

Texte pseudonymisé

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

**Arrêt N°105/25 - I - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du quatorze mai deux mille vingt-cinq**

Numéro CAL-2024-00329 du rôle

Composition :

Rita BIEL, président de chambre,  
Yannick DIDLINGER, premier conseiller,  
Antoine SCHAUS, conseiller,  
Sam SCHUH, greffier assumé.

**Entre :**

**PERSONNE1.),** née le DATE1.) à ADRESSE1.) au Cap-Vert, demeurant à L-ADRESSE2.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 15 janvier 2024,

comparant par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**et :**

**PERSONNE2.),** né le DATE2.) à ADRESSE3.) au Cap-Vert, demeurant à L-ADRESSE4.),

intimé aux fins du susdit exploit HOFFMANN,

comparant par Maître Valérie DUPONG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

-----

## LA COUR D'APPEL

Statuant sur les demandes d'PERSONNE2.) tendant, notamment, à voir ordonner le partage entre parties de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), nommer Maître Marc Lecuit, notaire de résidence à ADRESSE5.), afin de procéder aux opérations de partage et à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 750 euros par mois à partir du mois de mars 2015 et jusqu'au partage effectif de l'immeuble, augmenté des intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement civil contradictoire du 31 mai 2019, a, notamment,

- reçu les demandes d'PERSONNE2.) en la forme,
- dit fondée la demande en partage sur base de l'article 815, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil,
- ordonné le partage et la liquidation de l'immeuble dépendant de l'indivision existant entre parties,
- commis Maître Marc Lecuit, notaire de résidence à ADRESSE5.)/Mersch, pour procéder aux opérations de partage et de liquidation de l'indivision,
- dit non fondée la demande d'PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité d'occupation sur base de l'article 815-9 du Code civil,
- débouté les parties de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Par un arrêt du 13 mai 2020 la Cour d'appel a confirmé le prédit jugement.

Saisi d'un procès-verbal de difficultés dressé le 12 juillet 2021, par le notaire Marc LECUIT, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a procédé à une comparution personnelle des parties qui a eu lieu le 15 octobre 2021 sans apporter de solution au litige.

Dans le cadre de la procédure devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg qui a suivi la comparution personnelle des parties, PERSONNE2.) a demandé à voir ordonner la licitation de l'immeuble indivis et à voir réserver tout autre droit et revendication entre parties, notamment en rapport avec le partage du prix de vente résultant de la licitation.

PERSONNE1.) s'est, principalement, opposée à la demande en licitation de l'immeuble indivis et, subsidiairement, au cas où la licitation serait néanmoins ordonnée, elle a demandé à voir réserver tout autre droit, dû moyen, action et revendication et ce notamment en relation avec le partage du prix de vente résultant de la licitation.

Par jugement no 2023TALCH11/00153 du 10 novembre 2023, le tribunal d'arrondissement a notamment :

- dit recevable et fondée la demande en licitation d'PERSONNE2.),

- ordonné la licitation du bien immobilier sis à L-ADRESSE2.),
- renvoyé les parties devant le notaire-liquidateur pour ce faire.

De ce jugement, qui lui a été signifié par exploit d'huissier de justice du 7 décembre 2023, PERSONNE1.) a relevé appel par exploit d'huissier de justice du 15 janvier 2024.

L'appelante critique le jugement déféré en ce que les juges de première instance ont ordonné la licitation de l'immeuble indivis sis à L-ADRESSE2.), en faisant valoir qu'PERSONNE2.) ne prouverait pas la nécessité de procéder à une licitation.

PERSONNE1.) soutient que la maison indivise aurait une valeur d'environ 430.000 euros et que le solde du prêt immobilier s'élèverait à 167.047,41 euros.

Depuis le départ d'PERSONNE2.), elle aurait seule remboursé le prêt hypothécaire à hauteur de 136.611,74 euros et elle aurait financé des travaux d'une valeur de 35.000 euros dans l'immeuble indivis.

Par ailleurs, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle aurait fait un apport personnel lors de l'achat de l'immeuble en 2010 de 53.000 euros.

