

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 90/25 - II - CIV

Audience publique du vingt-six mai deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-00929 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,
Martine WILMES, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier.

E n t r e :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 29 août 2023,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE2.), demeurant à F-ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit Pierre BIEL du 29 août 2023,

comparant par Maître Anne DENOËL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Suivant acte notarié du 27 août 2013, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont acquis un appartement sis à L-ADRESSE3.). Le partage et la liquidation de l'indivision existant entre eux ont été ordonnés par un jugement du 28 avril 2021. Le même jugement a ordonné la licitation de l'appartement et a commis Maître Jean-Joseph WAGNER, notaire de résidence à Sanem, afin qu'il se charge desdites opérations.

PERSONNE1.) a été condamnée à payer à l'indivision une indemnité d'occupation mensuelle de 1.500 EUR à partir du 4 septembre 2018 jusqu'à la libération des lieux par elle, avec les intérêts légaux à partir du jugement jusqu'à solde.

Maître Jean-Joseph WAGNER a encore été chargé de « dresser un décompte entre les indivisaires en ce qui concerne les impenses et les dépenses en relation avec l'immeuble indivis et de tenir compte notamment des contributions faites, en termes de paiements des charges et de l'indemnité d'occupation ».

Par courrier du 20 mai 2021, Maître Jean-Joseph WAGNER a informé les parties que la licitation n'est pas possible au motif que les parties ne sont propriétaires que des biens et droits immobiliers dans l'immeuble pré-désigné.

Sur ce, les parties ont, en date du 14 juin 2021, signé une convention dont les termes sont les suivants :

« Les soussignés :

1) Monsieur PERSONNE2.), né à ADRESSE4.) (Turquie), le DATE1.), demeurant à F-ADRESSE2.), et

2) Madame PERSONNE1.), née à ADRESSE5.) (France), le DATE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

ont convenu, à titre transactionnel, ce qui suit :

- L'appartement avec cave, garage et parking situé à L-ADRESSE3.) est attribué à Monsieur PERSONNE2.) moyennant une soulte à payer à Madame PERSONNE1.) de deux cent trente-trois mille huit cents euros (233.800,- EUR).
- De ce montant sera déduite la part de Monsieur PERSONNE2.) de l'indemnité d'occupation redue par Madame PERSONNE1.) soit un montant mensuel de sept-cent-quatze-vingt-dix-huit euros et soixante centimes (798,6,- EUR) à partir du 4 septembre 2018 jusqu'à la signature de l'acte notarié.

- *Le notaire Jean-Joseph WAGNER de résidence à Sanem, établira un décompte des frais de copropriété à charge des deux parties et le considérera lors de l'établissement des comptes entre parties.*
- *La présente convention est conclue sous la condition que, lors de la visite de l'appartement que Monsieur PERSONNE2.), est autorisé à faire le samedi prochain, 19 juin 2021, ne constatera pas de dégradations majeures et sous la condition suspensive de la production jusqu'au 5 juillet 2021 par Monsieur PERSONNE2.) d'un accord bancaire. »*

Par exploit d'huissier de justice du 25 avril 2022, PERSONNE2.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile pour voir constater l'existence d'un accord ferme et définitif entre les parties en date du 14 juin 2021 quant à la liquidation et au partage de la communauté de biens ayant existé entre elles. Il a demandé à se voir attribuer, moyennant paiement d'une soulte de 233.800 EUR à PERSONNE1.), l'appartement sis à ADRESSE3.), de dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte notarié de partage, et à voir ordonner que Monsieur le Conservateur des hypothèques procède à la transcription du jugement sur présentation qui lui sera faite de l'expédition du jugement coulé en force de chose jugée.

Il a demandé à voir constater que l'accord intervenu en date du 14 juin 2021 prévoit que viendront en déduction du montant de la soulte à payer par lui, les indemnités d'occupation fixées à un montant mensuel de 798,60 EUR à partir du 4 septembre 2018 et les charges de copropriété dont le décompte est à établir par le notaire, et ce jusqu'à la signature de l'acte notarié. Il a demandé à voir confirmer les montants retenus à ce titre par le notaire, à savoir :

