

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°39/26 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du dix-huit février deux mille vingt-six

Numéro CAL-2024-00893 du rôle

Composition :

Chantal GLOD, président de chambre,
Françoise SCHANEN, premier conseiller,
Antoine SCHAUS, conseiller,
Sheila WIRTGEN, greffier.

Entre :

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

appelante aux termes d'exploits des huissiers de justice Geoffrey GALLE et Gilbert RUKAVINA de Luxembourg et de Diekirch du 21 juin 2024, et aux termes d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice suppléant Max GLODE, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 12 décembre 2024,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimé aux fins du susdit exploit GALLE du 21 juin 2024,

comparant par Maître Ferdinand BOURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

intimé aux fins du susdit exploit RUKAVINA du 21 juin 2024,

comparant par Maître Ferdinand BOURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE4.),

intimé aux fins du susdit exploit GALLE du 21 juin 2024 et de l'exploit de réassignation GLODE du 12 décembre 2024,

défaillant.

LA COUR D'APPEL

Faits, rétroactes et procédure

PERSONNE5.) était mariée à PERSONNE6.).

De leur union sont issus quatre enfants : PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE4.).

PERSONNE5.) est décédée le DATE1.) à ADRESSE5.).

Suivant testament authentique reçu par Maître PERSONNE7.) en date du DATE2.), enregistré à Luxembourg Actes Civils 1, le DATE3.), la défunte a disposé de sa succession comme suit :

« Ich widerrufe alle meine vorherigen Testamente.

Im Falle meines Ablebens vor meinem Ehegatten, Herr PERSONNE6.), treten die Bedingungen unseres Ehevertrages welcher am DATE4.) durch Notar PERSONNE8.) aus ADRESSE6.) verfasst wurde, in Kraft.

Sollte ich zusammen mit oder nach meinem Ehegatten versterben, so soll der größtmögliche frei verfügbare Teil meines mobiliaren und immobiliaren Nachlasses an meine Tochter PERSONNE1.) erfallen.

Dies ist mein letzter Wille ».

Suivant acte de notoriété du DATE5.) reçu par-devant Maître PERSONNE9.), notaire de résidence à Luxembourg, la succession de la défunte est échue comme suit :

- à raison de 7/16 en faveur de PERSONNE1.),
- à raison de 3/16 en faveur de PERSONNE2.),
- à raison de 3/16 en faveur d'PERSONNE3.),
- à raison de 3/16 en faveur de PERSONNE4.).

Les parties au litige sont notamment les propriétaires indivis de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), inscrit au cadastre comme suit :

Commune de ADRESSE5.), ADRESSE7.) de ADRESSE5.)

* numéro cadastral NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE8.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 22 ares et 83 centiares,

* numéro cadastral NUMERO2.), lieu-dit « ADRESSE8.) », place, contenant 12 ares et 25 centiares, ci-après l'Immeuble.

Par exploit d'huissier du 23 août 2021, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait donner assignation à PERSONNE1.) et à PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

Par exploit d'huissier du 22 août 2022, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont réassigné PERSONNE4.) conformément à l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

Par jugement n°2023TALCH17/000243 du 15 novembre 2023, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, a

- reçu les demandes principales et reconventionnelles en la forme,
- les a déclarées recevables,
- dit fondée la demande en partage et en liquidation de la succession de feu PERSONNE5.),
- ordonné le partage et la liquidation de l'indivision existant entre parties et résultant de la succession de feu PERSONNE5.), composée notamment:
 - d'un immeuble indivis sis à L-ADRESSE1.), inscrit au cadastre comme suit :
Commune de ADRESSE5.), ADRESSE7.) de ADRESSE5.)
 - numéro cadastral NUMERO7.), lieu-dit « ADRESSE8.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 22 ares et 83 centiares,
 - numéro cadastral NUMERO6.), lieu-dit « ADRESSE8.) », place, contenant 12 ares et 25 centiares,
 - d'un compte bancaire épargne n° NUMERO3.) auprès de la banque SOCIETE1.),
 - d'un compte bancaire SOCIETE2.) n° NUMERO4.) auprès de la banque SOCIETE3.),
 - d'un compte bancaire SOCIETE2.) n°NUMERO5.) auprès de la banque SOCIETE3.),
- ordonné la licitation de l'immeuble indivis sis à L-ADRESSE1.), inscrit au cadastre comme suit :
Commune de ADRESSE5.), ADRESSE7.) de ADRESSE5.)
 - numéro cadastral NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE8.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 22 ares et 83 centiares,
 - numéro cadastral NUMERO2.), lieu-dit « ADRESSE8.) », place, contenant 12 ares et 25 centiares,
- commis Maître PERSONNE10.), notaire de résidence à L-ADRESSE9.), pour procéder aux opérations de partage, de liquidation et de licitation,

