

Texte pseudonymisé

**Avertissement:** Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

**Arrêt N°49/25 - I - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du douze mars deux mille vingt-cinq**

Numéro CAL-2024-00324 du rôle

Composition :

Rita BIEL, président de chambre,  
Yannick DIDLINGER, premier conseiller,  
Anne MOROCUTTI, conseiller,  
Laetitia D'ALESSANDRO, greffier.

**Entre :**

**PERSONNE1.),** né le DATE1.) à ADRESSE1.), demeurant à D-ADRESSE2.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 22 février 2024,

comparant par Maître Trixi LANNERS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**et :**

**PERSONNE2.),** née le DATE2.) à ADRESSE3.), demeurant à L-ADRESSE4.),

intimée aux fins du susdit exploit MULLER,

comparant par Maître Pascale HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Bettendorf.

-----

## LA COUR D'APPEL

Statuant sur les demandes d'PERSONNE2.) tendant, notamment, à voir ordonner la liquidation de l'indivision existant entre elle-même et PERSONNE1.), ordonner le partage et la licitation de l'immeuble sis à L-ADRESSE5.), et à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.000 euros par mois à titre d'indemnité de jouissance de l'immeuble indivis à partir du 18 septembre 2018 jusqu'au déguerpissement et sur la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE1.) en relation avec des sommes exposées dans l'intérêt de l'immeuble indivis, le tribunal d'arrondissement de Diekirch, par jugement civil contradictoire du 24 octobre 2023,a, notamment,

- déclaré les demandes principale et reconventionnelle recevables en la forme,
- déclaré la demande principale recevable et fondée,
- ordonné la liquidation et le partage de l'indivision existant entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.),
- ordonné la licitation de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE5.),
- commis un notaire avec la mission de procéder à la conciliation des parties si faire se peut, ainsi qu'aux opérations de liquidation et de partage de l'indivision, de licitation de l'immeuble en indivision et de l'établissement du décompte entre parties,
- sursis à statuer pour le surplus et « *réserve les autres demandes de la demande principale et reconventionnelle* » ainsi que les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure,
- laissé les frais et dépens de l'instance à charge de l'indivision à partager.

De ce jugement, qui lui a été signifié par exploit d'huissier de justice du 19 janvier 2024, PERSONNE1.) a relevé appel par exploit d'huissier de justice du 22 février 2024.

L'appelant critique le jugement déféré en ce que les juges de première instance ont ordonné, dès à présent, la licitation de l'immeuble indivis sis à L-ADRESSE5.).

PERSONNE1.) considère qu'il importe de dresser dans une première phase les comptes de l'indivision, aux fins de déterminer les droits de chaque partie dans la liquidation de l'immeuble indivis. Il relève, en outre, qu'en raison des fluctuations importantes actuelles sur le marché immobilier, une mise en vente publique de l'immeuble risquerait d'être préjudiciable aux deux parties, à défaut de prix de vente minimal fixé. Il considère qu'une vente de gré à gré serait plus avantageuse, puisque les parties resteraient libres de déterminer le prix de vente de l'immeuble en question. Il précise encore que l'expert Lucien Melchior a évalué l'immeuble à 453.000 le 14 février 2020.

Au regard de ces considérations, il demande à la Cour, par réformation, principalement, de dire non fondée la demande tendant à voir ordonner la licitation de l'immeuble indivis, sinon, subsidiairement, de surseoir à statuer

sur la licitation jusqu'à ce que les comptes relatifs à l'indivision, respectivement le décompte entre parties, aient été dressés.

Il sollicite encore la condamnation de la partie intimée aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE2.) conclut au caractère non fondé de l'appel. Tout en admettant qu'une vente de gré à gré de l'immeuble indivis semble plus avantageuse pour les parties, elle relève que PERSONNE1.) a bloqué toute tentative d'arrangement et qu'un partage en nature n'est pas possible, de sorte qu'elle n'aurait pas eu d'autre choix que de solliciter la licitation judiciaire de l'immeuble indivis. L'argumentation de l'appelant qu'il y aurait lieu de dresser, avant tout autre progrès en cause, les comptes de l'indivision et qu'en attendant il y aurait lieu de surseoir à statuer ne serait pas pertinente, en ce que les articles 815 et 827 du Code civil ne prévoiraient pas d'exception. Au vu du caractère impartageable en nature du bien indivis, les juges de première instance en auraient à juste titre ordonné, dès à présent, la licitation.