- pour la période du 4 septembre 2018 au 31 décembre 2021, le montant de 31.837,52 EUR au titre d'indemnité d'occupation, intérêts légaux calculés depuis la date du jugement du 28 avril 2021 inclus,
- pour la période du 4 septembre 2018 au 31 décembre 2021, le montant de 3.677,88 EUR à titre de charges de copropriété,
- pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 30 avril 2022, le montant de 3.194,40 EUR au titre d'indemnité d'occupation

et la condamnation de PERSONNE1.) au paiement des montants de 31.837,52 EUR, de 3.194,40 EUR et de 3.677,88 EUR, à augmenter des indemnités d'occupation mensuelles rédues par la partie adverse à partir du 1^{er} mai 2022, ainsi que de sa part dans les charges de copropriété à partir du 1^{er} juillet 2021, et ce jusqu'à la date à laquelle le jugement valant acte notarié aura acquis autorité de chose jugée, sous réserve de tous autres montants même supérieurs à dire d'expert ou à évaluer par le tribunal, lesquels montants seraient à augmenter des intérêts légaux à partir de leur date d'exigibilité, sinon à partir de la demande en justice, sinon de la date du jugement à intervenir.

Sur base des articles 1134 et 1134-1 du Code civil, PERSONNE2.) a demandé à voir constater que la convention signée par-devant notaire tient lieu de loi aux parties et que son exécution en nature est de droit.

En vertu de la convention litigieuse, PERSONNE1.) se serait engagée à payer l'indemnité d'occupation jusqu'au jour de la signature de l'acte notarié, de sorte que l'indemnité d'occupation serait redue jusqu'à la date à laquelle le jugement valant acte notarié aura acquis autorité de chose jugée.

PERSONNE2.) a sollicité encore la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 5.000 EUR au titre de remboursement de ses frais d'avocat, le montant de 1.500 EUR à titre de réparation de son préjudice moral, une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Il a demandé à voir ordonner le cas échéant la compensation entre les condamnations réciproques et il a l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) a demandé la nullité de la transaction sur base de l'article 2053, alinéa 2 du Code civil au motif qu'elle aurait été basée, au moment de sa conclusion, sur de fausses prémisses ou du moins sur des prémisses qui auraient, par la suite, radicalement changé.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) a fait valoir que la demande adverse ne serait, eu égard à la transaction intervenue, pas fondée sur base des articles 1134 et 1134-1 du Code civil.

A défaut de pièces probantes, le demandeur serait encore à débouter de sa demande en allocation de dommages et intérêts.

Si une quelconque indemnité était redue à l'indivision, elle serait à limiter à la période du 4 septembre 2018 au 29 novembre 2021.

Par jugement du 12 juillet 2023, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a :

- rejeté le moyen de nullité de la convention du 14 juin 2021 soulevé par PERSONNE1.),
- dit qu'il existe depuis le 14 juin 2021 un accord ferme sur les modalités de partage et de liquidation de l'indivision existante entre parties,
- qualifié la convention du 14 juin 2021 d'acte de partage amiable que les parties sont tenues d'exécuter,
- ordonné aux parties de comparaître devant le notaire Jean-Joseph WAGNER de résidence à Belvaux, chargé suivant jugement civil n°2021TALCH17/00090 du 28 avril 2021 du partage et de la liquidation de l'indivision existante entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), dans

les trois mois de la signification du présent jugement, afin de dresser l'acte notarié relatif au partage intervenu,

- dit que Maître Jean-Joseph WAGNER tiendra compte des éléments suivants dans le cadre du partage :
 - attribuer à PERSONNE2.) la propriété du bien immobilier contre paiement d'une soulte à PERSONNE1.) de 233.800 EUR,
 - du montant de la soulte sera déduite la part d'PERSONNE2.) de l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE1.), soit un montant mensuel de 798,60 EUR à partir du 4 septembre 2018 jusqu'à la signature de l'acte notarié (constituant la part de l'indemnité devant revenir au requérant, intérêts légaux calculés à partir du 4 septembre 2018 inclus),
 - le notaire établira un décompte des frais de copropriété à charge des deux parties et le considérera lors de l'établissement des comptes entre parties,

[...]

- dit la demande en compensation entre créances réciproques sans objet,
- débouté PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité pour préjudice moral,
- débouté PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité au titre de ses frais d'avocat,
- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- débouté PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Pour arriver à cette conclusion, le tribunal a requalifié la convention du 14 juin 2021 en acte de partage amiable qui met fin à l'indivision.

Le tribunal a rejeté le moyen de nullité de la convention basée sur une erreur sur la substance pour retenir qu'il y avait un accord ferme sur les modalités de partage et de liquidation de l'indivision existant entre parties. Faute de cause de révocation, le tribunal a dit que les parties doivent exécuter l'accord du 14 juin 2021 et leur a ordonné de comparaître devant le notaire Jean-Joseph Wagner.

