

## Arrêt civil

### Audience publique du dix-huit mars deux mille quinze

Numéro 41198 du rôle

Composition :

Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre,  
Lotty PRUSSEN, premier conseiller,  
Christiane RECKINGER, premier conseiller,  
Pascale BIRDEN, greffier.

#### **Entre :**

**A**, demeurant à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 10 avril 2014,

comparant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

#### **et :**

**B**, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Joëlle CHRISTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

-----

## LA COUR D'APPEL :

A et B ont vécu en couple et de leur union sont issus trois enfants, à savoir C, né le 21 mars 1999, D, né le 9 mai 2001, et E, née le 31 janvier 2007. Ils sont propriétaires indivis d'un immeuble sis 8...), ainsi que des meubles meublants de la maison, et ils ont contracté ensemble plusieurs prêts, dont des prêts hypothécaires pour l'acquisition et la rénovation de la maison, qui constitue le foyer familial.

B a quitté le foyer familial en février 2010.

Par assignation en partage du 25 mars 2013, Ba fait donner assignation à A aux fins de voir ordonner, sur base des articles 815 et suivants du code civil, le partage de l'indivision des biens existant entre parties, de voir ordonner la licitation de l'immeuble précité, en raison du fait qu'il est impartageable en nature et aux fins de voir nommer un notaire pour procéder à un inventaire des biens indivis du couple et pour proposer un plan de liquidation de l'indivision.

B s'est encore réservé le droit de réclamer à la défenderesse une indemnité d'occupation en temps et lieu utiles.

Par jugement contradictoirement rendu en date du 26 février 2014, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, après avoir rejeté l'exception tirée du libellé obscur, a

- ordonné qu'il sera procédé au partage et à la liquidation de l'indivision entre les parties A et B;
- ordonné d'ores et déjà la licitation pour impartageabilité en nature de l'immeuble dépendant de cette indivision, à savoir la maison d'habitation avec toutes ses appartenances et dépendances sise à (...);
- dit qu'il sera dressé un inventaire des biens indivis des parties et qu'il sera procédé au partage de ces biens et commis le notaire F pour procéder aux prédites opérations de liquidation et de partage et
- débouté les parties de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure.

Par exploit d'huissier du 25 mars 2014, A a régulièrement relevé appel du jugement du 26 février 2014, signifié le 5 mars 2014.

### **Quant au moyen tiré du libellé obscur**

L'appelante demande, principalement, à voir dire que l'assignation du 25 mars 2013 n'est pas conforme à l'article 154 du nouveau code de procédure civile et à voir constater qu'il en résulte un préjudice pour elle en tant que défenderesse, dès lors qu'elle serait dans l'impossibilité d'organiser sa défense.

En conséquence, l'appelante demande l'annulation de l'assignation du 25 mars 2013, sinon à voir déclarer l'action de B irrecevable pour libellé obscur.

L'assignation du demandeur originaire serait nulle, dès lors que la défenderesse originaire aurait été dans l'impossibilité de prendre position en raison des défauts, imprécisions, incohérences et contradictions des demandes du demandeur.

B aurait demandé le partage des meubles meublants, des comptes bancaires, des prêts et de tous autres biens et valeurs, mais le tribunal n'aurait pas pris position quant à cette demande. Les conclusions subséquentes de B n'auraient pas été plus précises et le demandeur se serait limité par la suite de conclure sur la maison indivise.

L'appelante serait restée dans l'ignorance totale des biens réclamés par le demandeur initial et cela l'empêcherait de se défendre valablement.

L'intimé demande le rejet du moyen d'irrecevabilité tiré du libellé obscur de l'assignation et la confirmation du jugement entrepris.

Il fait valoir que les termes de l'assignation permettent parfaitement à la défenderesse de se défendre et de connaître l'enjeu du litige.

L'assignation serait tout à fait claire et la partie appelante aurait d'ailleurs reconnu cet état des choses par sa prise de position en première instance.