PERSONNE2.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

L'appelant conteste qu'il ait bloqué toute tentative d'arrangement amiable. Il soutient, qu'il aurait formulé plusieurs propositions transactionnelles raisonnables qui se seraient toutes heurtées à un refus catégorique de l'intimée.

#### *Appréciation de la Cour*

- La recevabilité de l'appel

L'appel qui a été introduit dans les forme et délai de la loi et qui n'est pas spécialement critiqué à ces égards est recevable.

- Le bien-fondé de l'appel

Conformément à l'article 815 du Code civil, nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'ait été sursis par jugement ou convention.

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, il doit être procédé à la vente par licitation.

La licitation d'un immeuble impartageable en nature faisant partie d'une indivision constitue une mesure nécessaire à la protection des droits patrimoniaux de l'indivisaire. Le droit de chaque indivisaire de sortir de l'indivision est discrétionnaire. Lorsque l'indivision, outre les effets mobiliers, ne comprend qu'un seul immeuble, qui est en outre impartageable en nature, de sorte que des lots respectant l'égalité en nature des copartageants ne peuvent être constitués, l'article 827 du Code civil en prévoit la licitation

judiciaire si les parties ne parviennent pas à s'accorder sur un partage amiable.

La seule appréciation à faire par les juridictions est de savoir si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément.

Les parties sont propriétaires par indivis d'un immeuble sis à L-ADRESSE5.), acquis par acte notarié du 22 décembre 2016 pour le prix de 480.000 euros.

Il s'agit du seul bien indivis à partager entre parties.

Le caractère impartageable en nature dudit immeuble n'est pas controversé.

Les termes impératifs de l'article 827 du Code civil s'opposent à ce que le juge sursoie à statuer sur la demande en licitation, ou autorise les parties à procéder à la vente de gré à gré, sauf le cas où toutes les parties le demanderaient, ce qui n'est pas le cas en l'occurrence.

Au vu des positions divergentes des parties, les juges de première instance ont donc retenu à bon droit que l'argumentation de PERSONNE1.) qu'une vente de gré à gré de l'immeuble indivis serait plus avantageuse pour les parties n'est pas pertinente. S'y ajoute que l'appelant ne fait état d'aucun élément concret de nature à établir que la licitation préjudicierait aux droits des parties.

Dans la mesure où il est acquis que l'immeuble litigieux est le seul bien indivis à partager entre parties, l'argumentation de l'appelant qu'il y ait lieu, avant toute autre progrès en cause, d'établir les comptes de l'indivision et le décompte entre parties n'est, à défaut d'autre actif à partager, pas non plus pertinente, en ce que la possibilité de la formation de lots de valeur égale ou sensiblement égale permettant, le cas échéant, un partage en nature est d'ores et déjà à exclure.

Pour être complet, il convient de préciser que si l'appelant a des créances à faire valoir à l'égard de l'indivision, celles-ci, à les supposer établies, font partie du passif de l'indivision et elles sont donc, en principe, à payer au moyen du produit de la vente de l'actif et leur potentielle existence milite en faveur d'une licitation de l'immeuble litigieux en l'absence d'autres actifs de l'indivision. Le même raisonnement vaut pour le solde du prêt hypothécaire duquel est grevé l'immeuble en question.

L'appel n'est donc pas fondé et le jugement déferé est à confirmer en ce qu'il a ordonné la licitation de l'immeuble sis à L-ADRESSE5.).

- Les demandes accessoires

La demande d'PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée pour le montant de 1.000 euros, en ce qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge des frais non compris dans les dépens.

Au vu de l'issue du litige en première instance, les juges de première instance ont laissé, à juste titre, les frais à charge de l'indivision.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, les frais et dépens de cette instance sont à mettre à charge de l'appelant au vœu de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

### **PAR CES MOTIFS**

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

dit l'appel recevable,

le dit non fondé,

**confirme** le jugement déferé dans la mesure où il est entrepris,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000 euros,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.