Par exploit d'huissier de justice du 29 août 2023, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel de la décision du 12 juillet 2023, lui signifiée le 26 juillet 2023.

Elle demande d'abord de déclarer le jugement du 12 juillet 2023 nul pour absence de base légale. Subsidiatement, elle demande de dire que la convention du 14 juin 2021 est à qualifier de transaction sur base des articles 2044 et suivants du Code civil et de la déclarer nulle sur base de l'article 2053, alinéa 2 du même Code. Elle demande, par réformation, de dire que les parties ne doivent pas comparaître devant le notaire et que l'indemnité d'occupation n'est due que jusqu'au 29 novembre 2021.

PERSONNE2.) conclut au rejet de la demande en nullité de jugement.

Il demande de :

« Quant aux demandes formulées par la partie concluante :

Voir confirmer le jugement entrepris sur les points suivants et :

- *Voir dire qu'il existe depuis le 14 juin 2021 un accord ferme sur les modalités de partage et de liquidation de l'indivision existante entre parties ;*
- *Voir qualifier la convention du 14 juin 2021 d'acte de partage amiable que les parties sont tenues d'exécuter ;*
- *Voir ordonner aux parties de comparaître devant le notaire Jean-Joseph WAGNER de résidence à Belvaux, chargé suivant jugement civil n° 2021TALCH17/00090 du 28 avril 2021 du partage et de la liquidation de l'indivision existante entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), afin de dresser l'acte notarié relatif au partage intervenu ;*
- *Voir inviter le notaire commis à tenir compte des éléments suivants :*
 - o *Attribuer à PERSONNE2.) la propriété du bien immobilier contre paiement d'une soulte à PERSONNE1.) de 233.800 EUR,*
 - o *Du montant de la soulte sera déduite la part d'PERSONNE2.) de l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE1.), soit un montant mensuel de 798,60 EUR à partir de la signature de l'acte notarié (constituant la part de l'indemnité devant revenir au concluant, intérêts légaux calculés à partir du 4 septembre 2018 inclus),*
 - o *Le notaire établira un décompte des frais de copropriété à charge des deux parties et le considérera lors de rétablissement des comptes entre parties.*
- *Voir condamner la partie de Maître PENNING à payer à la partie concluante une indemnité de procédure de 2.500,00 euros sur base de l'article 240 du NCPC ;*
- *Voir dire t'appel incident formulé par la partie concluante recevable et le voir dire fondé ;*

Voir par réformation, vu la mauvaise volonté évidente de la partie de Maître PENNING constater qu'il existe un risque manifeste qu'elle ne se présente pas à la convocation du notaire désigné et partant :

- *Voir dire que les parties devront comparaître devant le notaire Jean-Joseph WAGNER dans les trois mois de la signification de l'arrêt à intervenir, sous peine d'une astreinte de 1.000,00 euros par jour de retard à compter de la date qui sera fixée par le notaire pour la passation de l'acte authentique ;*
- *Voir dire que, faute pour la partie de Maître PENNING de se présenter à la convocation du notaire dans le délai imparti, la partie concluante demande à voir dire que, au plus tard dans les 15 jours suivant la non-comparution, le notaire Jean-Joseph WAGNER transmette le décompte des charges de copropriété ainsi que des indemnités d'occupation au magistrat qui sera désigné pour surveiller les opérations de partage et de liquidation.*

Sur base des décompte communiqués par le notaire au magistrat désigné pour surveiller les opérations de partage et de liquidation, un arrêt à intervenir déterminera le solde de la soulte à payer par Monsieur PERSONNE2.) à Madame PERSONNE1.) et dira que, conformément à l'accord intervenu en date du 14 juin 2021, est à attribuer à Monsieur PERSONNE2.), partie requérante préqualifiée, l'appartement désigné dans l'acte d'acquisition n° NUMERO1.) et n° NUMERO2.) du 27 août 2013, dressé par Maître Henri BECK, notaire de résidence à Echternach, en remplacement de son collègue empêché Maître Jean SECKLER, notaire de résidence à Junglinster, comme étant inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE6.), section B de ADRESSE6.), lieudit « ADRESSE7.) », sous le numéro NUMERO3.)/4324, comme place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 06 ares 22 centiares, à savoir :

A) en propriété privative et exclusive :

- *Le lot deux (002),* désignation cadastrale 002 A A 00, savoir :
cave 002 au rez-de-chaussée, faisant 10,059/1000 des parties communes de l'immeuble.
- *Le lot neuf (009),* désignation cadastrale 009 A F 00, savoir :
garage 009 au rez-de-chaussée, faisant 22,935/1000 des parties communes de l'immeuble.
- *Le lot treize (013),* désignation cadastrale 013 A A 02, savoir :
appartement 013 avec cuisine équipée au deuxième étage, faisant 193,080/1000 des parties communes de l'immeuble.
- *Le lot quinze (015),* désignation cadastrale 015 B U 00, savoir :
parking extérieur 015 au rez-de-chaussée, faisant 23,704/1000 des parties communes de l'immeuble.

