

Texte pseudonymisé

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

**Arrêt N°98/25 - I - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du trente avril deux mille vingt-cinq**

Numéro CAL-2023-01128 du rôle

Composition :

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

**E n t r e :**

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 28 novembre 2023,

comparant par Maître Marc THEISEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

**PERSONNE2.),** demeurant L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du susdit exploit GEIGER,

comparant par Maître Fränk ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

-----

## LA COUR D'APPEL

Statuant, entre autres, sur les demandes de PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE2.) du 25 mai 2022 dirigées contre PERSONNE1.) et tendant à voir ordonner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, le partage judiciaire et la liquidation de la succession délaissée par feu PERSONNE3.) (ci-après PERSONNE3.), nommer Maître Sandy Dostert, notaire de résidence à Bettembourg pour procéder aux opérations de liquidation et de partage de la succession de feu PERSONNE3.), condamner d'PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 2.500 euros par mois à partir du décès de PERSONNE3.), soit à partir du DATE1.), sinon nommer un expert afin de faire évaluer le montant de l'indemnité d'occupation sinon d'évaluer *ex aequo et bono* cette indemnité d'occupation, et sur les demandes reconventionnelles d'PERSONNE1.) tendant à voir autoriser une vente de gré à gré de l'immeuble litigieux, ordonner le blocage du compte bancaire de feu PERSONNE3.) et condamner PERSONNE2.) au remboursement des sommes retirées du compte bancaire dépendant de la succession, condamner PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et le montant de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil pour le préjudice que constituent les frais et honoraires d'avocat qu'elle a dû engager dans le cadre de la présente procédure, condamner PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance et à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 8 février 2022 a, notamment :

- reçu les demandes principales et reconventionnelles en la forme,
- dit la demande de PERSONNE2.) en condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer personnellement une indemnité d'occupation pour l'occupation de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.) irrecevable,
- dit la demande de PERSONNE2.) à voir ordonner à PERSONNE1.) de produire un certificat de composition de ménage de l'immeuble dépendant de la succession de feu PERSONNE3.) non fondée,
- dit la demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) à voir autoriser une vente de gré à gré non fondée,
- dit fondée la demande en partage et en liquidation de l'indivision successorale de feu PERSONNE3.), né le DATE2.), décédé *testat* le DATE1.) à ADRESSE3.), existant entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.),
- ordonné le partage et la liquidation de la communauté de biens ayant existé entre feu PERSONNE3.) et PERSONNE1.),
- ordonné le partage et la liquidation de l'indivision successorale de feu PERSONNE3.) décédé *testat* le DATE1.), existant entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.),
- dit qu'il y a lieu à licitation des biens impartageables en nature,
- ordonné la licitation de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section B de ADRESSE5.), sous le n° NUMERO1.), « ADRESSE1.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 02 ares 52 centiares,
- commis à ces fins Maître Sandy Dostert, notaire de résidence à L-ADRESSE6.),

- dit que le notaire devra dresser l'inventaire de la succession de feu PERSONNE3.), déterminer la masse successorale conformément à l'article 922 du Code civil et procéder à la répartition de la masse successorale par égales portions entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.),
- dit non fondée la demande en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire dirigée par PERSONNE1.) contre PERSONNE2.),
- réservé les demandes relatives au compte bancaire numéro IBAN NUMERO2.) auprès de SOCIETE1.) de feu PERSONNE3.) et invité les parties à prendre position sur la qualité d'acquêt du compte bancaire et, le cas échéant, à verser des pièces à l'appui de leurs demandes respectives,
- dit qu'il n'y avait pas lieu à exécution provisoire,
- réservé les demandes pour le surplus, les indemnités de procédure sollicitées et les dépens.

De ce jugement qui lui a été signifié le 7 décembre 2023, PERSONNE1.), par exploit d'huissier de justice du 28 novembre 2023, a relevé appel limité au partage et à la vente par licitation de l'immeuble appartenant à la succession.