Comme elle demanderait le remboursement de ces sommes et comme PERSONNE2.) ne demanderait que la somme de 63.252,46 euros, demande qui serait d'ailleurs vouée à l'échec, le solde à partager entre parties, en prenant en compte une valeur de l'immeuble indivis de 430.000 euros serait uniquement de 38.340,85 euros.

La moitié de cette somme, soit 19.170,43 euros reviendrait à PERSONNE2.), de sorte que la proposition de PERSONNE1.) à lui payer une soulte de 30.000 euros pour reprendre l'immeuble indivis serait tout à fait réaliste.

PERSONNE2.) refuserait cependant cette solution et son but ne serait pas de vouloir sortir de l'indivision mais simplement de la priver de l'immeuble indivis.

PERSONNE2.) commettrait partant un abus de droit, de sorte que la demande en licitation devrait être déclarée non fondée et le jugement de première instance devrait être réformé.

PERSONNE2.) conteste les travaux effectués par PERSONNE1.) dans l'immeuble indivis, tout comme les chiffres et calculs avancés par PERSONNE1.) dans son acte d'appel.

Il conclut au caractère impartageable en nature du bien indivis et demande de confirmer le jugement de première instance qui a ordonné la licitation de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.).

PERSONNE2.) conteste, en outre, avoir commis un abus de droit en demandant la licitation de l'immeuble indivis.

Il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros, ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer ses frais d'avocat pour le montant de 1.000 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

#### *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'y 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 en nature 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.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont propriétaires indivis d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.) acquis suivant acte notarié du 30 septembre 2010 passé par-devant Maître Fernand UNSEN, alors notaire de résidence à Diekirch.

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

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

PERSONNE1.), qui s'oppose à la licitation, réitère en instance d'appel exactement les mêmes moyens qu'en première instance.

La Cour approuve les juges de première instance en ce qu'ils ont retenu que la circonstance que PERSONNE1.) habite dans l'immeuble indivis avec les enfants communs mineurs et entend, selon ses dires, acquérir la part indivise appartenant à PERSONNE2.) ne permet pas de déroger à l'article 827,

alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, PERSONNE1.) pouvant acquérir l'immeuble lors de la licitation.

Il ne ressort en outre d'aucun élément du dossier que la licitation préjudicierait aux droits des parties.

Pour être complet, il convient de préciser que si l'appelante a des créances à faire valoir à l'égard de l'indivision ou de la communauté, celles-ci, à les supposer établies, font partie du passif de l'indivision post-communautaire 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 post-communautaire. Le même raisonnement vaut pour le solde du prêt hypothécaire duquel est grevé l'immeuble en question.

L'appel de PERSONNE1.) n'est donc pas fondé et le jugement déféré est à confirmer en ce qu'il a ordonné la licitation de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.).

- *Les demandes accessoires*

PERSONNE2.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.000 euros à titre de frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il soutient qu'il aurait dû exposer des frais d'avocat en raison de l'appel fait par PERSONNE1.) dans le cadre de la liquidation et du partage de l'indivision existant entre parties.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande.

PERSONNE2.) n'établit pas de faute ou de négligence spécifique dans le chef de PERSONNE1.), le simple fait d'exercer une voie de recours contre une décision de première instance ne constituant pas une faute ou négligence au sens des articles 1382 et 1383 du Code civil. L'exercice de l'action en justice doit, en effet, être libre.

La demande d'PERSONNE2.) en paiement de ses honoraires d'avocat est partant à déclarer non fondée.

Au vu de l'issue du litige il y a lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée.

La demande d'PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros est aussi à déclarer non fondée, étant donné qu'il n'établit pas qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge des frais non compris dans les dépens.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, les frais et dépens de la présente instance sont à mettre à charge de l'appelante 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 déféré dans la mesure où il est entrepris,

dit recevable mais non fondée la demande d'PERSONNE2.) en condamnation de PERSONNE1.) au paiement des honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil,

dit recevables mais non fondées tant la demande de PERSONNE1.) que la demande d'PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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