

**Arrêt N° 65/17 - I - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du vingt-deux mars deux mille dix-sept**

Numéro 44064 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,  
Christiane JUNCK, premier conseiller,  
Rita BIEL, conseiller,  
Brigitte COLLING, greffier.

**Entre :**

**A), née A....**, demeurant à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 20 septembre 2016,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et :**

**B)**, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit GALLE,

comparant par Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

-----

## LA COUR D'APPEL :

Par jugement civil contradictoire du 12 juillet 2016, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a dit la demande en divorce d'A), née A... recevable et fondée sur base de l'article 229 du code civil, a prononcé le divorce entre A), née A... et B) aux torts de ce dernier; a ordonné la liquidation et le partage de l'indivision et de la communauté de biens de droit luxembourgeois existant entre parties et la liquidation de leurs reprises éventuelles; a commis un notaire à ces fins, a sursis au partage de l'indivision qui existe entre parties pendant un délai de quatre mois à compter du jour où le jugement sera coulé en force de chose jugée en ce qu'il a ordonné ledit partage; a ordonné dans le cadre du partage de l'indivision qui existe entre parties, la licitation de l'immeuble indivis sis à L- (...); a constaté qu'au vu de la surséance au partage de l'indivision, cette licitation ne peut néanmoins pas avoir lieu pendant les quatre premiers mois qui suivent le jour où le jugement sera coulé en force de chose jugée en ce qu'il a ordonné le prédit partage; a commis un notaire aux fins de la licitation, a donné acte de ce que les parties disposent d'une offre d'achat de l'immeuble indivis pour le prix de 1.100.000 euros; a donné acte de ce que la vente de l'immeuble au prix de 1.100.000 euros ne s'est pas faite suite au refus d'A), née A... d'accepter cette offre; a dit la demande d'A) née A... en obtention de dommages et intérêts recevable et fondée jusqu'à concurrence du montant de 1.000 euros; a condamné B) à payer de ce chef à A), née A... la somme de 1.000 euros ; et a encore statué sur la garde des enfants communs et les contributions à leur éducation et entretien; a condamné B) à payer à A), née A... une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 500 euros; a dit la demande de B) en obtention d'une indemnité de procédure recevable, mais non fondée.

Par exploit d'huissier de justice du 20 septembre 2016, A), née A... a relevé appel de ce jugement. L'appel est limité à la décision de surséance du partage de l'indivision existant entre parties pendant un délai de quatre mois à compter du jour où le jugement sera coulé en force de chose jugée et pour avoir corrélativement ordonné la licitation de l'immeuble indivis après l'écoulement de ce délai de quatre mois.

L'appelante expose que les juges de première instances ont fait droit à sa demande de surséance du partage de l'immeuble indivis afin de permettre aux parties de vendre de gré à gré l'immeuble qui aurait été évalué à 1.300.000 euros, que sa demande adressée à la partie adverse de vendre l'immeuble de gré à gré n'a pas trouvé d'accord formel, de sorte qu'elle estime que le délai de quatre mois est insuffisant et elle demande à la Cour de porter le délai de surséance à un an à compter du jour où la partie adverse aura signé les deux mandats de vente de l'immeuble au prix de 1.375.000 euros et de dire que la licitation ne pourra pas avoir lieu pendant un an à compter du jour où la partie adverse aura signé les deux mandats de vente de l'immeuble au prix de 1.375.000 euros.

En ordre principal, B) forme appel incident et conteste que les conditions d'application de l'article 815 alinéa 2 du code civil soient remplies en l'occurrence étant donné qu'il n'est pas établi que la réalisation immédiate du partage porte atteinte à la valeur de l'immeuble. B) nie avoir pris l'engagement à mettre en vente l'immeuble commun pendant une durée de

six mois au prix de 1.300.000 euros. Il demande la réformation du jugement et à voir ordonner la licitation de l'immeuble dès le jour du prononcé de l'arrêt.

En ordre subsidiaire, B) expose que les parties ont chargé deux agences immobilières de la vente de l'immeuble et que depuis plus de 14 mois les parties n'ont pas réussi à obtenir une offre supérieure à 1.100.000 euros, ce qui prouve que les montants avancés par les agences sont surfaits et irréalistes.

B) demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros.

A), née A... reproche à B) de porter atteinte à la valeur du bien en s'abstenant de mettre en œuvre la vente de gré à gré pendant la période de surséance et de s'être opposé à la signature des mandats qui lui ont été soumis.

A), née A... demande qu'il soit enjoint à B) de signer les mandats de vente non exclusifs établis par les agences proposant l'immeuble commun à la vente au prix de 1.375.000 euros, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 1.000 euros par jour de retard.

B) conteste la base légale de l'obligation lui imposée par la partie adverse de signer des mandats, l'article 815-12 du code civil ne le prévoyant pas.

B) soutient encore que la partie adverse a déjà eu de facto le report sollicité par le fait d'avoir interjeté appel et d'avoir conclu tardivement.