PERSONNE1.) conclut dans son acte d'appel, entre autres, par réformation, à entendre dire qu'il n'y a pas lieu à la licitation de la maison sise à L-ADRESSE1.), mais à la vente de gré à gré, dire que le produit de la vente sera partagé à parts égales entre les deux parties, à titre subsidiaire si la licitation était ordonnée, accorder un sursis d'au moins un an et/ou de surseoir au partage par licitation, confirmer le jugement sur les autres volets, condamner PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 12.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et condamner PERSONNE2.) à tous les frais des deux instances.

Dans ses conclusions de synthèse notifiées le 25 septembre 2024, PERSONNE1.) demande à la Cour de mettre le litige en suspens, sinon subsidiairement, de donner acte aux parties qu'elles sont d'accord avec la vente de l'immeuble et de renvoyer le dossier à un notaire pour parfaire les opérations de liquidation.

PERSONNE1.) demande, en outre, la condamnation de PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens des deux instances, d'une indemnité de procédure de 22.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que de la somme de 15.750 euros à titre de frais et honoraires d'avocat.

A l'appui de son recours, PERSONNE1.) fait valoir que les deux parties souhaiteraient vendre l'immeuble dépendant de la succession ADRESSE7.) et qu'elles seraient toutes les deux d'accord à procéder à cette vente.

L'application de l'article 827 du Code civil serait partant superfétatoire.

A titre subsidiaire, dans le cas où la licitation serait prononcée, PERSONNE1.) demande l'application de l'article 815, alinéa 2, du Code civil qui dispose qu'« à la demande d'un indivisaire, le tribunal peut surseoir au partage pour deux années au plus si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis (...) ».

En l'espèce, le sursis se justifierait pour deux raisons à savoir, l'état actuel de la maison litigieuse et la crise immobilière au Luxembourg.

En effet, l'immeuble dépendant de la succession aurait subi des dégâts importants à la suite de travaux de démolition et de construction réalisés sur la maison voisine, ces dégâts ayant été chiffrés à la somme de 104.640,12 euros.

Par ailleurs, la crise immobilière aurait entraîné une forte baisse des prix des immeubles de sorte qu'il ne serait actuellement pas le moment de procéder à une vente immobilière.

PERSONNE1.) demande partant un sursis d'une année avant tout partage par licitation.

La partie intimée conteste tout accord en relation avec à la vente de l'immeuble dépendant de la succession de PERSONNE3.), étant donné qu'PERSONNE1.) refuserait le prix de vente proposé et elle demande la confirmation du jugement de première instance en ce qui concerne le prononcé de la licitation de l'immeuble litigieux.

PERSONNE2.) soulève principalement l'irrecevabilité de l'appel d'PERSONNE1.) en ce qui concerne la demande en sursis sur base de l'article 815, 2° du Code civil pour être une demande nouvelle, subsidiairement elle conclut que les conditions de l'article 815, 2° du Code civil ne sont pas remplies.

Elle relève appel incident et sollicite la condamnation d'PERSONNE1.) à payer à l'indivision une indemnité d'occupation de 2.500 euros par mois pour l'occupation exclusive par celle-ci de l'immeuble litigieux à partir du DATE1.), date du décès de PERSONNE3.).

Elle demande, en outre, à la Cour d'ordonner à PERSONNE1.) de fournir un certificat de composition de ménage pour l'immeuble litigieux.

PERSONNE1.) conteste la demande de PERSONNE2.) tendant au paiement d'une indemnité d'occupation et elle fait valoir qu'elle n'aurait jamais empêché PERSONNE2.) de jouir de la maison indivise et demande la confirmation du jugement de première instance.

#### *Appréciation de la Cour*

Les appels principal et incident qui ont été introduits dans les forme et délai de la loi et qui ne sont pas spécialement critiqués à ces égards, sont recevables, sauf en ce qui concerne la demande d'PERSONNE1.) en condamnation de PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de la première instance, le juge aux affaires familiales ayant réservé ces frais et dépens.