B) en copropriété et indivision forcée :

DEUX CENT QUARANTE-NEUF virgule SEPT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT/MILLIEMES (249,778/1000) des parties communes, parmi lesquelles le sol ou terrain sur lequel l'immeuble en copropriété a été construit.

Voir dire que, dans ces circonstances, l'arrêt à intervenir tiendra lieu d'acte authentique, sur base duquel Monsieur le Conservateur des hypothèques procédera à la transcription de l'arrêt sur présentation qui lui sera faite de l'expédition de l'arrêt coulé en force de chose jugée.

Voir également par réformation, constater que la partie de Maître PENNING a violé son obligation d'exécution de bonne foi de l'article 1134 alinéa 3 du Code civil en refusant de passer acte notarié suivant accord du 14 juin 2021, nécessitant pour la partie requérante l'introduction de la présente procédure civile ;

partant, voir condamner la partie PERSONNE1.) à payer à la partie PERSONNE2.) le montant de 10.000,00 € (dix mille euros) au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon de la date du jugement à intervenir, et ce jusqu'à solde ;

voir condamner la partie PERSONNE1.) à payer à la partie PERSONNE2.) le montant de 3.500,00 € (trois mille cinq cents euros) au titre de préjudice moral, ou tout autre montant même supérieur, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon de la date du jugement à intervenir, et ce jusqu'à solde ;

Voir pour le surplus confirmer le jugement entrepris ;

Voir encore condamner la partie de Maître PENNING à payer à la partie concluante une indemnité de procédure de 3.500,00 € (trois-mille-cinq-cents euros) sur base de l'article 240 du NCPC pour la procédure d'appel, alors qu'au vu de l'attitude de la partie de Maître PENNING, il serait inéquitable de laisser ces frais à charge de la partie concluante ;

Voir enfin condamner la partie de Maître PENNING aux frais et dépens des deux instances ;

Voir réserver à la partie concluante tous autres moyens, droits, dus et actions. »

Quant à la demande en nullité du jugement

PERSONNE1.) estime que le jugement entrepris est à annuler au motif que les juges de première instance auraient, sans la moindre indication d'une base juridique, ordonné aux parties de comparaître devant le notaire WAGNER afin

de dresser l'acte notarié relatif au partage intervenu. Elle estime que les parties ne sont pas liées par un contrat de vente, de sorte et même à supposer que la résiliation unilatérale par ses soins de la convention litigieuse était irrégulière, cette résiliation irrégulière justifierait tout au plus l'allocation des dommages et intérêts pour réparer le préjudice subi par l'autre partie, mais certainement pas l'exécution forcée de la convention.

A la condition de ne pas modifier les faits de la cause et de ne pas introduire dans le débat de nouveaux éléments de fait, le juge n'excède pas ses pouvoirs lorsqu'il modifie la qualification qu'a choisie le plaideur et il lui appartient d'examiner le litige, au besoin en attribuant aux faits, leur véritable qualification juridique.

Il résulte d'abord de la lecture du jugement qu'PERSONNE2.) avait demandé l'exécution forcée de la convention, tandis que PERSONNE1.) a contesté l'existence d'une transaction valable et a conclu à sa nullité. Elle n'a pas fait état d'une résiliation unilatérale de la convention du 14 juin 2021.

Les juges de première instance ont, après avoir exposé les faits, procédé à une analyse juridique correcte sur base des éléments leur soumis pour arriver à la conclusion que la convention leur soumise ne constitue pas une transaction, mais un acte de partage amiable.

