

**Texte anonymisé**

Ce texte anonymisé a uniquement une valeur documentaire. Il importe de noter qu'il n'a pas de valeur juridique.

**Arrêt N°155/22 - I - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du treize juillet deux mille vingt-deux**

Numéro CAL-2021-00668 du rôle

Composition :

MAGISTRAT1.), président de chambre,  
MAGISTRAT2.), premier conseiller,  
MAGISTRAT3.), conseiller,  
GREFFIER1.), greffier.

**E n t r e :**

**PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de ADRESSE2.) du 17 juin 2021,

comparant par la société à responsabilité limitée AVOCAT1.), établie et ayant son siège social à L-1660 ADRESSE2.), 74, Grand-Rue, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de ADRESSE2.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de ADRESSE2.) sous le numéro B236549, représentée aux fins de la présente instance par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE2.),

**e t :**

**PERSONNE2.),** demeurant à L-2133 ADRESSE2.), 80, rue Nicolas Martha,

intimée aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

-----

## LA COUR D'APPEL:

Saisi d'une demande de PERSONNE2.) dirigée contre son père PERSONNE1.) en relation avec les successions respectivement de feu PERSONNE3.) et de feu PERSONNE4.), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement civil contradictoire du 26 mars 2021, a, notamment,

reçu les demandes en la forme,

- quant à la succession de feu PERSONNE3.) :

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en partage et en liquidation de la succession de feu PERSONNE3.),

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) tendant à voir ordonner la remise des effets mobiliers relevant de la succession feu PERSONNE3.),

- quant à la succession de feu PERSONNE4.) :

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 727 du Code civil,

dit fondée la demande en licitation pour cause d'impartageabilité en nature de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), inscrit au cadastre comme suit : Commune de Luxembourg, section ADRESSE5.), numéro cadastral NUMERO1.), lieu-dit : ADRESSE6.), place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 1 are 07 centiares,

commis à cette fin un notaire,

dit que les frais de partage et de liquidation de la succession seront à supporter par la masse successorale,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en production forcée de l'historique du compte dépôt à terme de feu PERSONNE4.),

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en condamnation de PERSONNE2.) au paiement du montant de 43.498,58 euros,

dit fondée en son principe la demande de PERSONNE2.) tendant à voir mettre à charge de PERSONNE1.) au profit de l'indivision, à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2018, une indemnité d'occupation pour le bien immobilier précité,

dit non fondée la demande pour le surplus,

réserve la liquidation de cette indemnité d'occupation,

nommé expert PERSONNE DE JUSTICE1.), architecte, avec la mission de procéder à l'évaluation de la valeur vénale et de la valeur locative de l'immeuble précité,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en restitution des meubles et effets personnels de feu PERSONNE4.),

réservé le surplus et les frais.

De ce jugement, qui lui a été signifié le 28 mai 2021, PERSONNE1.) a relevé appel suivant exploit d'huissier de justice du 17 juin 2021.

L'appel est limité aux dispositions du jugement déféré ayant trait à la licitation de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), à la liquidation de la communauté légale PERSONNE1.), à l'indemnité d'occupation et aux frais et dépens de la première instance.

L'appel, relevé dans les forme et délais de la loi, est recevable, sauf en ce qu'il a trait aux frais et dépens de la première instance, ces frais ayant été réservés.

- La licitation de l'immeuble indivis

Aux termes de son acte d'appel, PERSONNE1.) expose qu'il est le père de la partie intimée et il soutient, principalement, que la convention entre parties « *de permettre au père de finir ses jours dans le bien* » s'oppose à la licitation de l'immeuble indivis. Subsidiairement, il fait valoir que l'offre qu'il a formulée d'acquérir la part appartenant à PERSONNE2.) dans le bien indivis moyennant paiement de la somme de 150.000 euros s'y oppose. En gage de sa bonne foi, il aurait longtemps donné à sa fille le montant de 1.000 euros par mois, soit plus de 36.000 euros entre 2016 et 2018 et il serait prêt à lui payer le solde de 114.000 euros pour rester dans les lieux et y finir ses jours. Par réformation, il demande à entendre dire non fondée la demande de PERSONNE2.) en licitation de l'immeuble indivis et à dire qu'il n'y a pas lieu de prononcer des mesures accessoires visant à organiser la licitation.