#### *Appel principal*

Conformément à l'article 815, 1° 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 815, 2° du Code civil indique qu'« à la demande d'un indivisaire, le tribunal peut surseoir au partage pour deux années au plus si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis ou si l'un des indivisaires ne peut s'installer sur une exploitation agricole dépendant de la succession qu'à l'expiration de ce délai. Ce sursis peut s'appliquer à l'ensemble des biens indivis ou à certains d'entre eux seulement ».

Si PERSONNE1.) sollicite le sursis au partage uniquement en ordre subsidiaire, il convient, dans un souci de logique juridique, d'analyser d'abord ce volet de l'appel, étant donné que la licitation de l'immeuble indivis est conditionnée par le partage.

Concernant la demande de sursis, les juges de première instance ont indiqué, d'une part, « force est toutefois de constater qu'PERSONNE1.) s'est contentée en l'espèce de s'opposer purement et simplement au partage des biens impartageables en nature, sans pour autant expressément formuler une demande concrète de sursis au partage ».

Le jugement de première instance retient, d'autre part, à la page 15 qu'« PERSONNE1.) s'oppose à la licitation en se limitant à indiquer qu'elle porterait atteinte à « l'intérêt général » de l'indivision au vu de l'évolution du marché de l'immobilier et que la demande de vente du bien par licitation ne serait pas fondée en la prétendue absence de désaccord entre les parties sur la partage du bien ».

La Cour en déduit qu'PERSONNE1.) a déjà implicitement invoqué l'article 815, 2° du Code civil en première instance, de sorte que cette même demande formulée expressément dans l'acte d'appel, n'est pas nouvelle en instance d'appel.

L'article 815, 2° du Code civil tend à protéger l'intérêt de tous les indivisaires puisqu'il s'agit de sauvegarder la valeur des biens indivis en les faisant échapper à un partage trop rapide.

Cet article prévoit deux hypothèses distinctes et limitatives dans lesquelles le sursis au partage peut être prononcé, à savoir celle de l'indivision portant sur une exploitation agricole, non donnée en l'espèce, et celle dans laquelle « [...] la réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis [...] ».

PERSONNE1.) invoque deux faits qui justifieraient l'octroi d'un sursis à savoir, l'endommagement de l'immeuble en raison de travaux de démolition de la maison voisine et le marché immobilier qui est en baisse.

PERSONNE1.) verse un rapport d'expertise de la société SOCIETE2.) qui chiffre les dommages causés à l'immeuble indivis suite aux travaux de démolition au montant de 16.865 euros pour les désordres avérés (sans responsabilité) et une somme inférieure à 50.000 euros pour les désordres avec responsabilité.

Elle verse encore trois devis pour des travaux à faire dans l'immeuble indivis qui s'élèvent en tout à la somme de 136.764,17 euros.

PERSONNE1.) ne justifie cependant d'aucune corrélation entre les montants retenus par la compagnie d'assurances et le montant des devis et elle ne rapporte pas la preuve que les travaux évalués à 136.764,17 euros aient tous pour origine les travaux de démolition sur le terrain voisin.

PERSONNE1.) ne justifie partant pas en quoi il y aurait un risque d'atteinte à la valeur de l'immeuble en indivision en cas de partage en raison des dommages causés à l'immeuble en question.

L'argument d'PERSONNE1.) concernant une évolution défavorable du marché immobilier au Grand-Duché de Luxembourg ne saurait pas non plus suffire pour faire obstacle au partage.

Les conditions de l'article 815, 2° du Code civil ne sont dès lors pas remplies en l'espèce, de sorte que la demande d'PERSONNE1.) tendant à voir surseoir au partage n'est pas fondée.

Le jugement déféré est donc à confirmer en ce qu'il a ordonné la liquidation et le partage de l'indivision successorale existante entre parties.

