

**Arrêt N°57/22 - I - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du seize mars deux mille vingt-deux**

Numéro CAL-2020-00143 du rôle

Composition :

Jeanne GUILLAUME, président de chambre,  
Rita BIEL, premier conseiller,  
Yannick DIDLINGER, conseiller,  
Amra ADROVIC, greffier.

**Entre :**

**A.**, demeurant à ..., ...,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou  
TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 18 novembre 2019,

comparant par Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, demeurant à Pétange,

**et :**

**1. B.**, demeurant à ..., ...,

intimé aux fins du susdit exploit TAPELLA,

comparant par Maître Evandro CIMETTA, avocat à la Cour, demeurant à  
Pétange.

**2. C.**, demeurant à ..., ...,

intimée aux fins du susdit exploit TAPELLA,

comparant par Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO, avocat à la Cour,  
demeurant à Luxembourg.

-----

## LA COUR D'APPEL :

Par jugement rendu contradictoirement entre parties en date du 3 juillet 2019, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant en continuation du jugement rendu en date du 11 juin 2014, a, notamment, dit non fondées les demandes de C. (ci-après C. ) sur base des articles 815-4 et 815-5 du Code civil, ordonné la licitation de la maison avec place et toutes appartenances et dépendances sise à ..., ... et commis à cette fin un notaire.

Par exploit d'huissier de justice du 18 novembre 2019, A. a relevé appel limité du jugement du 3 juillet 2019.

Il demande à la Cour, par réformation, de « *mettre à néant* » ledit jugement en ce qu'il a ordonné la licitation de l'immeuble litigieux sis à ... et d'en ordonner la vente de gré à gré à son profit.

Il fait plaider à l'appui de son appel, que la licitation de l'immeuble ne s'impose pas, puisqu'il pourra être acquis par lui moyennant un prix avantageux dans l'intérêt des indivisaires, ces derniers devant se contenter du montant de 840.000 euros, puisqu'en 2014 ils étaient prêts à lui céder l'immeuble à ce prix.

B. (ci-après B.) soulève l'irrecevabilité de l'appel pour défaut d'intérêt à agir, l'appelant ne s'étant pas opposé à la licitation de l'immeuble en première instance.

En outre, il relève appel incident, les juges de première instance ayant retenu que sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation n'était pas fondée.

Il se réfère à une décision de la Cour de cassation française du 1<sup>er</sup> octobre 2020 qui a retenu que « *l'appel incident est recevable, alors même que l'appel principal serait irrecevable, s'il a été formé dans le délai pour agir à titre principal* » et fait plaider que son appel incident serait recevable puisqu'interjeté endéans le délai légal, le jugement entrepris n'ayant pas été signifié.

Il expose que A. aurait sa résidence dans l'immeuble litigieux et qu'il occuperait privativement l'appartement du deuxième étage. En outre, il exploiterait son activité commerciale dans l'immeuble. Il sollicite partant une indemnité d'occupation de 3.000 euros par mois depuis le décès de leur mère, D., soit depuis novembre 2011. Pour autant que de besoin, il offre de prouver l'impossibilité pour lui d'occuper l'immeuble par l'institution d'une expertise à effectuer par un huissier.

Quant à l'appel principal et à titre subsidiaire, il demande à la Cour de le déclarer non fondé en application de l'article 827 du Code civil et de confirmer le jugement entrepris. Il donne à considérer à cet égard que depuis le décès de D., l'appelant aurait tout fait pour empêcher le partage et la liquidation et aurait refusé toutes les offres que les intimés lui auraient faites en vue de vendre l'immeuble de gré à gré, une offre portant sur le prix de 1.150.000 euros ayant encore été refusée par A. récemment.

L'appelant au principal aurait même encore en janvier 2021 refusé de lui racheter sa part dans l'indivision pour le prix modique de 350.000 euros.