C'est par une motivation exhaustive tant en droit qu'en fait, que la Cour d'appel adopte, que les juges de première instance ont rejeté l'exception de nullité tirée de la violation de l'article 154 du nouveau code de procédure civile, tant l'exposé des faits que la base légale sur laquelle est fondée la demande de B étant suffisamment explicites pour que la défenderesse originaire et actuelle appelante n'ait pu se méprendre sur la portée de la demande en justice.

Le reproche de l'appelante, selon lequel elle aurait été laissée dans l'ignorance des biens visés par le partage sollicité, n'est pas fondé, dès lors qu'en demandant, dans son assignation en partage, à voir « *ordonner le partage de l'indivision de biens existante entre parties et de voir nommer un notaire avec la mission de dresser un inventaire de l'intégralité des biens indivis et des créances entre parties, de proposer un plan de liquidation de l'indivision et à voir ordonner l'établissement d'un inventaire analytique et estimatif* », le demandeur originaire a suffi aux exigences de l'article 154 du nouveau code de procédure civile. La description des faits a, en effet, été assez précise pour permettre de conclure à l'existence d'une indivision entre parties et à la nécessité de procéder au partage et à la liquidation de cette indivision.

## **Quant au fond**

### *Arguments des parties*

A soulève, d'abord, un moyen tiré de l'irrégularité de la procédure en ce que la Banque et Caisse d'Épargne de l'État (ci-après « BCEE »), qui a octroyé un prêt au couple A-B, n'aurait pas été mise en intervention en violation du contrat de prêt liant les parties.

Elle relève, à cet égard, que le tribunal n'aurait pas respecté les termes du contrat de prêt hypothécaire avec la banque, qui stipulerait que la banque

prêteuse s'oppose à tout partage ou vente de l'immeuble sans qu'elle soit présente ou dûment appelée et elle demande à voir enjoindre à B à régulariser la procédure à cet égard.

A demande ensuite, relativement au partage des biens autres que la maison familiale, à voir réserver tous droits de la partie appelante quant à la composition et à l'étendue de la masse indivise, ainsi que quant aux revendications de B.

Quant à la maison familiale, l'appelante demande à voir retenir que le principe légal, en vertu des articles 826 et 827 du code civil, est le partage en nature, qui serait possible, en l'espèce, par la formation de lots dont l'égalité se compense par un retour d'argent et à voir admettre l'attribution préférentielle du domicile familial à l'appelante, au vu de l'intérêt supérieur des enfants.

L'appelante demande en conséquence, avant tout autre progrès en cause et avant toute licitation, à voir nommer un expert avec la mission d'évaluer la valeur de la maison d'habitation indivise et de se prononcer sur la partageabilité en nature du bien immobilier avec attribution éventuelle d'une soulte à l'autre indivisaire et d'évaluer la plus-value de la maison d'habitation engendrée par les travaux réalisés par l'appelante. Elle conteste l'expertise G versée par l'intimé, dès lors que cette expertise ne serait pas contradictoire.

Quant au principe de la licitation de l'immeuble indivis, le tribunal aurait omis de considérer la possibilité de former des lots, lots en nature dont l'inégalité se compense par un retour d'argent, et le tribunal aurait considéré uniquement l'immeuble, qui ne serait pas commodément partageable.

L'appelante critique encore le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné la licitation immédiate pour impartageabilité, sans analyser les conclusions de l'appelante et avant de voir résoudre tous les problèmes liés au partage.

Ce serait ainsi, à tort, que le tribunal n'aurait pas fait droit à ses conclusions aux fins de voir instituer une expertise pour évaluer la maison familiale et pour voir tenir compte des investissements réalisés par l'appelante dans la maison, investissements évalués à la somme de 111.505,43 euros, sous réserve de la plus-value apportée.

L'appelante conteste encore avoir des comptes bancaires communs avec l'intimé.

La licitation de l'immeuble avant la résolution de tous les problèmes serait, enfin, contraire aux intérêts des enfants communs.

L'intimé demande la confirmation du jugement entrepris, sauf à voir remplacer le notaire F par le notaire H aux fins de procéder aux opérations de partage et de liquidation de l'indivision.