Dans son dernier corps de conclusions, B) soulève l'irrecevabilité de l'appel principal pour contenir des demandes nouvelles. Il soutient qu'initialement A), née A... avait demandé un délai de surséance de six mois à partir du jour où le jugement sera coulé en force de chose jugée, qu'en appel, elle demande à voir reporter le délai à 12 mois à partir de l'arrêt coulé en force de chose jugée. Il soulève encore l'irrecevabilité des demandes tendant à voir débiter la surséance à compter de sa signature de deux mandats de vente de l'immeuble et à lui enjoindre de signer de tels mandats de vente au motif qu'elles sont nouvelles en instance d'appel.

#### *Appréciation de la Cour*

##### *Recevabilité de l'appel de l'appel principal*

Conformément à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, il ne sera formé, en cause d'appel, aucune demande nouvelle, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

Etant donné que les demandes nouvelles d'A), née A... constituent des défenses à la demande en partage et en licitation de B), ces demandes sont recevables en principe. En effet, en matière de liquidation et de partage, les parties étant respectivement demanderesse et défenderesse quant à l'établissement de l'actif et du passif et à la fixation de leurs droits, les demandes formées pour la première fois en appel qui se rattachent aux bases mêmes du partage et de la liquidation ont le caractère d'une défense et, dès lors, ne sont pas interdites par l'article 592 du Nouveau code de

procédure civile (Enc. Dalloz, Proc. civ. et comm., vo Demande Nouvelle, n° 139, Cass. fr. 20.4.1928, D.H. 1928, 317).

L'appel principal de A), née A.... est partant recevable.

L'appel incident de B) est également à déclarer recevable.

### *Sursis au partage*

En l'espèce, le principe du partage de l'immeuble indivis est acquis du fait de l'impartageabilité en nature de la maison d'habitation. Les juges de première instance ont décidé que la réalisation de ce partage est retardée de quatre mois pour des motifs économiques, la réalisation rapide de la vente risquant de porter atteinte à la valeur du bien à réaliser.

B) conteste que la réalisation immédiate porte atteinte à la valeur de l'immeuble en question et que les parties puissent réaliser un meilleur prix de vente que celui de 1.1000.000 euros leur offert. Il s'oppose à voir retarder la licitation au motif que les prix avancés par la partie adverse sont irréalistes.

La condition essentielle pour que le sursis puisse être prononcé est qu'il existe un risque de dévaluation du bien dépendant de l'indivision dont le partage est demandé. En ordonnant de surseoir au partage, le juge défend l'intérêt commun des indivisaires contre l'initiative de celui qui a demandé le partage à contretemps, mais cela uniquement en vue d'empêcher une diminution de la valeur des biens indivis conformément au texte même de l'article 815, 2° du code civil.

Toutefois, la réalisation immédiate d'un partage alors qu'il est permis d'espérer une augmentation de la valeur des biens indivis dans le délai de 2 ans, constitue également un "*risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis*" au même titre que la crainte raisonnable d'une dévaluation passagère de ces biens. Ce n'est en effet pas par rapport à une valeur objective qu'est apprécié le "*risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis*", mais par rapport à la valeur prévisible que pourront avoir ces biens dans le délai fixé par l'article 815 , 2° du code civil.

En l'occurrence, il résulte des développements d'A), née A.... que ce n'est pas le temps qui apportera une augmentation à la valeur de l'immeuble, mais c'est plutôt le mode de réalisation de l'immeuble, notamment la vente de gré à gré au lieu de la licitation, dont elle espère une plus-value. Par ailleurs, elle n'apporte aucune preuve établissant une offre présentée les derniers mois dépassant le prix de 1.100.000 euros auquel se réfère la partie adverse.

De manière pertinente, B) relève encore que la partie adverse a déjà obtenu de facto la surséance sollicitée par le fait d'avoir interjeté appel et d'avoir conclu tardivement.

A défaut par A), née A.... d'établir que des circonstances temporaires vont augmenter la valeur de l'immeuble en cause, son appel principal est à déclarer non fondé et l'appel incident de B) est à déclarer fondé. Le jugement déféré est dès lors à reformer à ce titre et A), née A.... est à débouter de sa demande de sursis.

La demande de sursis ayant été déclarée non fondée, les demandes d'injonctions à B) de signer deux mandats de vente non exclusifs y rattachées sont devenues superfétatoires et il n'y a pas lieu de les analyser.

Suite au présent arrêt, la licitation de l'immeuble indivis ordonnée par les juges de première instance aura force de chose jugée et il n'appartient pas à la Cour de la réitérer.

La partie appelante au principal, qui succombe dans le litige, ne peut prétendre à une indemnité de procédure et sa demande est à rejeter.

Comme il serait inéquitable de laisser à charge de B) l'entièreté des frais non compris dans les dépens, la Cour d'appel lui alloue la somme de 1.000 euros.

### **Par ces motifs :**

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit les appels principal et incident en la forme;

déclare l'appel principal non fondé;

déclare l'appel incident fondé,

#### **réformant,**

déclare la demande de sursis au partage introduite par A), née A.... non fondée,

rejette la demande d'A), née A.... en octroi d'une indemnité de procédure dans le cadre de la présente instance ;

condamne A), née A.... à payer à B) une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel ;

condamne A), née A.... aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Ferdinand Burg qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.