L'intimée conteste l'existence d'une convention entre parties permettant à PERSONNE1.) de finir ses jours dans l'immeuble indivis, soutenant qu'elle n'a jamais approuvé un tel accord. Elle déclare encore que l'offre de l'appelant d'acquérir sa part dans l'immeuble indivis pour le prix de 150.000 euros est dérisoire. Cette offre ne saurait pas empêcher la licitation, qui au vu du caractère impartageable de l'immeuble indivis, devrait être ordonnée, par confirmation du jugement déféré.

Aux termes de ses conclusions de réplique, l'appelant soutient qu'un père n'est pas un indivisaire comme un autre et il reproche à PERSONNE2.) une violation de ses obligations découlant de l'article 371 du Code civil, entraînant l'irrecevabilité de sa demande. Il insiste encore sur l'accord que l'intimée lui aurait donné de pouvoir habiter le bien indivis et il fait valoir que cet accord serait corroboré par l'inaction de PERSONNE2.) durant la période entre le décès de feu PERSONNE4.), le DATE1.), et la requête introductive d'instance, le 22 mai 2020. L'accord et la renonciation de l'intimée à agir, combinés au principe de l'estoppel qui imposerait à tout justiciable d'être cohérent dans ses demandes, devraient entraîner le rejet de la demande de PERSONNE2.). Tout à fait subsidiairement, l'appelant fait encore valoir que de nombreuses maisons unifamiliales sont transformées en appartements, de sorte que le partage en nature serait « *envisageable* » et se heurterait à

la demande adverse. Il insiste sur son accord d'acquiescer la part de PERSONNE2.) et demande à voir ordonner une expertise afin de déterminer la valeur du bien et le prix que pourrait valoir la moitié indivise appartenant à l'intimée.

PERSONNE2.) considère que PERSONNE1.) est malvenu de lui reprocher une violation des dispositions de l'article 371 du Code civil, dans la mesure où cet article irait de pair avec les articles qui le suivent et qui disposent que les parents doivent veiller à la santé, à la protection, à l'éducation et à la formation de leurs enfants, à proportion de leurs moyens, ce que l'appelant aurait omis de faire. Elle déclare encore qu'un père est un indivisaire comme un autre, la loi ne distinguant pas entre indivisaires.

- La liquidation de la communauté PERSONNE1.)

PERSONNE1.) déclare qu'en 2005, pendant le mariage régi par le régime de la communauté légale, PERSONNE4.), feu son épouse et mère de la partie intimée, aurait prélevé la somme de 86.997,17 euros de la communauté pour créditer un compte bancaire ouvert à son nom seul et que ces fonds n'auraient pas été utilisés par la communauté. PERSONNE2.), en sa qualité d'héritière unique de PERSONNE4.), n'ayant pas rapporté un usage de ces fonds communs au profit de la communauté, celle-ci serait, par réformation, à condamner à verser à l'appelant le montant de 43.498,58 euros avec les intérêts légaux à compter du prélèvement, le 28 juin 2005.

PERSONNE2.) conteste avoir connaissance de l'existence et du sort des fonds en question. Elle déclare que PERSONNE1.) a quitté le domicile familial en 1999 pour s'installer auprès de sa maîtresse et que PERSONNE4.) a dû financer et entretenir seule la maison et l'enfant commune. Au risque que son époux dépense tout l'argent commun au profit de sa maîtresse, sa mère aurait vraisemblablement pris la décision de transférer un certain montant sur un compte bancaire ouvert à son nom, pour faire face aux factures et dépenses en relation avec la maison commune, dont l'entretien et les coûts de rénovation auraient été à sa charge exclusive, suite au départ de PERSONNE1.). Il y aurait partant lieu d'admettre que les fonds en question ont été employés pour faire face à des dépenses du ménage et de la communauté. Il reviendrait à l'appelant de prouver que des fonds ont été divertis de la communauté et non pas à elle de prouver l'inverse. S'y ajouterait que dans la mesure où PERSONNE1.) lui refuserait l'accès à la maison indivise, elle ne serait pas en mesure de prouver l'usage que sa mère a fait de l'argent. De plus, l'appelant se serait débarrassé de toutes les affaires de feu PERSONNE4.).