L'intimé demande encore le rejet des demandes d'expertise.

Il y aurait lieu de prendre en compte tous les prêts hypothécaires et autres dans le cadre du partage et de la liquidation des biens indivis du couple.

Quant aux investissements allégués par l'appelante, l'intimé donne à considérer que lui-même a investi la somme de 70.000 € et qu'il a payé 88% du prêt hypothécaire.

Ce serait, enfin, à tort que l'appelante se baserait sur les articles 815, 3° et 826 du code civil, pour faire obstacle à la licitation de l'immeuble indivis, dès lors que le caractère impartageable en nature serait donné, que les parties ne trouveraient aucun accord ce qui aurait déjà conduit à une expertise effectuée par l'expert G sur la valeur de l'immeuble et que l'article 815, 3° supposerait une indivision entre au moins trois personnes.

En vertu de l'article 837 du code civil, il y aurait lieu de nommer un notaire pour effectuer les opérations de partage de l'indivision sous la surveillance d'un juge commissaire et seulement au cas où aucun accord ne pourrait être trouvé, un procès-verbal de difficultés serait à dresser par le notaire.

#### *Appréciation de la Cour*

Quant au moyen de l'appelante, tiré de l'irrégularité de la procédure en ce que la BCEE, qui a octroyé un prêt aux parties et dispose d'un droit hypothécaire relativement à la maison sise à (...), devrait être mise en intervention et quant à sa demande tendant à voir enjoindre au demandeur initial à mettre en intervention la banque, le moyen et la demande ne sont pas fondés.

Si les termes du contrat de prêt conclu entre les parties A-B et la BCEE lient les parties en cause et peuvent, le cas échéant, donner lieu à une responsabilité des parties emprunteuses et si l'article 5 du contrat de prêt du 22 avril 2005 est susceptible de valoir tierce opposition de la part de la banque en cas de licitation de l'immeuble hypothéqué, toujours est-il que la régularité de la présente procédure n'est pas remise en cause par l'absence de mise en intervention de la BCEE et l'article 5 du contrat de prêt n'est pas de nature à empêcher le partage de l'indivision existant entre parties et la licitation de l'immeuble appartenant en indivision aux parties en cause.

Quant à la demande tendant au partage de l'indivision des biens appartenant aux parties en cause, les juges de première instance ont ordonné le partage de cette indivision sur le constat que les parties en cause ne s'opposaient pas à entrer au partage.

En instance d'appel, A résiste à la demande en partage, au motif qu'elle ignore ce que l'intimé réclame exactement et quels biens sont à partager et elle fait grief aux juges de première instance d'avoir ordonné le partage de biens pour lesquels ils reconnaîtraient ignorer la substance et la nature. Cette façon de procéder impliquerait nécessairement de devoir passer par un procès-verbal de difficultés.

Aux termes de l'article 815, 1° du code civil, nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué.

Il est constant en cause que le couple A-B est propriétaire en indivision de l'immeuble précité, sis (...), des meubles meublants dans cet immeuble et d'une partie des créances et dettes contractées au cours de leur union. Le fait que l'intimé n'ait pas indiqué avec précision la consistance de l'indivision ne

s'oppose pas à ce que le partage soit prononcé en vertu de l'article 815 du code civil.

En outre, c'est à bon droit et par une motivation que la Cour d'appel adopte que les juges de première instance ont rejeté la demande de l'appelante tendant à se voir allouer l'attribution préférentielle de la maison sur base de l'article 815, 3°, dès lors que les conditions d'application de l'article 815, 3°, qui supposent l'existence d'au moins trois indivisaires, ne sont pas données en l'espèce.

Il s'ensuit que c'est à bon droit que le tribunal a ordonné le partage de l'indivision.

Quant à la licitation de la maison commune, l'article 827 du code civil, applicable à toutes les indivisions, retient le principe du partage en nature 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.

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 substitue aux seuls modes de partage prévus par la loi un procédé différent, sauf le cas où toutes les parties y donneraient leur consentement.

