Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00089

Numéro du rôle TAD-2025-00450

Audience publique du mardi, 10 juin 2025.

Composition:

Malou THEIS, Président,
Lexie BREUSKIN, 1er Vice-Président,
Anne MOUSEL, Juge,

Cathérine ZEIMEN, Greffière.

E N T R E

PERSONNE1.), employée, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 19 mars 2025 ;

comparant par **Maître Pascale HANSEN**, avocat à la Cour, demeurant à Bettendorf, assistée de Maître Emmanuel HUMMEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

E T

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER ;

laissant **défaut.**

L E T R I B U N A L

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 15 mai 2025.

1. Indications de procédure

Suivant exploit d'huissier du 19 mars 2025, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de :

- voir ordonner la licitation des portions divises et privatives ainsi que communes dans l'immeuble en copropriété situé à ADRESSE2.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section C de ADRESSE3.), numéroNUMERO1.)/3280, lieu-dit « ADRESSE4.)»,
- voir nommer un notaire avec la mission de déterminer le prix de mise à prix du bine litigieux.

Elle demande encore la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.), assigné à domicile, ne comparaît pas. En application de l'article 79 alinéa 1er du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer par défaut à son encontre.

2. Objet du litige

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer que par acte de vente notarié du 16 juillet 2019, les parties ont acquis dans l'immeuble en copropriété situé à ADRESSE2.), un appartement avec cour situé au rez-de-chaussée, d'une contenance de 76,24 m2, correspondant à 174,945/1000èmes de toutes les parties communes.

Le 17 octobre 2019, les parties se seraient engagées dans un partenariat au sens de la loi du 9 juillet 2004 et le 9 août 2022, les parties auraient dénoncé leur partenariat, la requérante ayant comme suite de cette dénonciation du partenariat, quitté le lieu de résidence situé à ADRESSE2.) tandis que l'assigné continuerait à occuper le bien commun.

Ayant dissout leur partenariat en date du 19 août 2022, l'immeuble précité se trouverait toujours en indivision, de sorte que PERSONNE1.) demande, en application de l'article 815-1° du code civil, la licitation dudit l'immeuble.

3. Appréciation

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont, suivant acte de vente notarié passé devant le notaire Elisabeth REINARD en date du 12 juillet 2019, acquis chacun pour une moitié indivise:

- en propriété privative et exclusive de l'immeuble en copropriété situé à ADRESSE2.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section C de ADRESSE3.), numéroNUMERO1.)/3280, lieu-dit « ADRESSE4.) », place (occupée) bâtiment à appartements, contenant 2,48 ares, un lot 3 : appartement avec cour situé au rez-de-chaussée, désigné au cadastre sous le numéroNUMERO2.)/U/B/00, avec une surface de 76,24 m2 et possédant dans les parties communes 174,945/1000èmes
- la copropriété à concurrence de 174,945/1000èmes de toutes les parties communes, y compris du sol

au prix de 265.000 euros.

Suivant extrait cadastral du 26 avril 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont chacun propriétaires de la moitié du lot de l'immeuble précité.

Il ressort de « l'attestation de dénonciation partenariat » établie par le fonctionnaire en charge du Répertoire civil le 25 août 2022 que le partenariat enregistré entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a été dénoncé le 19 août 2022. Cette dénonciation est devenue opposable le 24 août 20222 et porte le numéro 004257/2022.

Aux termes de l'article 815 al. 1er du code civil, « 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 ».

Cette disposition considère l'indivision comme un état transitoire que chacun des indivisaires peut toujours faire cesser. Du principe posé par l'article 815 du code civil, il résulte que le tribunal, saisi d'une demande en partage, ne peut refuser d'y faire droit.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande en partage de PERSONNE1.) conformément à l'article 815 du code civil et de voir nommer un notaire à ces fins.

L'article 826 du code civil pose le principe du partage en nature. L'article 827 du même code prévoit, quant à lui, qu'il peut être procédé à la vente par licitation devant le tribunal si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément. L'article 827 pose partant le principe de la licitation judiciaire, dès lors que les parties ne parviennent pas à s'accorder sur un partage amiable (CSJ, 27 février 2008, rôle n°32575). Il en résulte que le partage en nature est la règle et la licitation l'exception (CSJ, 26 novembre 2003, rôle n°27235). 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 par nature.

Le caractère impartageable en nature d'un immeuble ne peut pas être apprécié au regard de la seule nature des biens immeubles, mais doit être examiné au vu de l'ensemble des biens qui dépendent de la succession.

Pour rechercher si les immeubles peuvent être commodément partagés, il faut considérer à la fois la nature plus ou moins divisible des biens à attribuer et le nombre de lots à constituer (Enc. Dalloz, v° partage, n° 343 et 344).

Il résulte des éléments du dossier que les parties n'ont pas pu trouver un arrangement quant au partage de l'immeuble en question.

Dans la mesure où les parties sont propriétaires en indivision d'un lot de l'immeuble, le caractère impartageable en nature résulte de l'unicité du bien. Il y a partant lieu d'ordonner la licitation de l'immeuble indivis.

4. Demandes accessoires

- L'indemnité de procédure

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).

PERSONNE1.) ayant été contrainte d'agir en justice, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais qu'elle a dû exposer.

Il y a partant lieu de lui allouer le montant de 750 euros.

- Les frais et dépens de l'instance

Aux termes des articles 238 et 242 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

PERSONNE2.) succombant à l'instance, est à condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant par jugement par défaut à l'encontre de PERSONNE2.),

reçoit la demande en la forme,

la dit fondée,

ordonne le partage et la licitation de l'immeuble sis ADRESSE2.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section C de ADRESSE3.), numéroNUMERO1.)/3280, lieu-dit « ADRESSE4.) », place (occupée) bâtiment à appartements, contenant 2,48 ares,

- en propriété privative et exclusive : un lot 3 : appartement avec cour situé au rez-de-chaussée, désigné au cadastre sous le numéroNUMERO2.)/U/B/00, avec une surface de 76,24 m2 et possédant dans les parties communes 174,945/1000èmes,
- comme quotité des parties communes : 174,945/1000èmes de toutes les parties communes, y compris du sol,

commet à ces fins Maître Joëlle SCHWACHTGEN, notaire de résidence à Diekirch,

désigne le président Malou THEIS pour surveiller les opérations et faire rapport le cas échéant,

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

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE2.) aux dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Pascale HANSEN, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.