

Arrêt civil

Audience publique du vingt-sept janvier deux mille seize

Numéro 42186 du rôle

Composition :

Nico EDON, président de chambre,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Christiane JUNCK, premier conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

Entre :

A.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant
Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude
STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 6 décembre 2013,

comparant par Maître Claude DERBAL, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg,

et :

1. B.), et son épouse

2. C.),

intimés aux fins du prédit exploit REYTER,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg,

3. D.), demeurant à L-2168 Luxembourg, 19, rue de Mühlenbach,

intimée aux fins du prédit exploit REYTER,

comparant par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

A.) est en indivision avec les époux B.) et C.) concernant un immeuble destiné à l'habitation et au commerce sis à X (parcelle cadastrale numéro) et concernant la moitié d'un passage longeant le prédit immeuble (parcelle cadastrale numéro). A.) n'entendant plus rester en indivision en raison d'une mésentente irrémédiable entre les parties et aucune sortie amiable de l'indivision n'étant envisageable, il a assigné les époux B.) et C.) en partage.

Par jugement du 21 mars 2012, le tribunal a ordonné la mise en intervention d'D.) en sa qualité de coindivisaire du passage pré mentionné.

Par jugement du 1^{er} mars 2013, le tribunal a ordonné le partage et la liquidation, ainsi que la vente de gré à gré en lot unique et en pleine propriété de la maison d'habitation et de commerce sise à X (parcelle cadastrale numéro). Il a encore ordonné le partage et la liquidation, ainsi que la vente de gré à gré en lot unique et en pleine propriété de la moitié indivise de la parcelle non bâtie numéro constituant le passage longeant le prédit immeuble et dont A.) et les époux B.) et C.) sont copropriétaires. Le jugement a été déclaré commun et opposable à D.).

Par exploit d'huissier du 6 décembre 2013, A.) a relevé régulièrement appel du jugement précité qui lui a été signifié le 29 octobre 2013.

L'appelant reproche aux premiers juges de ne pas avoir ordonné la vente en lot unique de l'immeuble indivis des parties ensemble avec la moitié indivise du passage qui le dessert. Il considère que le prédit passage ne peut être séparé de l'immeuble, étant donné qu'il en constitue l'unique chemin d'accès à la voie publique. L'immeuble ne pourrait être cédé indépendamment du passage qui lui est attaché. L'appelant explique que l'immeuble lui appartenant en indivision ensemble avec les époux B.) et C.) se compose en réalité de deux bâtiments, un premier bâtiment d'habitation construit sur la partie avant du terrain dont les fenêtres et portes donnent sur le passage latéral et un second bâtiment de commerce construit derrière le premier, à la hauteur de l'immeuble D.), et dont la porte d'accès donne également sur le chemin indivis. Le premier bâtiment n'aurait pas d'accès direct à la rue, dès lors que des emplacements de stationnement auraient été aménagés devant ce bâtiment en conformité au Plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg.

D.), propriétaire de l'autre moitié indivise du passage en question, entendrait exercer, conformément aux dispositions de l'article 815-14 du code civil, un droit de préemption sur la partie du passage appartenant aux consorts A + C.) et B.). Elle les obligerait ainsi indirectement de vendre leur immeuble à vil prix, voire les empêcherait de fait de trouver un acquéreur, leur immeuble étant alors dépourvu d'accès à la voie publique.

L'appelant demande, dès lors, à titre principal, à voir ordonner la vente en lot unique et en pleine propriété indissociable de la maison d'habitation et de commerce, ensemble avec la moitié indivise du passage latéral. A titre

subsidaire, l'appelant conclut à voir ordonner le partage et la liquidation de l'intégralité du passage latéral, donc y comprise la part appartenant à D.). Dans cette hypothèse, il n'y aurait pas lieu à licitation, mais à partage en nature, le passage ayant une largeur de six mètres et pouvant être facilement divisé en deux parties égales dans le sens de la longueur.

B.) et C.) font valoir que, contrairement à l'immeuble d'D.), il n'existerait pas d'indivision perpétuelle concernant leur immeuble, dès lors qu'il ne serait pas enclavé et qu'il serait accessible directement de la rue autrement que par le passage litigieux. Le passage pourrait parfaitement être dissocié de leur immeuble. Il n'y aurait, dès lors, pas lieu d'ordonner la vente en lot unique de leur immeuble indivis ensemble avec la moitié indivise du passage et l'appel serait à déclarer non fondé.

D.) s'oppose à tout partage, toute liquidation et toute vente publique de la moitié indivise du passage lui appartenant. Ce passage constituerait l'accessoire indispensable de son fonds, étant donné qu'il servirait d'unique accès à sa propriété. Le partage de cet immeuble ne pourrait être ordonné.

D.) conteste encore que l'immeuble des parties A + C.) et B.) se compose de deux bâtiments distincts dont l'un serait enclavé. Dans la mesure où l'un des bâtiments serait affecté exclusivement à des activités commerciales, ainsi que le prétend l'appelant, son implantation serait contraire au Plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg et l'appelant ne saurait tirer profit d'une situation illégale.