- L'indemnité d'occupation

L'appelant conteste toute jouissance exclusive du bien indivis dans son chef. Par réformation, il demande, principalement, à dire non fondée la demande de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité d'occupation. Subsidiairement, il déclare que l'instauration d'une expertise est inutile, dès lors que la partie intimée aurait reconnu que l'immeuble indivis vaut 300.000 euros et qu'il serait d'accord avec cette évaluation. Il demande à voir fixer l'indemnité d'occupation qu'il redoit à 375 euros par mois et à dire que la somme de 36.000 euros continuée à PERSONNE2.) entre 2016 et 2018,

pour autant qu'elle n'est pas imputée sur le prix de rachat de sa part de moitié, serait à déduire d'une éventuelle indemnité d'occupation redue avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2018.

PERSONNE2.) déclare que les juges de première instance ont retenu à juste titre le principe que l'appelant est redevable d'une indemnité d'occupation, puisqu'il jouit privativement du bien indivis. Elle conteste que le montant de 36.000 euros, lui versé par PERSONNE1.) au fil des années, ait été payé au titre d'une indemnisation pour l'occupation privative du bien indivis. En première instance, PERSONNE1.) aurait, par ailleurs, déclaré qu'il lui a versé mensuellement une somme de 1.000 euros du chef de la pension de feu PERSONNE4.). Concernant la somme de 12.000 euros lui versée par l'appelant entre les années 2016 et 2018, il s'agirait selon les communications renseignées sur les virements de cadeaux d'anniversaire. Ces montants ne seraient donc pas à déduire de l'indemnité d'occupation. PERSONNE2.) relève ensuite appel incident en ce qui concerne le point de départ de l'indemnité d'occupation et elle demande, par réformation, à voir condamner PERSONNE1.) à payer à l'indivision une indemnité d'occupation à partir du DATE1.), sinon, à partir du 22 mai 2015, soutenant que celui-ci est retourné vivre dans l'ancien domicile conjugal suite au décès de son épouse et qu'il occupe depuis lors le bien indivis de façon privative.

#### *Appréciation de la Cour*

- La licitation de l'immeuble indivis

Il est acquis en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont propriétaires indivis de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.).

En application de l'article 815 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, nul n'est tenu de rester dans l'indivision.

Tout indivisaire est en droit de solliciter le partage d'une indivision au vœu de l'article 815 du Code civil. Le droit pour un indivisaire de sortir de l'indivision est absolu et discrétionnaire quel que soit le but poursuivi ( Cour d'appel 14 février 2007, Pas.33, p.516).

L'article 827 du Code civil, applicable à toutes les indivisions, quelle qu'en soit l'origine, retient le principe du partage des immeubles. Si ledit partage ne peut se faire commodément, c'est-à-dire si les immeubles ne peuvent pas être répartis en nature entre les différents héritiers, il est procédé à la vente par licitation.

Mis 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 (cf. Encyclopédie Dalloz, Civil, v° Partage, n°373 et suiv.).

Les articles 815 et 827 du Code civil s'appliquant à toute indivision, la circonstance que PERSONNE1.) est le père de PERSONNE2.) n'est pas de nature à s'opposer à la demande en licitation.

La disposition de l'article 371 du Code civil aux termes de laquelle l'enfant à tout âge, doit honneur et respect à ses parents ne permet pas non plus de déroger à l'article 827 du Code civil. Le devoir moral d'assistance d'un enfant envers ses parents découlant de l'article 371 du Code civil n'exclut pas que PERSONNE2.) puisse sortir de l'indivision existante entre parties, ce droit étant absolu.