Ils ont ensuite, par application des articles 1134 du Code civil, après avoir analysé les moyens de nullité basés sur les articles 1109 et suivants du Code civil et dit que les parties sont tenues par l'accord et doivent l'exécuter, dit qu'« *il résulte des courriers échangés entre parties qu'elles avaient convenu d'officialiser le partage intervenu par acte notarié (un projet en ce sens ayant d'ores et déjà été préparé par le notaire), ce qui n'a cependant jamais été fait en raison du fait que PERSONNE1.) ne s'est plus manifestée et a dès mars 2022 refusé de signer l'acte litigieux.*

Dans la mesure où il ne s'agit pas uniquement de transférer la propriété de la part indivise de l'immeuble litigieux de PERSONNE1.) à PERSONNE2.), mais également de dresser le décompte entre les parties conformément à ce qui a été retenu par jugement n°2021TALCH17/00090 du 28 avril 2021 et conformément à ce qui a été retenu entre parties dans leur convention du 14 juin 2021, il y a lieu d'ordonner aux parties de comparaître devant le notaire Jean-Joseph WAGNER de résidence à Belvaux dans les trois mois de la signification du présent jugement, afin de dresser l'acte notarié relatif au partage intervenu ».

Le moyen de nullité n'est dès lors pas fondé.

Quant au fond

PERSONNE1.) critique le jugement entrepris en ce qu'il a considéré que la convention du 14 juin 2021 n'était pas à considérer comme transaction au sens des articles 2044 du Code civil alors qu'elle avait été conclue à la suite du jugement du 28 avril 2021 pour mettre un terme au litige en cours. En outre, ce

serait à tort que les juges de première instance n'auraient n'ont pas annulé ladite transaction pour avoir été établie sur de fausses prémisses.

Aux termes de l'article 2044 du Code civil, une transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître.

C'est à juste titre et par une motivation à laquelle la Cour d'appel se rallie que les juges de première instance ont dit qu'aux termes du document du 14 juin 2021, reproduit plus haut, les parties n'ont pas fait de concessions réciproques.

Comme en première instance, la partie appelante ne prouve pas non plus en instance d'appel d'éventuelles concessions qui auraient été faites.

Dans ces conditions, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a dit que le document litigieux n'est pas une transaction au sens de l'article 2044 du Code civil, alors qu'une condition essentielle pour le qualifier de transaction, à savoir des concessions réciproques, sa validité fait défaut.

La Cour d'appel se rallie ensuite à la motivation correcte en droit des juges de première instance en ce qu'ils ont requalifié la convention litigieuse comme acte de partage amiable tant sur le sort à réserver à l'immeuble indivis que sur l'indemnité d'occupation dont le montant a été fixé par le jugement du 28 avril 2021.

Le jugement entrepris est, par conséquent, aussi à confirmer en ce qu'il a dit que la demande en nullité basée sur l'article 2053, alinéa 2 du Code civil est non fondée, cette disposition ne s'appliquant pas faute de transaction.

PERSONNE1.) n'apporte ensuite aucun élément nouveau de nature à mettre en doute le raisonnement des juges de première instance en ce qu'ils ont écarté l'existence d'une erreur sur la substance dans son chef. Si cette dernière prétend, comme en première instance, que l'accord a été établi sur de fausses prémisses ou sur des prémisses qui ont changé par la suite, dont la valeur de l'immeuble, toujours est-il que les parties n'ont pas fait état de la valeur de l'immeuble dans la convention.

En ce qui concerne l'affirmation de PERSONNE1.) selon laquelle elle aurait changé d'adresse en date du 29 novembre 2021 et que l'intimé aurait été, quant à lui, à son insu, toujours déclaré à ADRESSE6.) jusqu'au 8 mars 2022, tout en lui faisant croire qu'il était domicilié à ADRESSE2.), il convient de relever que cette affirmation à la supposer établie ne constitue ni une erreur sur une qualité substantielle et déterminante de la convention ni un dol.

Toute manœuvre dolosive laisse, en outre, d'être établie.

Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a dit qu'en date du 14 juin 2021, il y avait un accord ferme sur les modalités de partage et de liquidation de l'indivision existante entre parties.

La Cour d'appel constate, comme le relève d'ailleurs aussi la partie intimée dans le cadre de ses conclusions récapitulatives, que la partie appelante prétend, pour la première fois en instance d'appel, avoir procédé à la résiliation unilatérale de l'acte de partage amiable.

Selon la partie appelante, cette résiliation ne saurait être mise en doute alors que, selon les conclusions de l'intimé, le partage n'aurait pas été officialisé en raison du fait qu'elle ne s'est plus manifestée et a, dès mars 2022, refusé de signer l'acte litigieux.