- désigné Madame le vice-président PERSONNE11.) pour surveiller les opérations et faire le rapport le cas échéant,
- dit qu'en cas d'empêchement du notaire commis, il sera procédé à son remplacement sur requête adressée à Madame le vice-président par la partie la plus diligente, les autres dûment appelées,
- débouté PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande en condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité d'occupation à l'indivision successorale,
- dit que PERSONNE1.) dispose à l'égard de l'indivision successorale d'une créance d'un montant de 3.734,14 EUR (1.745,85 + 1.988,29) du chef des primes d'assurance pour l'immeuble indivis,
- dit non fondée la demande de PERSONNE1.) concernant le montant de 8.500,08 EUR relatif aux frais de jardinage,
- dit que Maître PERSONNE10.) tiendra, dans le cadre du décompte, compte des frais funéraires avancés par les héritiers,
- débouté PERSONNE1.) de sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat,
- débouté les parties de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure,
- mis les frais et dépens de l'instance à charge de l'indivision et en a ordonné la distraction au profit de Maître Ferdinand BURG et de Maître David YURTMAN qui l'ont demandée, affirmant en avoir fait l'avance.

Par exploit d'huissier du 21 juin 2024, PERSONNE1.), ci-après PERSONNE1.), a relevé appel contre le jugement n°2023TALCH17/000243 du 15 novembre 2023 lequel n'a, d'après les éléments du dossier, pas fait l'objet d'une signification.

Aux termes de son acte d'appel, PERSONNE1.) demande à la Cour de dire, par réformation, que « *les immeubles indivis sont partageables en nature* » et dès lors d'ordonner leur partage en nature.

A titre subsidiaire, et pour autant que le partage en nature n'est pas ordonné, elle requiert de dire que la réalisation immédiate de la licitation risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis, de sorte qu'il y aurait lieu à sursoir au partage par licitation.

L'appelante demande à la Cour de dire que les frais de jardinage sont nécessaires à l'entretien des biens indivis et qu'elle dispose d'une créance de 8.500,08 euros à l'égard de l'indivision successorale de ce chef.

Elle sollicite la condamnation des parties intimées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer le montant de 5.000 euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du litige pour la défense de ses intérêts.

Elle réclame enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros pour la première instance et d'une indemnité de procédure du même montant pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, au paiement des frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant sur ses affirmations de droit.

PERSONNE2.), ci-après PERSONNE2.) et PERSONNE3.), ci-après PERSONNE3.), relèvent appel incident du jugement n°2023TALCH17/000243 du 15 novembre 2023 et demandent à la Cour de le réformer en ce qu'il a dit que PERSONNE1.) dispose à l'égard de l'indivision successorale d'une créance de 3.734,14 euros du chef des primes d'assurance pour l'immeuble indivis et de la débouter de sa demande de ce chef.

Ils demandent la confirmation de la décision déferée en ce qu'elle a débouté PERSONNE1.) de sa demande relative aux frais de jardinage.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à la Cour, par réformation, de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à payer à la masse successorale la somme de 780.000 euros + p.m. (52 mois + p.m. x 15.000) à titre d'indemnité d'occupation pour jouissance privative de l'immeuble indivis.

Ils demandent encore à la Cour de condamner les parties intimées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à leur payer la somme de 5.000 euros au titre des frais et honoraires d'avocat, la somme de 15.000 euros pour procédure abusive et vexatoire et la somme de 10.000 euros au titre de l'indemnité de procédure.

Ils réclament enfin la condamnation des parties intimées au paiement de l'entière des frais et dépens au vœu de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, sinon ils demandent à voir instaurer un partage largement en leur faveur.

L'intimé PERSONNE4.) n'a pas constitué avocat à la Cour. Dans la mesure où il a été régulièrement réassigné au vœu de l'article 84 du Nouveau Code procédure civile, le présent arrêt est réputé contradictoire à son égard.

À la suite de la prise en délibéré de l'affaire lors de l'audience des plaidoiries du 22 octobre 2025, la Cour a prononcé la rupture du délibéré afin de permettre aux parties de clarifier la communication des conclusions du 20 mai 2025 de Maître David YURTMAN et de ses pièces à Maître Ferdinand BURG.

Le mandataire de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) confirmant la réception des conclusions et des pièces, l'affaire a été reprise en délibéré lors de l'audience des plaidoiries sous la composition Glod, Schanen et Schaus et le prononcé de l'affaire a été fixé au 18 février 2026.

Appréciation de la Cour

L'appel principal introduit dans les forme et délai de la loi, non autrement critiqué, à cet égard, est à déclarer recevable.

1. Quant à la recevabilité de l'appel incident

Positions des parties

A titre liminaire, PERSONNE1.) déclare préciser qu'

« à ce jour [i.e. jour des conclusions de synthèse (III) notifiées le 20 mai 2025], aucune constitution d'avocat ne lui est parvenue de la part de Me Burg.