Il résulte des conclusions de l'appelante, selon lesquelles elle demande la formation de lots dont l'égalité se compense par un retour d'argent et selon lesquelles elle entend se voir attribuer à titre préférentiel la maison dans l'intérêt supérieur des enfants, ensemble les pièces versées en cause, que l'immeuble n'est pas commodément partageable en nature.

En présence d'un immeuble unique dans l'indivision et en l'absence d'autres biens de valeur plus ou moins égale à la valeur de l'immeuble en question, un partage en nature moyennant la procédure à suivre par application des articles 834 et 835 du code civil est à exclure.

En outre, la circonstance que l'appelante habite l'immeuble avec les enfants communs et qu'elle entend acquérir la part indivise appartenant à l'intimé ne permet pas de déroger à l'article 827, alinéa 1<sup>er</sup>, du code civil (cf. Cour 30 janvier 2002, no. rôle 25698). Il n'est par ailleurs pas établi que la licitation préjudicierait aux droits des parties.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les juges de première instance ont ordonné la licitation de l'immeuble, A gardant, lors de la licitation, la possibilité de se porter acquéreuse de l'immeuble. La demande en institution d'une expertise est partant à rejeter.

Quant aux demandes des parties basées sur l'article 815-13 du code civil et tendant à voir tenir compte de leurs investissements respectifs dans le financement et la rénovation de la maison, A chiffrant ses investissements à la somme de 111.505,43 euros et B faisant valoir des investissements à hauteur

de 70.000 euros, ainsi que le paiement des dettes hypothécaires à concurrence de 88%, il est de principe que les impenses invoquées par un indivisaire sur les biens indivis doivent avoir été faites par cet indivisaire « à ses frais » ou « de ses deniers personnels » pour être prises en considération.

Ainsi, l'indivisaire qui a fait les dépenses doit s'être appauvri au profit de l'indivision. C'est cet appauvrissement qui fonde son droit à l'indemnité. Bien entendu, c'est à celui qui a versé pour le compte de l'indivision des sommes dont il réclame compte de prouver l'origine des deniers (cf. Jurisclasseur, Code civil, Art.815 à 815-18, Fasc.40, n°161).

Constituent des impenses visées à l'article 815-13 du code civil, les remboursements d'un emprunt ayant servi à l'acquisition de l'immeuble indivis effectués par un époux, ces dépenses étant faites dans l'intérêt de l'indivision et contribuant à la conservation de l'immeuble en évitant la vente.

A verse des factures établies à son nom et couvrant une période allant de 2005 à 2007, ainsi que plusieurs décisions de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines relativement à des autorisations de facturation de la TVA au taux réduit.

B demande à voir tenir compte des investissements respectifs lors de la liquidation de l'indivision à opérer par le notaire dans le cadre des opérations de partage et de liquidation, sur base des revendications chiffrées des parties en cause.

En l'absence d'autres précisions quant aux impenses personnelles invoquées, il y a lieu de préciser la mission du notaire dans le cadre du partage et de la liquidation et de dire qu'il convient de tenir compte des impenses d'amélioration et des impenses nécessaires respectivement faites par des deniers personnels des parties en cause.

L'appelante ne s'étant pas opposée au remplacement de Maître F par Maître Cosita Delvaux, il y a lieu de faire droit à la demande de remplacement du notaire formulée par l'intimé.

Faute par les parties d'avoir établi en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge les frais non compris dans les dépens, il y a lieu de rejeter leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

## 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 juge de la mise en état,

reçoit l'appel ;

le dit non fondé ;

**confirme** le jugement entrepris sauf qu'il y a lieu de remplacer le notaire F par le notaire H pour procéder aux opérations de partage et de liquidation des biens

indivis et de préciser que, dans ce cadre, le notaire tiendra compte des impenses d'amélioration et des impenses nécessaires respectivement faites par des deniers personnels des parties en cause et renvoie l'affaire en prosécution de cause devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg ;

déclare les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondées et en déboute ;

condamne A aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Joëlle CHRISTEN, avocat concluant qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.