La partie intimée conteste l'existence d'une résiliation unilatérale dans le chef de PERSONNE1.). Elle estime, en outre, que l'accord ferme et définitif entre parties ne saurait être révoqué. Sur base des articles 1134 et 1134-1 du Code civil, la demande tendant à voir constater que la convention signée par-devant notaire tiendrait lieu de loi aux parties aurait à bon droit été déclarée fondée, l'exécution en nature de la convention serait de droit.

En application de l'article 1134 du Code civil « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi* ».

Il ne résulte pas des éléments du dossier que PERSONNE1.) a procédé à la résiliation unilatérale de la convention, de sorte que les parties sont, comme l'ont retenu les juges de première instance, tenues de l'exécuter. Le fait de ne plus se manifester et de refuser de signer l'acte litigieux ne saurait valoir résiliation unilatérale de la convention.

PERSONNE1.) critique ensuite les juges de première instance en ce qu'ils ont considéré qu'elle était tenue de régler une indemnité d'occupation à la partie adverse à partir du 4 septembre 2018 jusqu'à la signature de l'acte notarié de partage à intervenir.

Elle estime que l'expression indemnité d'occupation repose sur une occupation effective du bien indivis. Dans la mesure où cette occupation aurait cessé le 29 novembre 2021, l'indemnité ne saurait être due après cette date. Elle ne saurait dès lors être tenue au paiement d'une telle indemnité que pour la période du 4 septembre 2018 au 29 novembre 2021. PERSONNE1.) donne à ce sujet encore à considérer que l'intimé était déclaré à l'adresse à ADRESSE6.) jusqu'au 8 mars 2022.

L'intimé demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a, sur base de la convention, retenu que l'indemnité est due depuis le 4 septembre 2018 jusqu'à la signature de l'acte notarié. Il prétend que l'indemnité d'occupation ne repose pas sur une occupation effective des lieux, mais sur le caractère exclusif de la jouissance. Il renvoie au jugement du 28 avril 2021, qui aurait constaté le changement de serrure par PERSONNE1.) et retenu la jouissance exclusive de l'appartement par cette dernière.

L'indemnité d'occupation est une somme d'argent donnée au propriétaire d'un bien immobilier en échange de l'occupation de ce bien par une personne. Elle peut également être due par l'indivisaire qui utilise lui-même un bien appartenant à une indivision. Dans ce cas, l'indemnité d'occupation doit être versée jusqu'à la date de partage du bien en compensation de la perte des fruits et revenus subie par l'indivision.

Il convient de rappeler qu'il est établi par le jugement du 28 avril 2021 qu'à la suite du changement de serrure par PERSONNE1.) le 4 septembre 2018, l'intimé ne pouvait plus jouir normalement de son bien.

Faute pour l'intimé d'avoir eu la jouissance de l'immeuble indivis depuis le 4 septembre 2018, le fait qu'il était encore déclaré à l'adresse à ADRESSE6.) jusqu'au 8 mars 2022 ne saurait pas porter à conséquence.

Selon les termes de la convention, PERSONNE1.) redoit une indemnité d'occupation du montant mensuel de 798,60 EUR à partir du 4 septembre 2018 jusqu'à la signature de l'acte notarié (constituant la part de l'indemnité devant revenir au requérant, intérêts légaux calculés à partir du 4 septembre 2018 inclus).

Il s'ensuit que le jugement est à confirmer en ce qu'il a rejeté les contestations de PERSONNE1.) à cet égard.

Il suit de tout ce qui précède que le jugement est à confirmer en ce qu'il a ordonné aux parties de comparaître devant le notaire Jean-Joseph WAGNER de résidence à Belvaux, chargé suivant jugement civil n°2021TALCH17/00090 du 28 avril 2021 du partage et de la liquidation de l'indivision existante entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) afin de dresser l'acte notarié relatif au partage intervenu et, dit que Maître Jean-Joseph WAGNER tiendra compte des éléments suivants dans le cadre du partage :

- attribuer à PERSONNE2.) la propriété du bien immobilier contre paiement d'une soulte à PERSONNE1.) de 233.800 EUR,
- du montant de la soulte sera déduite la part d'PERSONNE2.) de l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE1.), soit un montant mensuel de 798,60 EUR à partir du 4 septembre 2018 jusqu'à la signature de l'acte notarié (constituant la part de l'indemnité devant revenir au requérant, intérêts légaux calculés à partir du 4 septembre 2018 inclus),
- le notaire établira un décompte des frais de copropriété à charge des deux parties et le considérera lors de l'établissement des comptes entre parties.