Eu égard au comportement obtus de A., B. demande acte qu'il se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts lors de l'établissement des comptes devant le notaire, en raison du préjudice qu'il aura subi de ce chef en raison de la différence entre le montant de 1.150.000 euros et celui du prix de vente à réaliser lors de la licitation de l'immeuble.

Enfin, B. demande que A. soit condamné à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros, ainsi que les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

C. se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'appel principal. En outre, elle relève appel incident et demande à la Cour de déclarer sa demande basée sur l'article 815-5 du Code civil fondée.

Quant à l'appel principal, elle demande, quant au fond, à la Cour de le déclarer non fondé en ce que l'appelant demande l'obtention d'une vente de gré à gré en sa faveur, ce dernier n'ayant, selon elle, pas les moyens financiers nécessaires et le prix proposé par lui étant inférieur au prix du marché.

Quant à son appel incident, C. fait plaider que l'appelant aurait toujours obstinément refusé de vendre l'immeuble dans le cadre d'une vente de gré à gré avantageuse pour l'indivision et aurait ainsi mis en péril l'intérêt commun de l'indivision. Elle estime partant que les conditions de l'article 815-5 du Code civil sont données.

A titre subsidiaire, elle demande la confirmation du jugement entrepris et demande acte, pour le cas où le prix à obtenir moyennant la vente aux enchères serait inférieur à 1.150.000 euros, qu'elle se réserve le droit de réclamer à titre de dommages et intérêts la différence entre les deux montants.

Elle sollicite de la part de A. une indemnité de procédure de 3.000 euros, ainsi que sa condamnation au paiement des frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire, affirmant en avoir fait l'avance.

A. réplique que sa demande présentée en appel constitue une défense à l'action principale, qu'il serait toujours en droit de présenter en instance d'appel, et qu'en outre, en matière de liquidation, les parties seraient toujours respectivement demanderesse et défenderesse, de sorte que sa demande devrait être considérée comme une défense au fond, virtuellement comprise dans sa demande initiale au sens de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant au fond, concernant l'appel incident de B., il demande la confirmation du jugement entrepris, B. restant en défaut d'établir une impossibilité de droit ou de fait pour lui d'user de l'immeuble indivis.

En outre, concernant la vente de l'immeuble indivis, A. conteste la version des faits, telle que présentée par les intimés, et fait plaider que depuis 2014, il n'aurait cessé de leur proposer de racheter l'immeuble pour le prix de 840.000 euros, mais que ces derniers auraient toujours refusé. En 2011, ils auraient également refusé une offre pour le prix de 850.000 euros, offre que lui-même était prêt à accepter. Il en serait de même pour une offre portant sur le prix de 940.000 euros en 2013 et sur le prix de 840.000 euros en 2014.

Son refus ultérieur d'accepter la vente de l'immeuble litigieux serait justifié par son souhait d'exercer son droit de préemption en tant que co-indivisaire sur base des articles 815-14 point 1° et 2° ainsi que 815-16 du Code civil.

Dans ses conclusions notifiées en date du 14 juin 2021, il demande encore la condamnation des parties intimées à lui payer solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, le montant de 84.000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice subi en raison de la non finalisation du compromis de vente du 19 juin 2014, due au refus injustifié des parties adverses.

En outre, il demande l'exécution provisoire du « *jugement* » à intervenir.

B. et C. contestent la version des faits présentée par l'appelant au principal et font plaider que l'article 815-14 du Code civil, invoqué par ce dernier, serait étranger au litige, puisqu'il ne s'agirait pas de céder une partie de l'indivision à un tiers, mais de vendre le bien indivis dans sa totalité. Ils contestent encore que la vente n'ait pas été réalisée en 2014 en raison de leur refus.

B. et C. soulèvent en outre l'irrecevabilité de la demande en dommages et intérêts présentée par A. pour la première fois en instance d'appel.

#### *Appréciation de la Cour*

#### Quant à la recevabilité des appels principal et incidents.

Il résulte de la lecture du jugement entrepris que A., désireux de racheter lui-même l'immeuble indivis, s'est opposé en première instance à la vente dudit immeuble à une tierce personne.