Les déclarations de l'appelant quant à l'existence d'une « *convention entre parties de permettre au père de finir ses jours dans le bien* » ne sont appuyées par aucun élément probant. Le fait que PERSONNE2.) n'a assigné PERSONNE1.) pour voir ordonner, entre-autres, la licitation de l'immeuble sis à ADRESSE7.), que six années après le décès de feu PERSONNE4.) ne permet pas de conclure à l'existence d'un accord dans son chef à laisser son père habiter dans le bien indivis. A défaut de preuve de l'existence d'un tel accord, le reproche fait par PERSONNE1.) à PERSONNE2.) relatif à une contradiction dans son attitude correspondant à une violation du principe de l'estoppel n'est pas fondé. La preuve de l'existence de l'accord invoqué par PERSONNE1.) laissant d'être établie, l'appelant ne saurait s'en prévaloir pour s'opposer à la licitation du bien indivis.

Quant au partage en nature qui, selon les déclarations de la partie appelante serait « *envisageable* », il y a lieu de relever qu'un tel partage implique de rechercher s'il est réalisable à la fois matériellement et économiquement conformément à l'article 1686 du Code civil qui prévoit la licitation lorsqu'une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte.

L'article 827 du Code civil impose la licitation, non pas lorsque le partage est impossible, mais seulement lorsqu'il n'est pas *commodément* réalisable. Les lots à composer doivent être de valeur égale ou sensiblement égale.

En l'occurrence l'immeuble sis à ADRESSE7.) constitue le seul bien indivis à partager. Dans la mesure où il s'agit d'une maison unifamiliale, le partage n'est pas commodément réalisable, puisque même si la division de l'immeuble en deux parties était réalisable matériellement, une telle division impliquerait des transformations trop onéreuses et inconfortables.

La circonstance que PERSONNE1.) habite l'immeuble et qu'il offre d'acquiescer la moitié indivise appartenant à PERSONNE2.) ne permet pas de déroger à l'article 827 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil (Cour d'appel 30 janvier 2002, n°25698 du rôle). La demande de l'appelant tendant à voir ordonner une expertise afin de déterminer la valeur du bien en question et le prix que pourrait valoir la moitié du bien appartenant à PERSONNE2.) n'est, dès lors, pas fondée.

Au vu des développements qui précèdent et de l'impartageabilité en nature de l'immeuble en indivision, les juges de première instance en ont à juste titre ordonné la licitation et commis un notaire à cette fin.

L'appel de PERSONNE1.) n'est donc pas fondé en ce point.

- Le compte ouvert au nom de feu PERSONNE4.)

De même qu'en première instance, PERSONNE1.) reste en défaut, en instance d'appel, de préciser sa demande tendant à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 43.498,58 euros « *du chef de ses droits sur le montant commun de 86.997 euros* » prélevé en 2005 par PERSONNE4.) « *de la communauté pour créditer un compte bancaire à son nom exclusif* ».

Il ne fournit aucune pièce de nature à établir le prélèvement durant le mariage par feu son épouse, PERSONNE4.), de fonds communs à hauteur de la somme de 86.997 euros.

Il ne résulte, par ailleurs, d'aucun élément du dossier que PERSONNE4.) ait été titulaire d'un compte ouvert à son seul nom à la date de son décès, le DATE1.).

Quant à la demande de PERSONNE1.) tendant à la production forcée de l'historique du compte dépôt à terme de feu PERSONNE4.), la Cour se réfère aux développements des juges de première instance et relève, au vu des éléments qui précèdent, que c'est à juste titre et pour des motifs que la Cour adopte qu'ils ont déclaré cette demande non fondée.

L'appelant restant en défaut d'établir que feu son épouse PERSONNE4.) avait durant le mariage prélevé des fonds communs qui n'ont pas été utilisés dans l'intérêt de la communauté et que des fonds communs sont revenus à PERSONNE2.) après le décès de PERSONNE4.), le jugement déféré est à confirmer en ce que la demande de l'appelant en condamnation de PERSONNE2.) au paiement du montant de 43.498,58 euros a été déclarée non fondée.

- L'indemnité d'occupation

Aux termes de l'article 815-9, 2° du Code civil, l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

L'existence d'une convention entre parties n'est pas établie.

Si l'usage ou la jouissance d'un bien indivis par l'un des indivisaires est source de l'indemnité prévue par l'article 815-9, 2° du Code civil, l'indivisaire demandeur doit établir que la jouissance du bien indivis par un autre indivisaire est exclusive, c'est-à-dire qu'elle exclut la jouissance du bien indivis dans le chef du demandeur.