En instance d'appel, la partie intimée demande, en se prévalant de la mauvaise volonté de PERSONNE1.), de dire que les *« les parties devront comparaître devant le notaire Jean-Joseph WAGNER dans les trois mois de la signification de l'arrêt, sous peine d'une astreinte de 1.000 EUR par jour de retard à compter de la date qui sera fixée par le notaire pour la passation de l'acte authentique »*.

PERSONNE1.) n'a pas pris position sur cette demande.

Il résulte des éléments du dossier que le notaire avait préparé un projet d'acte et que PERSONNE1.), outre le fait qu'elle ne s'est plus manifestée par la suite, a, dès le mois de mars 2022, refusé de signer l'acte.

Dans ces conditions, il convient de faire droit à la demande et de dire que les parties devront comparaître devant le notaire Jean-Joseph WAGNER dans les trois mois de la signification de l'arrêt, sous peine d'une astreinte de 500 EUR par jour de retard à compter de la date qui sera fixée par le notaire pour la passation de l'acte authentique.

Les autres demandes tendant à : « voir dire que, faute pour la partie de Maître PENNING de se présenter à la convocation du notaire dans le délai imparti, la partie concluante demande à voir dire que, au plus tard dans les 15 jours suivant la non-comparution, le notaire Jean-Joseph WAGNER transmette le décompte des charges de copropriété ainsi que des indemnités d'occupation au magistrat qui sera désigné pour surveiller les opérations de partage et de liquidation.

Sur base des décompte communiqués par le notaire au magistrat désigné pour surveiller les opérations de partage et de liquidation, un arrêt à intervenir déterminera le solde de la soulte à payer par Monsieur PERSONNE2.) à Madame PERSONNE1.) et dira que, conformément à l'accord intervenu en date du 14 juin 2021, est à attribuer à Monsieur PERSONNE2.), partie requérante préqualifiée, l'appartement désigné dans l'acte d'acquisition n° NUMERO1.) et n° NUMERO2.) du 27 août 2013, dressé par Maître Henri BECK, notaire de résidence à Echternach, en remplacement de son collègue empêché Maître Jean SECKLER, notaire de résidence à Junglinster, comme étant inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE6.), section B de ADRESSE6.), lieudit « ADRESSE7.) », sous le numéro NUMERO3.)/4324, comme place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 06 ares 22 centiares, à savoir :

A) en propriété privative et exclusive :

- Le lot deux (002), désignation cadastrale 002 A A 00, savoir :
cave 002 au rez-de-chaussée, faisant 10,059/1000 des parties communes de l'immeuble.
- Le lot neuf (009), désignation cadastrale 009 A F 00, savoir :
garage 009 au rez-de-chaussée, faisant 22,935/1000 des parties communes de l'immeuble.
- Le lot treize (013), désignation cadastrale 013 A A 02, savoir :
appartement 013 avec cuisine équipée au deuxième étage, faisant 193,080/1000 des parties communes de l'immeuble.
- Le lot quinze (015), désignation cadastrale 015 B U 00, savoir :
parking extérieur 015 au rez-de-chaussée, faisant 23,704/1000 des parties communes de l'immeuble.

B) en copropriété et indivision forcée :

DEUX CENT QUARANTE-NEUF virgule SEPT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT/MILLIEMES (249,778/1000) des parties communes, parmi lesquelles le sol ou terrain sur lequel l'immeuble en copropriété a été construit.

Voir dire que, dans ces circonstances, l'arrêt à intervenir tiendra lieu d'acte authentique, sur base duquel Monsieur le Conservateur des hypothèques procédera à la transcription de l'arrêt sur présentation qui lui sera faite de l'expédition de l'arrêt coulé en force de chose jugée. »

sont en l'état actuel à rejeter pour être non fondées.

L'intimé demande, en formulant régulièrement appel incident, de réformer le jugement entrepris en qu'il n'a pas fait droit à sa demande en remboursement de frais d'avocat du montant de 5.000 EUR. Il estime que PERSONNE1.) a violé son obligation de bonne foi et lui a causé un préjudice en refusant de passer l'acte notarié suivant accord du 14 juin 2021, nécessitant l'introduction de la présente procédure.

Il demande en instance d'appel de ce chef l'allocation d'un montant de 10.000 EUR.