Aucune pièce n'a été produite en cause par les parties de Me BURG, de sorte que les présentes conclusions s'entendent sous toutes réserves.

La partie de Me BURG indique qu'elle aurait informé la partie concluante que les pièces auraient été identiques à celles de première instance, avant que les conclusions aient été notifiées.

La partie concluante laisse à considérer que les conclusions avaient été transmises à Me BURG par courriel du 18 février 2025 à 16h26 (soit tout juste une heure après le courriel dont question ait été reçu) et qu'elles avaient été signées bien plus tôt dans la journée.

Ceci étant dit, la partie concluante prend acte du fait que les pièces sont identiques.

La partie concluante laisse encore à considérer que la constitution d'avocat à la Cour de Me BURG n'a finalement été notifiée à la concluante qu'en date du 24 février 2025 (soit 8 mois après la signification de l'acte d'appel et deux mois après avoir conclu pour la première fois).

Pour être tout à fait complet, la partie concluante précise in fine que l'acte portant réassignation a été déposé près de Votre greffe en date du 20 décembre 2024.

Copie du courrier avait été adressé à la partie adverse qui ne peut feindre l'ignorer. »

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) répliquent avoir constitué avocat en date du 24 février 2025 et précisent verser les mêmes pièces que celles communiquées en première instance tel que cela fut indiqué au mandataire adverse. Celui-ci aurait par ailleurs pris acte des pièces versées dans ses conclusions récapitulatives.

Concernant la constitution d'avocat, ils considèrent encore que l'appelante ne tire aucune conclusion de ses développements. Le délai de constitution de 15 jours serait, par ailleurs, un délai minimum.

Décision

En se rapportant à prudence de justice concernant la recevabilité de l'appel incident, l'appelante émet une contestation à cet égard. Elle motive cette contestation par le défaut de constitution d'avocat à la Cour de Maître Ferdinand BURG.

Celui-ci a conclu en date du 10 décembre 2024 sans avoir constitué avocat à la Cour au nom et pour le compte de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à ce moment.

Si la constitution d'avocat a lieu sans forme et peut résulter du dépôt de conclusions par l'avocat (TGI Versailles, 21 mars 1975, Gaz. Pal. 1975.2, somm. 207, Cass. 3e civ. 29 oct. 1979, D. 1980, IR 464, obs. Julien), toujours est-il que les conclusions en question ne contiennent pas l'indication que Maître Ferdinand BURG est constitué et occupera pour les intimés.

Il résulte de l'original de la procédure de Maître Ferdinand BURG que celui-ci a finalement constitué avocat à la Cour en date du 24 février 2025, soit postérieurement à ses premières conclusions du 10 décembre 2024.

Cette constitution d'avocat qui a été notifiée à Maître David YURTMAN en date du même jour, figure, par ailleurs, dans les originaux de la procédure de Maître David YURTMAN déposée à la Cour.

Dans les procédures « écrites », de nature civile, dans lesquelles les parties doivent obligatoirement comparaître par ministère d'avocat à la Cour, le défendeur doit notifier au demandeur sa constitution d'avocat à la Cour endéans le délai de comparution. Il en résulte que le délai a une durée minimale, fixée par la loi, endéans laquelle le défendeur peut procéder à la notification de la constitution d'avocat à la Cour, et c'est pendant ce délai minimal que tout droit d'initiative du demandeur est suspendu. Ce n'est qu'après l'expiration de ce délai minimal que le demandeur retrouve son droit d'initiative et peut poursuivre la procédure.

Ce délai ne constitue pas pour autant un délai maximal, dont l'expiration empêcherait le défendeur de réagir en se constituant. Il peut intervenir dans la procédure en notifiant sa constitution d'avocat et imprimer à l'instruction un caractère contradictoire aussi longtemps que la juridiction saisie n'a pas prononcé un jugement qui mette fin à l'instance (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, édition 2019, n°369).

Le délai de quinze jours ne constituant pas un délai maximal, il y a lieu de retenir que Maître Ferdinand BURG s'est régulièrement constitué pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Les conclusions de synthèse de Maître Ferdinand BURG du 23 mai 2025, seules conclusions à prendre en considération en application de l'article 586 du Nouveau Code de procédure civile, sont postérieures à sa constitution d'avocat du 24 février 2025.

Etant donné que Maître Ferdinand BURG avait valablement constitué avocat à la Cour au nom et pour le compte de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au moment de la notification de ses conclusions de synthèse du 23 avril 2025, l'appel incident y figurant est recevable.

Maître David YURTMAN ne demandant pas le rejet des pièces invoquées par Maître Ferdinand BURG, dont il ne conteste pas avoir reçu communication en première instance, la Cour ne s'attardera pas à ses développements à cet égard.