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-ADRESSE1.).

Il s'agit du seul bien indivis de valeur à partager entre et son caractère impartageable en nature n'est pas controversé.

La succession ne comprenant pour le surplus qu'un compte SOCIETE1.) et un véhicule Toyota la formation de lots afin de procéder par un partage en nature est impossible.

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 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 d'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'appelante n'établit pas que la licitation préjudicierait aux droits des parties.

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-ADRESSE1.).

### Appel incident

En instance d'appel PERSONNE2.) demande une indemnité d'occupation pour le compte de l'indivision, de sorte que sa demande est à déclarer recevable contrairement à la demande formulée en première instance à l'encontre d'PERSONNE1.).

Il résulte des dispositions de l'article 815-9 du Code civil que l'indivisaire qui jouit privativement de la chose doit une indemnité à l'indivision.

Celui qui réclame une telle indemnité doit rapporter la preuve de ce que l'un des indivisaires a eu la jouissance exclusive du bien indivis.

A cet égard, l'accent est mis sur le caractère exclusif de la jouissance privative par un des coindivisaires, constitué par le fait que l'indivisaire occupant empêche les autres indivisaires d'utiliser les biens indivis (Cass. 16 juin 2016, n° 3663 du rôle).

La jouissance exclusive constituant un fait juridique, la preuve peut être rapportée par tous moyens, et les circonstances de fait avérées sont soumises à l'appréciation des juges du fond. Le changement par un indivisaire des serrures sans remise des clés à l'autre indivisaire constitue un exemple de fait parmi d'autres susceptible d'établir cette jouissance exclusive.

Il appartient à PERSONNE2.) d'établir qu'elle n'était pas en mesure de jouir de la maison indivise depuis le décès de PERSONNE3.) et qu'PERSONNE1.) en avait la jouissance exclusive, conformément aux dispositions de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) ne verse cependant aucune pièce établissant qu'elle n'a pas pu jouir de la maison sise au L-ADRESSE1.), au même titre qu'PERSONNE1.).

En l'absence d'une telle preuve, il n'est pas pertinent de savoir quelles personnes occupent l'immeuble en question.

La demande de PERSONNE2.) en production par PERSONNE1.) d'un certificat de résidence élargi pour la maison sise à L-ADRESSE1.) est donc à déclarer non fondée, tout comme celle en paiement par PERSONNE1.) d'une indemnité d'occupation à l'indivision.

### Les accessoires

Les deux parties succombant dans leurs voies de recours respectives, leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ne sont pas fondées.

Pour cette même raison, il y a lieu d'instaurer un partage par moitié des frais et dépens de la présente instance, avec distraction pour la part qui le concerne au profit de Maître Marc THEISEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) demande encore dans ses conclusions de synthèse la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 15.750 euros en indiquant « *compte tenu de l'importance de l'affaire, 1<sup>ère</sup> instance et appel et surtout des difficultés qu'elle comporte en droit et des soins que le soussigné à apporter à l'affaire nous estimons que vous devrez condamner la partie intimée à l'intégralité des honoraires exposés sinon du moins à un montant qui ne serait pas inférieur à 15.750 €* ».

Au vu de l'issue du litige cette demande est à déclarer non fondée.

## **PAR CES MOTIFS**

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

dit les appels principal et incident recevables, sauf en ce qui concerne les frais et dépens de la première instance,

dit les appels principal et incident non fondés,

confirme le jugement déféré,

dit non fondées les demandes des parties respectives en allocation d'indemnités de procédure en instance d'appel,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) en paiement de la somme de 15.750 euros à titre d'honoraires d'avocat,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à PERSONNE2.) et pour moitié à PERSONNE1.), avec distraction pour la part qui le concerne au profit de Maître Marc THEISEN sur ses affirmations de droit.

Ainsi fait, jugé et prononcé à l'audience publique où étaient présentes :

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