Son opposition concernait partant toute vente dudit immeuble à une tierce personne, que ce soit par vente de gré à gré ou par licitation judiciaire.

Le jugement entrepris ayant fait droit à la demande subsidiaire de C., basée sur l'article 815 du Code civil, et ordonné la licitation de l'immeuble indivis, l'appel principal est recevable.

Les appels incidents, non autrement contestés quant à leur recevabilité, sont également recevables.

#### Quant à la demande de A. tendant à la vente de gré à gré de l'immeuble à son profit.

Les termes impératifs de l'article 827 du Code civil disposant que « *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, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (cf. Cour d'appel 11 décembre 2013, n° 39186 du rôle).

Aucune disposition légale ne permet partant au juge, en cas de défaut d'accord entre les indivisaires, d'ordonner la vente de gré à gré de l'immeuble indivis au profit de l'un des indivisaires.

Les articles 815-14 et 815-16 du Code civil, sur lesquels se base A., concernent le droit de préemption dont bénéficient les indivisaires lorsqu'un coindivisaire entend céder tout ou partie de ses droits dans les biens indivis à une personne étrangère à l'indivision.

Ces articles ne s'appliquent pas en cas de cession du bien indivis en entier.

Par ailleurs, eu égard aux contestations des intimés au principal, A. reste en défaut d'établir ses affirmations, et notamment que la vente de l'immeuble indivis en 2014 à son profit pour le prix de 840.000 euros n'a pu être réalisée en raison du refus de ses coindivisaires. Il ne résulte pas non plus des éléments du dossier que A. ait fait valoir son droit de préemption lors de la vente projetée par les intimés au principal pour le prix de 1.150.000 euros

Il suit de ce qui précède que l'appel principal n'est pas fondé.

#### Quant à la demande de A. en paiement de dommages et intérêts

Conformément à l'article 592 du NCPC, 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.

D'une façon générale, il suffit que la demande nouvelle tende à voir opérer une compensation entre les deux demandes. Sous ces conditions, la demande reconventionnelle est même recevable pour la première fois en appel (cf. Th. Hoscheit, *Le droit judiciaire privé*, 2<sup>ième</sup> éd. 2019, n°1125, p. 635 et 636 ; *Encyclopédie Dalloz Civil*, V° compensation n°29). Ce qui est visé par l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile est la compensation judiciaire (cf. *Encyclopédie Dalloz*, *procédure civile et commerciale*, éd. 1955, n°156).

La compensation est un mode d'extinction des obligations. La compensation judiciaire ou reconventionnelle est celle qui a lieu lorsque le débiteur, poursuivi en paiement, a formé une demande reconventionnelle à l'effet d'opposer au demandeur une créance qui ne réunit pas toutes les conditions voulues pour la compensation légale (cf. *Jurisclasseur civil*, articles 1294 à 1299, n°67 et ss.).

La demande de A. n'est pas une demande qui tend à la compensation, mais il s'agit d'une demande autonome ayant un objet et une cause propre, à savoir l'octroi de dommages-intérêts en réparation du préjudice accru avant le jugement dont appel. Une telle demande est irrecevable lorsqu'elle est présentée pour la première fois en appel, étant donné que cette demande ne tend pas au rejet total ou partiel de la demande de l'appelante et n'est

dès lors pas à considérer comme une défense à l'action principale (cf. Cour 27 février 2013, n°38077 du rôle ; Cour 15 janvier 2014, n°38858 et 39595 du rôle).

La demande, qui ne tend pas à l'établissement de l'actif et du passif de la liquidation, ne se rattache pas non plus aux bases mêmes de la liquidation.

Il y a partant lieu de retenir que la demande de A. à l'égard de B. et de C. constitue une demande nouvelle, irrecevable en instance d'appel.