2. Quant à la licitation de l'Immeuble

Positions des parties

PERSONNE1.) considère que si les juges de première instance ont rappelé à bon escient que le partage en nature est le principe et la licitation l'exception, ils n'en auraient pas tiré les conclusions qui s'imposent au cas d'espèce.

Ainsi, les immeubles seraient partageables en nature.

Renvoyant au plan cadastral et au relevé parcellaire versé en pièce n°18, PERSONNE1.) soutient qu'il existe en l'espèce deux parcelles cadastrales distinctes, la parcelle NUMERO2.) et la parcelle NUMERO1.) rendant le partage en nature envisageable.

Par ailleurs, dans son courrier du 7 septembre 2021, elle aurait indiqué à son frère son intention d'acquérir la maison et de laisser à ce dernier le terrain adjacent.

Le jugement entrepris serait dès lors à réformer en ce qu'il a ordonné la licitation des immeubles en lieu et place d'un partage en nature.

En outre, le juge pourrait, aux termes de l'article 815 du Code civil, sursoir à statuer au partage si la licitation immédiate risque de porter atteinte à la valeur du bien indivis.

Tel serait le cas en l'espèce.

La conjoncture actuelle et la baisse drastique des prix de l'immobilier seraient telles que la valeur des biens à partager seraient en-deçà de leurs valeurs réelles causant de fait un préjudice à l'indivision elle-même, de sorte que pour autant de vente forcée il ait, *quod non*, il conviendrait de surseoir.

Ce serait à tort que les intimés soulèveraient à cet égard le principe d'estoppel pour soutenir qu'elle n'aurait ni qualité ni intérêt pour agir. L'appelante conteste encore de s'être contredite au détriment de soi-même. Elle aurait relevé appel de la décision étant donné que la conjoncture actuelle préjudicierait les droits de tous les indivisaires y compris ceux des intimés. L'intérêt des indivisaires serait manifeste alors qu'une licitation en l'état actuel aurait conduit à brader le bien. En outre, des moyens de défenses pourraient être formulés en cours d'instance.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font rappeler que toutes les tentatives d'un partage amiable ont échoué.

En première instance, et notamment au regard des conclusions signifiées par Maître David YURTMAN en date du 17 mai 2023, l'appelante aurait été d'accord avec la licitation. Il résulterait du jugement entrepris que « *Elle [i.e. PERSONNE1.)] ne s'oppose pas au partage des biens dépendant de la succession de feu PERSONNE5.) et à la licitation de l'immeuble indivis et propose la nomination de Maître PERSONNE10.) afin de procéder aux opérations de partage, de liquidation et de licitation* ». Lors d'une première réunion au sein de l'étude du notaire commis, la collaboratrice de Maître David YURTMAN a déclaré que sa partie accepte le jugement ayant ordonné la licitation

et a confirmé que la vente pouvait être fixée, de sorte que les opérations ont débuté. Ce ne serait que quelques jours avant la vente fixée au DATE6.) que PERSONNE1.) a changé d'avis et relevé appel contre le jugement du 15 novembre 2023. Il s'agirait d'une manœuvre purement abusive visant à bloquer la procédure.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soulèvent l'irrecevabilité de l'appel de PERSONNE1.) relatif à la licitation de l'Immeuble sur base du principe de l'estoppel. En effet, en application de ce principe, PERSONNE1.) n'aurait ni qualité ni intérêt pour agir.

A titre subsidiaire, ils demandent la confirmation du jugement du 15 novembre 2023 en ce qu'il a ordonné la licitation de l'immeuble, eu égard au caractère impartageable en nature de l'Immeuble.

Les intimés contestent l'argument de l'appelante tiré de la conjoncture actuelle pour justifier un sursis à statuer sur la licitation. Nul ne pourrait être contraint de rester en indivision contre son gré. PERSONNE1.) chercherait à gagner du temps afin de pouvoir continuer à jouir privativement de l'Immeuble.

Décision

Il résulte de la décision entreprise que PERSONNE1.) était d'accord avec la licitation de l'Immeuble.

Le principe selon lequel il est interdit de se contredire au détriment d'autrui est défini comme « le comportement procédural [...] constitutif d'un changement de position, en droit, de nature à induire [son adversaire] en erreur sur ses intentions (Cass. française, 1ère civ., 3 février 2010, n° 098-21.288). Cependant, la Cour de Cassation n'a jamais fait de ce principe une règle qui, par le seul constat d'un changement de position et d'attitude d'une personne, emporterait nécessairement fin de non-recevoir (Cass. ass. plén., 27 février 2009, n° 07-19.841). Par ailleurs, la fin de non-recevoir tirée du principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui sanctionne l'attitude procédurale consistant pour une partie, au cours d'une même instance, à adopter des positions contraires ou incompatibles entre elles dans des conditions qui induisent en erreur son adversaire sur ses intentions (Cass. 2ème civ., 15 mars 2018, n° 17-21.991, commenté dans Lexisnexis, Revue Procédures n°5, mai 2018, comm.138).