Appréciation de la Cour

Il y a lieu d'écarter, tout d'abord, en l'espèce, toute argumentation tirée du droit des servitudes, notamment quant à un enclavement des fonds des parties, et ce en raison de la différence de nature et de régime entre l'indivision et la servitude, la servitude présupposant l'existence d'une dualité de fonds, un fonds servant et un fonds dominant, alors que l'indivision suppose une pluralité de propriétaires titulaires de droits nécessairement identiques portant sur un même bien ou une universalité de biens.

L'indivision est d'ordinaire un état exceptionnel et temporaire et tout indivisaire est, en principe, en droit de solliciter le partage en vertu des dispositions de l'article 815 du code civil. Toutefois, tout bien immobilier nécessaire à plusieurs fonds constitue une indivision perpétuelle, dès lors que l'usage ou l'exploitation des immeubles principaux est impossible ou notablement détérioré si leurs propriétaires n'avaient pas l'usage de la chose commune (cf. Cass, 1^{re} civ., 21.3.2000, no. 98-14.636). Du caractère forcé ou perpétuel de l'indivision concernant un bien indivis découle que chaque partie ne peut aliéner sa quote-part sur le bien indivis indépendamment de l'immeuble dont elle est l'accessoire inséparable et aucune partie ne peut imposer à l'autre le partage en se prévalant de l'article 815, alinéa 1^{er} du code civil.

Il appartient aux juges du fond de rechercher si le bien indivis a le caractère d'accessoire indispensable des biens immobiliers qu'il dessert (Cass. 1^{re} civ. 12.2.1985, no. 84-10.301, JCP G 1985, IV, 154 ; Cass. 1^{re} civ. 28.2.2006, no. 04-15.937). Il ne peut, en effet, exister d'indivision forcée et

perpétuelle que sur des biens effectivement nécessaires à l'usage d'un autre bien.

En l'occurrence, le passage litigieux appartenant en indivision aux consorts A + C.) et B.), d'une part, et à D.), d'autre part, est utilisé par les deux parties pour accéder à leurs immeubles respectifs.

Il se dégage des photos versées en cause que l'immeuble D.) a été édifié derrière le bâtiment des consorts A + C.) et B.) et est accessible uniquement par le passage indivis en question, cet état de choses n'ayant d'ailleurs pas été contesté.

Concernant l'immeuble des consorts A + C.) et B.), il apparaît qu'il se compose en réalité de deux parties juxtaposées regroupées sous un même numéro cadastral. Le bâtiment comprend, côté rue, un grand portail donnant sur des parkings aménagés entre le bâtiment et le trottoir et il présente trois portes d'entrée, deux à l'arrière et une sur le côté droit, les trois portes donnant sur le chemin indivis.

Dans le cadre de la demande en partage dont la Cour est saisie, il importe peu de savoir si l'exploitation du bâtiment à partager est conforme aux prescriptions du Plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg dans la mesure où il n'est pas établi, en l'état actuel du dossier, que cet immeuble aurait été érigé sans autorisation valable. Il est encore sans pertinence de savoir si l'immeuble constitue un bâtiment unique ou s'il se compose de plusieurs parties ayant des accès distincts, dès lors qu'il résulte des photos qu'au vu de l'aménagement des entrées de l'immeuble, ses occupants doivent nécessairement emprunter le passage litigieux pour accéder à leur immeuble.

Il suit des développements qui précèdent que le passage latéral en question constitue un accessoire indispensable tant de l'immeuble indivis des consorts A + C.) et B.) que de l'immeuble D.). Il ne saurait, dès lors, être cédé qu'ensemble avec chacun des immeubles dont il est l'accessoire inséparable et le partage ne saurait en être ordonné.

C'est, dès lors, à tort que les premiers juges ont ordonné le partage et la liquidation de la moitié du passage appartenant en indivision aux consorts A.), B.) et C.).

Il y a, en revanche, lieu de dire que la moitié indivise du passage longeant l'immeuble indivis des consorts A + C.) et B.) ne saurait être cédée qu'ensemble avec l'immeuble d'habitation et de commerce sis à X (parcelle cadastrale numéro ...) dont elle constitue l'accessoire indispensable.

Il s'ensuit que l'appel est à déclarer fondé.

Il y a lieu d'ajouter que l'indivision forcée relative au passage litigieux entre les consorts A.), B.) et C.), d'une part, et D.), d'autre part, a un caractère perpétuel, de sorte que le droit de préemption de l'indivisaire tel que prévu aux articles 815-14 et 815-16 du code civil est écarté, car la voie de passage est l'accessoire des immeubles qu'elle dessert et elle ne peut en être séparée.

Faute par les parties d'établir qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge une partie des frais non compris dans les dépens, elles sont à débouter de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure, tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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 fondé ;

réformant,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner le partage et la liquidation de la moitié indivise de la parcelle non bâtie numéro constituant le passage longeant l'immeuble sis à X et appartenant en indivision aux consorts A + C.) et B.) A.);

dit que la moitié indivise de la parcelle non bâtie numéro 358/3717 constituant le passage longeant l'immeuble sis à X et appartenant en indivision aux consorts A.), B) et C.) ne saurait être cédée qu'ensemble avec l'immeuble d'habitation et de commerce sis à X (parcelle cadastrale numéro) dont elle constitue l'accessoire indispensable ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure ;

déclare le présent arrêt commun et opposable à D.) ;

condamne B.) et C.) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Claude DERBAL et Maître Franz SCHILTZ, avocats, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