#### Quant à l'appel incident de C.

La Cour fait siens les développements des juges de première instance relatifs à l'article 815-5 du Code civil et à la notion de « *mise en péril de l'intérêt commun* ».

Pas plus qu'en première instance, C. n'établit que le refus de A. de vendre l'immeuble à une tierce personne mettrait en péril l'intérêt commun des indivisaires. En effet, s'il résulte des pièces versées au dossier que la société S1 s'est montrée intéressée par l'achat de l'immeuble indivis, force est de constater que sa proposition du 19 décembre 2020, qui s'élevait effectivement à 1.150.000 euros était soumise aux conditions suspensives suivantes : « *obtention d'un permis de construire pour 8 appartements d'une surface totale nette de 640 m2, d'un permis de démolition, de Pont et Chaussée pour les accès* » et « *du financement du projet* », de sorte que, même en cas d'acceptation de l'offre de la part de A. , la réalisation de la vente au prix convenu n'était pas certaine.

Par ailleurs, C. ne précise pas les conditions concrètes auxquelles elle demande l'autorisation judiciaire de passer outre l'absence de consentement de A., il n'est notamment question ni du prix, ni du nom de l'acquéreur. Il laisse partant d'être établi qu'une telle vente de gré à gré serait plus avantageuse qu'une licitation.

Il s'ensuit que l'appel incident de C. n'est pas fondé.

#### Appel incident de B.

Le juges de première instance se sont à bon droit référés à l'article 815-9 du Code civil, selon lequel l'indivisaire qui jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

De même, c'est à bon droit qu'ils ont retenu qu'il ne suffit pas de constater l'occupation effective d'un bien indivis ou d'une partie de ce bien par l'un des coïndivisaires, mais qu'il y a lieu d'établir que cette occupation effective constitue une impossibilité de droit ou de fait pour les autres indivisaires d'user de la chose.

Or, pas plus qu'en première instance, l'appelant sur incident n'établit dans son chef une impossibilité de fait ou de droit d'user de l'immeuble indivis. Il ne résulte, en effet, d'aucun élément du dossier que B., qui habite en Italie, aurait été empêché par A. de jouir de l'immeuble.

L'offre de preuve par expertise à confier à un huissier de justice, présentée par B., est à rejeter pour défaut de pertinence, d'une part, parce que l'huissier ne pourra attester que de la situation de l'immeuble au jour de l'expertise, alors que B. sollicite une indemnité d'occupation à compter du mois de novembre 2011, et d'autre part, parce qu'elle ne tend pas à établir que B. aurait occupé l'immeuble de façon exclusive en empêchant tout usage de la chose par l'appelant sur incident.

Il s'ensuit que l'appel incident de B. est à déclarer non fondé.

#### Quant aux demandes accessoires

Aucune des parties n'établissant l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées.

#### Quant à la demande tendant à l'exécution provisoire du « jugement »

Il est rappelé qu'il ne peut y avoir exécution provisoire que lorsque la décision à exécuter est susceptible d'un recours et que ce recours est suspensif. La présente décision étant un arrêt rendu en instance d'appel et le recours en cassation en matière civile n'ayant, en général, pas d'effet suspensif, la demande tendant à voir déclarer l'arrêt exécutoire par provision est à rejeter.

### **PAR CES MOTIFS**

la Cour, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit les appels principal et incidents recevables,

les dits non fondés,

dit la demande de A. en paiement de dommages et intérêts irrecevable,

donne acte à B. et à C. qu'ils se réservent le droit de réclamer des dommages et intérêts lors de l'établissement des comptes devant le notaire, en raison du préjudice qu'ils auront, le cas échéant, subi en raison de la différence entre le montant de 1.150.000 euros et celui correspondant au prix de vente à réaliser lors de la licitation de l'immeuble,

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

fait masse des dépens et les met à charge de la succession, avec distraction pour la partie qui les concerne au profit de Maître Evandro Cimetta et Maître Nathalie Scripnitschenko, sur leurs affirmations de droit.