Le seul changement de position de la partie appelante n'emporte dès lors pas une fin de non-recevoir de l'appel concernant la licitation de l'Immeuble.

Les intimés considèrent, cependant, à bon escient qu'au vu de l'accord explicite de PERSONNE1.) avec la licitation de l'Immeuble, celle-ci ne justifie pas d'un intérêt pour relever appel.

En effet, l'intérêt étant la mesure de toute action, une partie ne peut faire appel que pour autant qu'elle est lésée par le jugement qu'elle entreprend. L'intérêt à interjeter appel réside dans le fait de ne pas avoir obtenu satisfaction sur la demande présentée en première instance. Il n'y a pas intérêt à relever appel à l'encontre d'une décision qui donne satisfaction à l'appelante.

PERSONNE1.) ne conteste pas avoir été d'accord en première instance avec la licitation de l'immeuble, mais soutient qu'une licitation en l'état actuel de la conjoncture sur le marché immobilier préjudicie les droits de tous les indivisaires.

Dans la mesure où l'appelante a accepté la demande en licitation de l'Immeuble, le jugement entrepris ne lui cause pas de grief en ce qu'il l'a prononcée et elle n'a pas d'intérêt pour interjeter appel de ce chef.

L'intérêt de faire appel ne peut, par ailleurs, pas résulter de la seule volonté d'une partie d'introduire des demandes en instance d'appel - en l'occurrence une demande de partage en nature respectivement la surséance à la licitation - qu'il avait omises devant la juridiction de première instance.

L'appel de PERSONNE1.) doit dès lors être déclaré irrecevable en ce qui concerne la licitation de l'immeuble.

3. L'indemnité d'occupation

Positions des parties

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) relèvent appel incident du jugement du 15 novembre 2023 en ce qu'ils ont été déboutés de leur demande au titre de l'indemnité d'occupation. Ils demandent à la Cour, par réformation, de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à payer à la masse successorale la somme de 780.000 euros + p.m. (52 mois + p.m. x 15.000) à titre d'indemnité d'occupation pour jouissance privative de l'Immeuble indivis.

Ils soutiennent que depuis le décès de la *de cujus*, PERSONNE1.) et PERSONNE4.) occuperaient privativement et exclusivement l'Immeuble.

A ce titre, ils seraient redevables envers l'indivision successorale d'une indemnité d'occupation évaluée à 15.000 euros par mois.

Si l'appelante avait été dans un premier temps d'accord avec la licitation de l'Immeuble, elle n'aurait pas honoré son engagement auprès du notaire de leur remettre les clés de l'Immeuble.

PERSONNE1.) leur reprocherait de façon injustifiée que la situation se serait enlisée en raison de leur comportement.

Malgré demandes, rappels et mise en demeure, l'appelante ne se serait jamais exécutée et ne leur aurait pas remis les clés de l'Immeuble, de sorte que ce comportement et la rétention des clés constitueraient bel et bien une impossibilité de fait pour les autres indivisaires d'user de la chose conformément à la jurisprudence.

Il y aurait dès lors lieu à réformation de la décision par adoption de ses motifs.

PERSONNE1.) conclut à la confirmation de la décision entreprise et fait observer qu'elle est de bonne foi et réactive dans les relations avec ses frères, malgré la situation conflictuelle.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se seraient opposés à la signature de la déclaration de la succession et à ses propositions et auraient fait traîner les négociations.

L'indemnité d'occupation ne serait pas automatique. En effet, pour qu'une telle indemnité soit due, il faudrait que les autres indivisaires aient été exclus de la jouissance du bien indivis. Aussi, l'occupation par un indivisaire de l'immeuble n'exclurait pas d'emblée son utilisation par ses coindivisaires. Ainsi, le fait qu'elle a résidé, et ce dès avant le décès de sa mère, dans la maison indivise, n'aurait pas fait obstacle à la jouissance des autres indivisaires. Elle n'aurait pas empêché ses frères de jouir de la maison et des terrains. PERSONNE2.) et PERSONNE3.) supposeraient seulement avoir été empêchés de jouir du bien et ne rapporteraient aucune preuve à cet égard.

A titre subsidiaire et à supposer qu'une indemnité soit due à la masse successorale, PERSONNE1.) considère que dans la mesure où la première demande officielle à se voir remettre les clés date du DATE7.) elle ne saurait être calculée qu'à compter de cette date. Le montant mensuel réclamé serait par ailleurs disproportionné et il ne serait pas justifié par des pièces ou calculs.

Décision

Il convient de relever qu'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.

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. C'est donc la jouissance exclusive, qui fait naître le droit à une indemnité, et celle-ci ne se confond pas avec l'occupation effective.

