

**Arrêt N° 203/18 - I - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du cinq décembre deux mille dix-huit**

Numéro 45326 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,  
Agnès ZAGO, premier conseiller,  
Rita BIEL, conseiller,  
Brigitte COLLING, greffier.

**Entre :**

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL  
de Luxembourg du 19 juin 2017,

comparant par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant  
à Luxembourg,

**et :**

**B)**, né (...), demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Fabienne GARY, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg.

-----

## LA COUR D'APPEL :

Par jugement civil contradictoire du 7 février 2017 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant dans le cadre de l'indivision de droit commun entre B) et A), a dit la demande de B) basée sur l'article 815, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil fondée, a ordonné le partage et la liquidation de l'indivision constituée de l'immeuble indivis sis dans la RESIDENCE D.H. à XXX, inscrite au cadastre de la Commune de Sandweiler, section A de (...), sous le n° cadastral : (...), d'une contenance de 19 ares 03 centiares, a dit la demande basée sur l'article 827 du Code civil fondée; a ordonné la licitation, pour cause d'impartageabilité en nature, de l'immeuble indivis, a déclaré la demande de B) en obtention d'une indemnité d'occupation recevable, mais non fondée, a dit que le notaire devra, dans le cadre des opérations de partage et de liquidation, dresser un décompte entre les indivisaires en ce qui concerne les impenses (charges de copropriété; frais de rénovation) en relation avec l'immeuble précité; a commis un notaire à ces fins, a dit les demandes présentées par les parties sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondées.

Par exploit d'huissier de justice du 19 juin 2017, A) a régulièrement relevé appel de ce jugement lui signifié le 16 mai 2017.

Elle critique les juges de première instance pour avoir ordonné la licitation de l'immeuble indivis sur base des articles 815 et 827 du Code civil.

Elle expose que les parties ont vécu en concubinage de septembre 1988 à août 2004, que le (...) leur fille (Enfant 1) est née de leur union, que B) a quitté l'ancien domicile familial sans rime ni raison en août 2004, qu'il a été convenu entre les parties, que l'appelante et la fille commune pourront résider dans l'appartement indivis aussi longtemps qu'Enfant 1) poursuivra des études justifiées, que contrairement à B), qui est d'avis qu'Enfant 1) ne poursuit plus des études justifiées et ayant de ce fait cessé à partir du 15 septembre 2015 de régler la pension alimentaire et ayant réclamé une indemnité d'occupation, l'appelante soutient qu'Enfant 1) est scolarisée et poursuit des études justifiées.

L'appelante soutient que la demande en licitation de l'immeuble indivis constitue une demande en résiliation de la convention conclue entre parties. Elle s'y oppose et estime qu'eu égard aux études d'Enfant 1), l'indivision est à maintenir pendant encore deux ans et que les demandes en licitation sont à déclarer non fondées.

A) déclare qu'elle et leur fille commune ont quitté l'appartement indivis en date du 30 novembre 2017, qu'elle essaie depuis lors de vendre l'appartement de gré à gré afin d'éviter une perte due à une licitation, que néanmoins B) ne réagit pas. Sur base des articles 815-5 paragraphes 1° et 3° du Code civil, elle demande à être autorisée à vendre l'appartement en indivision par le biais de l'agence (...). Elle demande acte qu'elle se réserve expressément le droit d'engager la

responsabilité de la partie adverse en raison de son refus de procéder à la vente de gré à gré de l'immeuble indivis.

B) conteste la version de A), notamment la convention par elle alléguée disant qu'elle pourrait occuper l'appartement indivis aussi longtemps que la fille commune poursuivrait des études justifiées. Il soutient que les parties se sont séparées et que A) lui a refusé tout accès. Il conclut à la confirmation du jugement ayant ordonné le partage et la liquidation judiciaire de l'indivision.

B) allègue que la vente de l'appartement n'a pas pu avoir lieu du fait de l'appel interjeté par la partie adverse.