Depuis un arrêt rendu par la Cour de cassation du 9 février 2012 (Cass. 9 février 2012, n° 2881 du registre), les frais et honoraires d'avocat constituent un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile de droit commun et peuvent donner lieu à indemnisation en dehors de l'indemnité de procédure, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

PERSONNE2.) reste, comme en première instance, en défaut de verser la moindre pièce à l'appui de sa demande, de sorte que c'est à juste titre qu'il en a été débouté en première instance. Pour l'instance d'appel, cette demande est, pour le même motif, également non fondée.

PERSONNE2.) critique aussi le jugement entrepris en ce qu'il ne lui a pas alloué de dommages et intérêts pour préjudice moral. Il réclame de ce chef la somme de 3.500 EUR.

A défaut pour ce dernier de prouver la réalité d'un préjudice moral dans son chef, il a, à bon droit, été débouté en première instance de sa demande en condamnation formulée de ce chef à l'encontre de PERSONNE1.). Pour l'instance d'appel, cette demande est, faute de préjudice, aussi non fondée.

Au vu de l'issue du litige, le jugement est à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 EUR et en ce qu'il l'a déboutée de sa demande afférente.

Pour l'instance d'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, tandis qu'il convient d'allouer de ce chef à l'intimé le montant de 3.500 EUR.

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

Au vu de l'issue du litige, c'est à bon droit que PERSONNE1.), succombant à l'instance, a été condamnée aux frais et dépens de la première instance et elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident,

dit qu'il n'y a pas lieu à annulation du jugement de première instance,

déclare l'appel principal non fondé,

déclare l'appel incident non fondé,

confirme le jugement entrepris sauf à dire que parties devront comparaître devant le notaire Jean-Joseph WAGNER dans les trois mois de la signification de l'arrêt, sous peine d'une astreinte de 500 EUR par jour de retard à compter de la date qui sera fixée par le notaire pour la passation de l'acte authentique.

rejette les demandes tendant à voir dire que : « *faute pour la partie de Maître PENNING de se présenter à la convocation du notaire dans le délai imparti, la partie concluante demande à voir dire que, au plus tard dans les 15 jours suivant la non-comparution, le notaire Jean-Joseph WAGNER transmette le décompte des charges de copropriété ainsi que des indemnités d'occupation au magistrat qui sera désigné pour surveiller les opérations de partage et de liquidation.*

Sur base des décompte communiqués par le notaire au magistrat désigné pour surveiller les opérations de partage et de liquidation, un arrêt à intervenir déterminera le solde de la soulte à payer par Monsieur PERSONNE2.) à Madame PERSONNE1.) et dira que, conformément à l'accord intervenu en date du 14 juin 2021, est à attribuer à Monsieur PERSONNE2.), partie requérante préqualifiée, l'appartement désigné dans l'acte d'acquisition n° NUMERO1.) et n° NUMERO2.) du 27 août 2013, dressé par Maître Henri

BECK, notaire de résidence à Echternach, en remplacement de son collègue empêché Maître Jean SECKLER, notaire de résidence à Junglinster, comme étant inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE6.), section B de ADRESSE6.), lieudit « ADRESSE7.) », sous le numéro NUMERO3.)/4324, comme place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 06 ares 22 centiares, à savoir :

A) en propriété privative et exclusive :

- Le lot deux (002), désignation cadastrale 002 A A 00, savoir :
cave 002 au rez-de-chaussée, faisant 10,059/1000 des parties communes de l'immeuble.
- Le lot neuf (009), désignation cadastrale 009 A F 00, savoir :
garage 009 au rez-de-chaussée, faisant 22,935/1000 des parties communes de l'immeuble.
- Le lot treize (013), désignation cadastrale 013 A A 02, savoir :
appartement 013 avec cuisine équipée au deuxième étage, faisant 193,080/1000 des parties communes de l'immeuble.
- Le lot quinze (015), désignation cadastrale 015 B U 00, savoir :
parking extérieur 015 au rez-de-chaussée, faisant 23,704/1000 des parties communes de l'immeuble.

B) en copropriété et indivision forcée :

DEUX CENT QUARANTE-NEUF virgule SEPT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT/MILLIEMES (249,778/1000) des parties communes, parmi lesquelles le sol ou terrain sur lequel l'immeuble en copropriété a été construit.

Voir dire que, dans ces circonstances, l'arrêt à intervenir tiendra lieu d'acte authentique, sur base duquel Monsieur le Conservateur des hypothèques procédera à la transcription de l'arrêt sur présentation qui lui sera faite de l'expédition de l'arrêt coulé en force de chose jugée. »

déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité pour préjudice moral,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité au titre de ses frais d'avocat,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 3.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

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

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.