Le caractère exclusif de la jouissance privative relève de l'appréciation souveraine des juges du fond.

Pour que l'indemnité soit due, il faut en outre que le demandeur apporte la preuve que la jouissance des biens indivis par l'un des indivisaires est exclusive, c'est-à-dire exclut la jouissance des autres indivisaires (Cass. 1ère civ., 13 janv. 1998, n° 95-12.471 : JurisData n° 1998-000038 ; JCP G 1998, I, p. 1804, H. Périnet-Marquet ; Bull. civ. I, n° 12 ; Gaz. Pal. 1998, p. 104. – Cass. 1re civ., 19 déc. 2000, n° 99-15.248 : JurisData n° 2000-007599 ; RJPF mars 2001, p. 27, J. Casey). Le caractère exclusif de cette jouissance privative, qui relève de l'appréciation souveraine des juges du fond, est constitué par le fait que l'indivisaire occupant empêche les autres indivisaires d'utiliser les biens indivis, notamment en changeant les serrures de l'immeuble indivis sans leur donner les nouvelles clefs (CA Aix-en-Provence, 29 avr. 1997 : JurisData n° 1997-056709. – CA Nancy, 1er déc. 1998, n° 95/003092 : JurisData n° 1998-049629).

La seule détention des clefs n'est cependant pas nécessairement probante. Il peut résulter des circonstances de l'espèce qu'un indivisaire ne détient les clefs de l'immeuble indivis que pour en assurer l'entretien et la surveillance, et non pour en jouir privativement à l'exclusion des autres indivisaires (Cass. 1re civ., 5 mai 1998, n° 96-17.328 : JurisData n° 1998-002173). À l'inverse, un indivisaire peut jouir seul privativement d'un immeuble indivis alors même que son coindivisaire a conservé un trousseau de clefs (CA Grenoble, 10 mars 1998 : JurisData n°

1998-047837). Outre la détention des clefs, la jouissance exclusive d'un bien indivis peut résulter du fait qu'un indivisaire y laisse son mobilier et des documents professionnels (Cass. 1ère civ., 28 mars 1996, n° 93-10.482 : JurisData n° 1996-001262).

Il est vrai que le refus d'un indivisaire de remettre une clef de l'unique porte d'entrée de l'immeuble indivis à l'un de ses coïndivisaires constitue un acte d'occupation privative et exclusive, en ce qu'il permet à celui des indivisaires qui détient la clef d'avoir seul la libre jouissance du bien indivis. La Cour de cassation française retient que la jouissance privative d'un immeuble indivis résulte en effet « *de l'impossibilité de droit ou de fait pour les coïndivisaires d'user de la chose* », ce qui est le cas lorsque l'un des indivisaires, du fait de la détention exclusive des clefs de la porte d'entrée, a seul accès à l'immeuble indivis (Cass. 1ère civ., 31 mars 2016, n° 15-10.748 : JurisData n° 2016-005782 ; D. 2016, p. 782).

Il a été retenu qu'il appartient au juge dans le cadre d'une demande en condamnation du coïndivisaire à une indemnité d'occupation de rechercher si l'occupation effective du bien indivis par un coïndivisaire a constitué une impossibilité de droit ou de fait pour l'autre coïndivisaire d'user de la chose (Cass. 16 juin 2016, n° 68/16).

Pour prospérer dans sa demande, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) doivent donc prouver que PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ont rendu impossible leur usage de l'immeuble indivis.

Cette preuve fait défaut dans le chef de PERSONNE4.). Ainsi, celui-ci a son domicile à L-ADRESSE10.) et il ne résulte ni des explications de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) ni des pièces communiquées en cause que celui-ci jouit de l'Immeuble et a rendu l'usage de l'Immeuble impossible à ses frères.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer en ce qu'il a débouté PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande en obtention d'une indemnité d'occupation pour autant qu'elle est dirigée contre PERSONNE4.).

Concernant la demande en indemnité d'occupation dirigée contre PERSONNE1.), la Cour constate que celle-ci admet avoir continué à occuper l'Immeuble postérieurement au décès de PERSONNE5.), soit depuis le DATE1.). Elle y a établi son domicile et reçoit dès lors tous les documents officiels la concernant à cette adresse. Elle ne conteste pas avoir déposé son mobilier et ses affaires personnelles dans l'Immeuble. L'appelante ne nie pas être en possession des clés de l'immeuble pour en jouir. Elle ne fait pas valoir que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) disposent des clés de la maison indivise. Il résulte, au contraire, des pièces communiquées en cause que ceux-ci ont réclamé la remise d'un jeu de clés sans que l'appelante ne fasse valoir avoir réservé une suite à cette demande.

Au vu de ces considérations, la Cour considère que l'occupation privative et exclusive est dès lors établie dans le chef de PERSONNE1.).