B) interjette appel incident et demande par réformation du jugement déféré la condamnation de A) au paiement d'une indemnité d'occupation de 1.600 euros par mois à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2015 et le débouté de la partie adverse de sa demande relative aux frais et charges de l'appartement par elle occupé. B) n'ayant pas demandé d'indemnité d'occupation pour la période de 2005 à 2015, A) avait à supporter les frais et charges de l'appartement. B) conteste que les travaux de sanitaires et de carrelages aient amélioré l'état du bien ou aient été nécessaires pour sa conservation.

#### Appréciation de la Cour

##### Quant à la licitation de l'immeuble indivis

Ayant quitté l'appartement, l'appelante demande actuellement sur base de l'article 815-5 du Code civil de pouvoir vendre l'appartement indivis de gré à gré par le biais d'une agence immobilière, au motif que la licitation risque d'avoir des conséquences très préjudiciables pour l'indivision. Elle allègue notamment une perte de quelques 25% à 30% du prix réel de vente que l'indivision pourrait toucher et qui s'élève actuellement à 465.000 euros.

La partie B) estime qu'on ne saurait lui reprocher qu'il n'entend pas vendre l'appartement à n'importe quel prix.

Conformément à l'article 815-5 du Code civil, l'autorisation judiciaire est subordonnée à une condition: la mise en péril de l'intérêt commun par le refus d'un indivisaire de consentir à un acte pour lequel l'unanimité est requise. Il appartient donc à l'indivisaire qui demande l'autorisation de passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coindivisaire serait requis, d'apporter la preuve préalable que le refus opposé par l'un des indivisaires met en péril l'intérêt de tous. L'article 815-5 du Code civil implique que l'acte refusé ne soit pas seulement utile ou avantageux mais d'une nécessité contraignante.

Même si la vente aux enchères est censée favoriser la manifestation du plus haut prix, en fait il y a plus de chances de trouver par une vente de gré à gré un acheteur disposé à payer un prix supérieur. L'appelante verse en cause des documents tendant à établir le prix proposé par les acquéreurs potentiels.

Si effectivement le refus de consentir à la vente de gré à gré présente des inconvénients pour les deux indivisaires, l'acte refusé, la vente de gré à gré, ne constitue pas une nécessité contraignante pour les deux indivisaires. Il n'y a donc pas d'atteinte à l'intérêt commun. Ce d'autant plus qu'éventuellement un des coindivisaires souhaite se porter acquéreur de l'immeuble indivis dans le cadre de la licitation et a donc tout intérêt à refuser la vente de gré à gré.

La demande de A) tendant à être autorisée à vendre l'appartement indivis de gré à gré doit partant être déclarée non fondée.

Aucune disposition légale dérogatoire à l'article 827 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil ne permet de refuser d'ordonner la licitation de l'immeuble indivis impartageable en nature.

Le caractère impartageable en nature de l'immeuble indivis dont la licitation a été ordonnée en première instance n'étant pas contesté, il y a lieu de confirmer le jugement déféré de ce chef.

#### Quant à l'indemnité d'occupation

Les juges de première instance ont retenu que s'étant privé lui-même de l'usage effectif de l'immeuble, B) ne saurait imposer à A) son choix du mode d'exercice de son droit d'usage en l'obligeant au paiement d'une indemnité d'occupation.

En vertu de l'arrêt N° 68 / 16 de la Cour de cassation du 16 juin 2016, il appartient au juge dans le cadre d'une demande en condamnation du coindivisaire à une indemnité d'occupation de rechercher si l'occupation effective du bien indivis par un coindivisaire, a constitué une impossibilité de droit ou de fait pour l'autre coindivisaire d'user de la chose.

B) ne précise pas les conditions dans lesquelles il a quitté le domicile familial, il se limite à dire que la partie adverse a continué à occuper l'appartement lui « refusant ainsi tout accès ».

