’analyse de cette question n’a pas lieu d’être effectuée.

Réserve le surplus des demandes, ainsi que les frais et 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.), constituée d’un immeuble sis à L-ADRESSE1.), numéro NUMERO1.)/2446, lieu-dit « ADRESSE3.) » ;

**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** qu'PERSONNE2.) dispose d'une créance à l'encontre de l'indivision en raison du remboursement du montant de 113.750,26 euros sur le prêt hypothécaire grevant l'immeuble indivis, montant à réévaluer sur base de l'article 815-13 du Code civil ;

avant tout autre progrès en cause :

**invite** les parties à fournir les informations complètes quant au prix d'acquisition de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), numéro NUMERO1.)/2446, lieu-dit « ADRESSE3.) » ;

**ordonne** une expertise et commet pour y procéder le « Bureau d'Expertises WIES », établi professionnellement à L-ADRESSE5.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé, d'évaluer l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), numéro NUMERO1.)/2446, lieu-dit « ADRESSE3.) » ;

**di**t que l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles à l'accomplissement de la mission lui confié et entendre même des tierces personnes ;

**ordonne** à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de consigner chacun pour au plus tard le 25 mars 2025, le montant de 500,- (cinq cents) euros, à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à un établissement de crédit à convenir avec l'expert et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau Code de procédure civile ;

**dit** que l'expert devra en toutes circonstances informer le tribunal de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

**dit** que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le tribunal et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire ;

**charge** Madame le 1er vice-président Lexie BREUSKIN du contrôle de cette mesure d'instruction ;

**dit** qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par ordonnance du juge de la mise en état sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente ;

**dit** que l'expert devra déposer son rapport pour le **25 août 2025** au plus tard ;

**déboute** PERSONNE2.) de sa demande ayant trait aux travaux d'amélioration et de finition de l'immeuble indivis ;

**dit** que PERSONNE1.) dispose d'une créance à l'encontre de l'indivision d'un montant de 50.000 euros ;

**dit** que PERSONNE1.) dispose d'une créance à l'encontre de l'indivision en raison du remboursement du montant à hauteur de 12.681 euros sur le prêt hypothécaire grevant l'immeuble indivis ;

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

**refixe** l'affaire à la conférence de mise en état du **mardi, 16 septembre 2025 à 9h00**, salle I au Palais de Justice à Diekirch.

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 |