La notion de jouissance exclusive s'entend d'une occupation privative du bien indivis écartant le droit de jouissance concurrent de l'ensemble des indivisaires. Le caractère exclusif de la jouissance privative relève de l'appréciation souveraine des juges du fond. Il est constitué par le fait que l'indivisaire occupant empêche l'autre indivisaire d'utiliser le bien indivis.

En l'occurrence, il est constant que PERSONNE1.) occupe seul l'immeuble sis à ADRESSE7.), depuis le décès en date du DATE1.) de feu PERSONNE4.). Il est encore acquis en cause qu'il a changé les serrures de l'immeuble en août 2018.

La Cour approuve les juges de première instance en ce qu'ils ont retenu que, dans la mesure où il s'agit d'une maison de type unifamilial, il y a lieu d'admettre que l'immeuble constitue un tout indivisible et que le changement des serrures de la maison en août 2018 a empêché PERSONNE2.) d'y accéder depuis lors. Concernant la période antérieure à août 2018, la Cour constate, à l'instar des juges de première instance, que PERSONNE2.) reste en défaut d'établir que PERSONNE1.) l'ait empêchée d'utiliser le bien indivis. Le fait que l'immeuble en question servait de domicile à PERSONNE1.) et que la situation familiale était conflictuelle ne suffit pas pour retenir que PERSONNE1.) ait rendu impossible l'usage de PERSONNE2.) de l'immeuble en question.

Les juges de première instance ont, dès lors, retenu à juste titre que PERSONNE1.) est redevable d'une indemnité d'occupation envers l'indivision à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2018.

Les déclarations de PERSONNE1.) qu'il a effectué des paiements à PERSONNE2.) au titre de l'indemnité d'occupation, paiements qu'il évalue en instance d'appel à « *plus de 36.000 euros* » ne sont pas établis par des pièces probantes. Il résulte, au contraire, d'un écrit de l'appelant à l'adresse de son mandataire, produit en cause par PERSONNE2.), que les paiements mensuels de 1.000 euros que PERSONNE1.) a effectués au profit de sa fille correspondaient à la rente de feu PERSONNE4.), qui devait revenir, suivant les dernières volontés de la défunte à sa fille. Les paiements en question ne sont dès lors pas à déduire du montant redû du chef d'indemnité d'occupation.

La Cour constate encore que les juges de première instance ont à bon escient réservé la liquidation de l'indemnité d'occupation réduite et nommé un expert avec la mission de procéder à l'évaluation de la valeur vénale et de la valeur locative de l'immeuble, à défaut d'éléments permettant d'établir objectivement la valeur actuelle de l'immeuble litigieux. Contrairement aux déclarations de PERSONNE1.), il ne résulte pas des éléments de la cause que PERSONNE2.) ait reconnu que le bien a une valeur de 300.000 euros, celle-ci soutenant, au contraire, que « *ce prix est manifestement sous-fait* ».

Ni l'appel principal ni l'appel incident ne sont, dès lors, fondés en ce point.

- Les demandes accessoires

Aucune des parties ne justifiant du caractère d'iniquité requis par l'article 240 du Nouveau Code de procédure, tant la demande de PERSONNE1.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros, que celle de PERSONNE2.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sont à déclarer non fondées.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les mettre à charge de PERSONNE1.) pour trois quarts et à charge de PERSONNE2.) pour un quart, avec distraction pour la part qui les concerne au profit de leurs mandataires respectifs, affirmant en avoir fait l'avance.

### **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel principal, sauf en ce qu'il a trait aux frais et dépens de la première instance,

reçoit l'appel incident,

dit les appels principal et incident non fondés,

confirme le jugement déféré dans la mesure où il est entrepris,

dit non fondées les demandes respectives de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et de les met à charge de PERSONNE1.) pour trois quarts et à charge de PERSONNE2.) pour un quart, avec distraction pour la part qui les concerne au profit de leurs mandataires respectifs, affirmant en avoir fait l'avance.