Tout comme en première instance, B) reste en instance d'appel en défaut d'établir que l'occupation de l'appartement indivis par l'appelante et par l'enfant commune a constitué pour lui une impossibilité d'en user, de sorte que le jugement déféré est à confirmer pour avoir déclaré non fondée la demande en condamnation de l'appelante à une indemnité d'occupation.

#### Quant aux impenses

Au dispositif de leur jugement, les juges de première instance ont dit que le notaire, commis dans le cadre des opérations de partage et de liquidation, devra dresser un décompte entre les indivisaires en ce qui concerne les impenses (charges de copropriété, frais de rénovation) en relation avec l'immeuble précité.

Le notaire a ainsi été chargé de dresser, au vu des pièces que lui soumettront les parties, et notamment A), un décompte entre parties en ce qui concerne le paiement des charges de copropriété relatives à

l'immeuble indivis. La demande de l'appelante relative aux travaux de carrelage s'élevant à 1.693,02 euros TTC a été déclarée fondée en principe, à charge pour elle de verser les attestations de paiement au notaire.

En énonçant que, sur justification des paiements effectués par l'appelante, le notaire liquidateur établira le droit à impense de l'appelante et qu'il appartiendra au notaire liquidateur de mettre en compte les charges de copropriété qui ne sont pas relatives à l'occupation privative et personnelle de l'indivisaire occupant les lieux, les juges de première instance ont méconnu leur office étant donné qu'il leur appartenait de vérifier eux-mêmes les éléments de preuve des parties et d'évaluer eux-mêmes le montant de l'impense.

En instance d'appel, A) a chiffré le solde des charges de copropriété non locatives à la somme de 6.552,39 euros. Elle produit copie de la preuve des paiements allégués et elle établit encore avoir réglé la somme de 2.035,73 euros à titre des travaux d'entretien, carrelage et sanitaire.

En vertu 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 pareillement être tenu compte des impenses nécessaires [*que l'indivisaire*] a faites de ses deniers personnels pour la conservation des [*biens indivis*], encore qu'elles ne les aient point améliorés ».

Les juges de première instance sont à confirmer pour avoir retenu que les charges de copropriété relatives à l'occupation privative et personnelle par l'appelante de l'immeuble indivis incombaient à l'occupante et que les autres charges de copropriété devaient figurer au passif du compte d'indivision.

L'impense nécessaire est la dépense qui a seulement pour objet d'éviter à la chose une perte.

Les frais de remplacement de la robinetterie et du revêtement du sol d'une pièce invoqués par A) sont à considérer comme impense nécessaire, dépense à titre réparatoire, c'est-à-dire la dépense qui rend à l'objet sa valeur primitive, de sorte que l'appelante est en droit de réclamer à l'indivision le montant par elle déboursé.

En considération de ce développement, le jugement est à réformer et il y a lieu de dire que le notaire commis tiendra compte des impenses de 6.552,39 euros et de 2.035,73 euros dans le chef de A) à l'encontre de l'indivision.

#### Indemnité de procédure

Les demandes en allocation d'une indemnité basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile sont à rejeter comme non fondées, chaque partie ayant succombé en partie dans ses moyens, de sorte qu'aucune d'elles ne justifie de l'iniquité requise par le susdit article.

### **Par ces motifs**

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

reçoit les appels principal et incident,

les déclare partiellement fondés,

déclare non fondée la demande de A) en autorisation de vendre l'appartement indivis de gré à gré par le biais d'une agence immobilière,

**réformant,**

dit que le notaire commis tiendra compte des impenses de 6.552,39 euros et de 2.035,73 euros dans le chef de A) à l'encontre de l'indivision,

pour le surplus **confirme** le jugement déféré,

rejette les demandes en allocation d'une indemnité de procédure,

fait masse des frais et dépens et les impose pour moitié à chacune des parties avec distraction au profit des avocats qui la demandent affirmant en avoir fait l'avance.