Si suivant l'article 815-9 1° du Code civil, chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires, l'article 815-9 2° prévoit, cependant, que

l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivisaire est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

C'est donc l'usage ou la jouissance d'un bien indivis par l'un des indivisaires qui est source d'indemnité. Il importe peu que cet usage résulte de l'accord de tous les indivisaires, de la décision du Président du Tribunal ou que, de sa propre initiative, l'un des indivisaires fasse un usage privatif de la chose commune, l'indemnité est due car l'un des indivisaires s'est enrichi au détriment des autres en usant privativement d'un bien sur lequel tous avaient un droit égal d'usage et de jouissance aux termes de l'article 815-9 du Code civil.

L'appelante usant privativement de l'Immeuble litigieux depuis le DATE1.), elle soutient à tort que l'indemnité d'occupation doit être calculée à partir de la première demande officielle de ses frères de se voir remettre les clés, c'est-à-dire à partir du DATE7.).

Le calcul du montant de l'indemnité d'occupation dépend essentiellement de la valeur du bien indivis faisant l'objet d'une jouissance privative par l'un des indivisaires. Il est d'usage d'en fixer le montant en fonction de la valeur locative du bien.

Pour autant, l'indemnité d'occupation ne doit pas forcément correspondre à la stricte valeur locative du bien puisque l'occupation du bien par l'indivisaire ne trouve pas son fondement dans un contrat de bail. Cette valeur locative peut être modérée en fonction des circonstances au nombre desquelles figure principalement celle de la précarité de l'occupation de l'indivisaire, l'indivisaire occupant de l'immeuble indivis n'étant, contrairement au locataire, pas protégé par un statut légal.

Eu égard aux conclusions de l'expert PERSONNE0.) ayant évalué la valeur de la maison à 930.000 euros et celle des terrains à 1.720.000 euros et en tenant compte du caractère précaire de l'occupation, la Cour fixe au montant de 3.000 euros, l'indemnité d'occupation réduite mensuellement à partir du DATE1.) jusqu'au jour du partage effectif, de la licitation de l'immeuble ou du déménagement de PERSONNE1.), avec les intérêts légaux à compter de la signification du présent arrêt.

L'appel incident de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) est dès lors partiellement fondé et le jugement entrepris est à réformer.

4. Les frais indivis

Position des parties

PERSONNE1.) demande à la Cour de dire, par réformation de la décision du 15 novembre 2023, qu'elle dispose à l'égard de l'indivision successorale d'une créance de 8.500,08 euros au titre des frais de jardinage.

Elle soutient que ces frais seraient nécessaires à l'entretien et à la conservation du bien indivis et devraient à ce titre être pris en considération.

Le jugement entrepris serait à confirmer en ce qu'il a fixé sa créance à l'égard de l'indivision successorale au montant de 3.734,14 euros au titre des frais d'assurance, ces frais ayant été engagés pour les besoins de l'indivision et non pas dans son seul intérêt personnel.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à la Cour de confirmer la décision attaquée en ce qu'elle a dit non fondées les prétentions de PERSONNE1.) au titre des frais de jardinage.

Ils relèvent appel incident du jugement déferé et demandent de déclarer également la prétendue créance de PERSONNE1.) au titre des frais d'assurance non fondée.

En effet, lesdites dépenses, frais d'assurance et frais de jardinage, profiteraient à la seule partie appelante qui jouirait exclusivement de l'immeuble indivis.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent encore le montant des prétendus frais de jardinage non justifiés par des pièces.

Décision

PERSONNE1.) déclare avoir engagé les dépenses suivantes pour la conservation de l'immeuble indivis :

- * 1.745,85 EUR au titre des frais d'assurance pour la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022,
- * 1.988,29 EUR au titre des frais d'assurance pour la période du 1er juillet 2022 au 30 juin 2023,
- * 8.500,08 EUR au titre des frais de jardinage.

Les juges de première instance ont correctement rappelé l'article 815-3 du Code civil et les principes directeurs en découlant, de sorte que la Cour s'y réfère.

La dépense au titre de l'assurance est faite dans l'intérêt de l'indivision successorale.

C'est dès lors à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte que le tribunal a retenu que les primes d'assurances constituent des impenses nécessaires à la conservation de l'immeuble indivis au sens de l'article 815-13 du Code civil et qu'il a dit que PERSONNE1.) dispose à l'égard de l'indivision successorale d'une créance de 3.734,14 EUR (1.745,85 + 1.988,29) du chef des primes d'assurance pour l'immeuble indivis dont le notaire tiendra compte dans le cadre de son décompte.

L'appel incident de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) est dès lors non fondé à cet égard.

Dans la mesure où PERSONNE1.) jouit à titre privatif de la maison et du jardin, les dépenses au titre de jardinage ont, en l'absence de justification d'une nécessité, été engagés dans son seul intérêt.

La Cour approuve encore la juridiction de première instance en ce qu'elle a décidé que les travaux d'entretien du jardin documentés par les factures des 26 mai 2021, 27 septembre 2021 et 28 janvier 2022 pour des travaux d'entretien, ramassage de feuilles, taille, désherbage, débroussaillage, nettoyage et évacuation des déchets n'ont pas à proprement parler amélioré ladite propriété immobilière au sens de l'article 815-13 du Code civil.

L'appel de PERSONNE1.) est également non fondé à cet égard et le jugement entrepris est à confirmer par adoption de ses motifs en ce que la demande de PERSONNE1.) du chef des frais de jardinage a été déclarée non fondée.

5. Quant aux frais et honoraires d'avocat

Positions des parties

PERSONNE1.) demande, par réformation de la décision entreprise, à se voir allouer le même montant de ce chef.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament l'allocation de la somme de 5.000 euros au titre des frais et honoraires d'avocat.

Décision

La Cour de cassation a jugé que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure, les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituant un préjudice réparable et pouvant être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cass. 9 février 2012, n° 5/12, registre 2881).

Il appartient à la personne qui se dit lésée de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de son adversaire, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

Le caractère réparable du préjudice consistant dans les frais d'avocat engagés est reconnu en cas d'abus du droit d'agir en justice, l'action en justice étant libre.

Ainsi si l'action en justice n'avait pas lieu d'être engagée, celui qui a dû se défendre a droit au remboursement des frais d'avocat inutilement engagés. Il en va de même dès lors qu'une partie résiste de manière injustifiée à une demande en paiement intentée à son encontre. Il s'agit, alors, d'une responsabilité pour faute (Cour, 6 janvier 2021, n°CAL-2019-01017 du rôle).

Les juges de première instance ont retenu à juste titre que PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter la preuve d'une faute commise par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), étant donné que leur demande en partage et liquidation de la succession de feu leur mère a été déclarée fondée.

A l'instar de la juridiction de première instance, la Cour constate que la réalité du préjudice allégué n'est pas établie en l'absence de production de la moindre pièce justificative.

L'appel de PERSONNE1.) est à déclarer non fondé et le jugement entrepris est à confirmer par adoption de ses motifs.

La demande de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) au titre du remboursement des frais et d'honoraires d'avocat est également à rejeter, étant donné qu'ils restent également en défaut de justifier le préjudice allégué faute par eux de verser une note d'honoraires et preuve de paiement.

6. Quant à la procédure abusive et vexatoire

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament un montant de 15.000 euros sur base de l'article 6-1, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil en reprochant à PERSONNE1.) d'avoir engagé la procédure d'appel dans le seul objectif de bloquer la procédure de licitation en cours, pourtant acceptée, et de jouir privativement du bien indivis le temps de la procédure d'appel, partant dans le seul but de leur nuire.

PERSONNE1.) conteste toute mauvaise foi dans son chef et fait observer que le fait d'agir en justice n'est pas constitutif d'une faute en soi.

Décision

Il convient de noter que l'exercice d'une action ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages et intérêts, que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable. Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours.

Une telle preuve n'est cependant pas rapportée en l'espèce.

7. Quant aux indemnités de procédure

PERSONNE1.) requiert, par réformation, une indemnité de procédure de 5000 euros pour la première instance. Elle demande le même montant pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament une indemnité de procédure de 10.000 euros pour l'instance d'appel.

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. Pour le surplus, l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

C'est à bon droit que les juges de première instance ont considéré que PERSONNE1.) n'a pas rapporté la preuve de l'iniquité, de sorte que la décision est à confirmer en ce que ce chef de la demande de l'appelante a été déclarée non fondé.

Eu égard à l'issue du litige en appel, PERSONNE1.) est encore à débouter de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel.

La demande de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est fondée alors qu'il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge. Il y a lieu de leur allouer à ce titre la somme de 2.500 euros.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal irrecevable en ce qu'il concerne la décision de licitation de l'immeuble, sis à L-ADRESSE1.),

dit recevable, mais non fondé l'appel de PERSONNE1.) au titre des frais de jardinage,

dit l'appel incident partiellement fondé,

par réformation, dit fondée la demande de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) au titre de l'indemnité d'occupation de l'immeuble, sis à L-ADRESSE1.),

fixe au montant de 3.000 euros, l'indemnité d'occupation reduite mensuellement à partir du DATE1.) jusqu'au jour du partage effectif, de la licitation de l'immeuble ou du déménagement de PERSONNE1.), avec les intérêts légaux à compter de la signification du présent arrêt,

pour le surplus, confirme le jugement n° 2023TALCH17/00243 du 15 novembre 2023,

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leurs demandes au titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat et de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

déboute PERSONNE1.) de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 2.500 euros,

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