Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 23/26 – VII – REF

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

Numéro CAL-2026-00113 du rôle.

Composition :

Michèle RAUS, président de chambre ;
Joëlle GEHLEN, premier conseiller ;
Daniel LINDEN, conseiller ;
Myriam LOEWEN, greffier.

E n t r e :

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

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 3 février 2026,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, comparant à l'audience par Maître Agathe Marhoffer, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

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

partie intimée aux fins du susdit exploit FERREIRA SIMOES du 3 février 2026,

ne comparant pas.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier 25 novembre 2025, PERSONNE1.) avait fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le juge des référés pour voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, ordonner à cette dernière de lui remettre les clés de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), endéans un délai de 48 heures à compter du prononcé de la décision à intervenir, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 1.000,- € par jour de retard à défaut d'exécution, sinon, à titre subsidiaire et à défaut pour la partie assignée de s'exécuter endéans un délai de 15 jours à compter de la décision à intervenir, aux fins de l'autoriser à procéder au changement des serrures, aux fins de permettre au notaire d'exécuter sa mission dans les règles de l'art, et, dans l'intérêt de l'indivision, aux fins de la condamner aux frais liés au changement des serrures, aux fins de l'entendre condamner à lui payer une indemnité de procédure de 2.500,- € et aux fins de l'entendre condamner à tous les frais et dépens de l'instance.

Suivant ordonnance du 19 décembre 2025, une Vice-présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, statuant par défaut à l'égard d'PERSONNE2.), a déclaré irrecevables les demandes principale et subsidiaire d'PERSONNE1.), l'a débouté de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et l'a condamné aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer dans ce sens, le juge de première instance, en ce qui concerne le mérite des demandes pour autant qu'elles étaient fondées sur les dispositions de l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, a estimé que le refus d'PERSONNE2.) de remettre un jeu de clés à son ex-époux n'était pas constitutif d'un trouble manifestement illicite, ce dernier n'étant investi d'aucun office de procéder à l'adjudication publique de l'immeuble, ce d'autant plus qu'un éventuel refus d'PERSONNE2.) de collaborer avec le notaire chargé de la licitation de l'immeuble laisserait d'être établi. Le juge de première instance a encore déclaré irrecevables les demandes pour autant qu'elles étaient basées sur l'article 932 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, invoqué à titre subsidiaire par PERSONNE1.), motif pris que le demandeur laissait d'établir un préjudice irréparable en l'absence d'intervention immédiate du juge des référés respectivement le dépérissement de l'immeuble, de sorte que la condition de l'urgence ne serait pas donnée.

Par exploit d'huissier du 3 février 2026, PERSONNE1.) a interjeté appel contre cette ordonnance, non signifiée, pour voir déclarer, par réformation de l'ordonnance entreprise, ses demandes recevables et pour voir ordonner à PERSONNE2.) de lui remettre les clés de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), directement entre ses mains et ce endéans un délai de 48 heures à compter du prononcé de la décision à intervenir, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 1.000,- € par jour de retard à défaut d'exécution et ce en vertu des dispositions de l'article 940 du Nouveau Code de procédure civile, sinon, à titre subsidiaire et à défaut pour la partie intimée de s'exécuter endéans un délai de 15 jours à compter de la décision à intervenir, aux fins de l'autoriser à procéder au changement des serrures, aux fins

de permettre au notaire d'exécuter sa mission dans les règles de l'art, et, dans l'intérêt de l'indivision, et la condamner aux frais liés au changement des serrures, aux fins de l'entendre condamner à lui payer une indemnité de procédure de 2.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux fins de l'entendre condamner à tous les frais et dépens de l'instance.

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) expose qu'il avait contracté mariage avec PERSONNE2.) en date du 18 juillet 1998, que trois enfants sont issus de leur union, qu'ils avaient établi leur premier domicile commun au Luxembourg et que pendant le mariage, ils avaient acquis en commun un immeuble sis à ADRESSE2.).

Il relate que par jugement n° 319/2016 du 7 juillet 2016, le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, saisi par PERSONNE2.) d'une demande en divorce, avait prononcé le divorce entre les parties, avait ordonné la liquidation de la communauté des biens de droit luxembourgeois ayant existé entre parties, avait nommé Maître PERSONNE3.) comme notaire liquidateur et avait ordonné la licitation de l'immeuble commun sis à ADRESSE2.) (ci-après l'immeuble commun).

Il indique que l'appel interjeté par PERSONNE2.) contre ledit jugement avait été déclaré irrecevable par arrêt n° 186/17-I-Civ rendu en date du 8 novembre 2017 par la Cour d'Appel.

PERSONNE1.) affirme quel les mesures accessoires au divorce avaient fait l'objet d'un second jugement civil rendu en date du 13 juillet 2017, qu'PERSONNE2.) avait entrepris tant le jugement du 7 juillet 2016 que le jugement du 13 juillet 2017 par l'appel et que la Cour d'appel avait, dans un arrêt rendu en date du 29 février 2024 portant le n° 29/24-IX-CIV, partiellement réformé les décisions précitées, notamment en ce qui concernait les pensions alimentaires à verser aux enfants communs, confirmant pour le surplus les décisions entreprises.

Il soutient que la licitation de l'immeuble dont objet aurait ainsi été confirmée par l'arrêt n° 29/24-IX-CIV précité.

Il indique qu'en l'absence d'un recours en cassation contre ledit arrêt, un certificat de non-cassation avait été émis en date du 8 mai 2025.

PERSONNE1.) rappelle qu'en raison du désaccord des parties quant à la liquidation du régime matrimonial et quant au partage de l'indivision, le notaire en charge des opérations de partage aurait dressé en date du 18 avril 2023 un premier procès-verbal de difficultés relatif à l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE2.) à l'indivision post-communautaire en raison de l'occupation exclusive et privative de l'immeuble commun.

Il relate à ce sujet qu'il ne dispose plus d'accès à l'immeuble commun depuis l'ordonnance de référé du 8 décembre 2015 ayant ordonné la résidence séparée des

parties, et que depuis le mois de novembre 2015, PERSONNE2.) occupe seule l'immeuble commun.

Il affirme que par un jugement du 19 novembre 2024 (n° 2024/TALCH04/000024), le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aurait confirmé qu'PERSONNE2.) serait redevable d'une indemnité d'occupation à l'égard de l'indivision post-communautaire.

Il indique que ce jugement, non entrepris par une voie de recours, serait désormais coulé en force de chose jugée.

PERSONNE1.) soutient que malgré ses itératives interventions aux fins de voir avancer les opérations de partage et de liquidation de l'indivision, impliquant la vente de l'immeuble commun de gré à gré, PERSONNE2.) n'y aurait pas donné de suite constructive.

Il argumente que dans pareilles circonstances, il n'aurait eu d'autre choix que de saisir le notaire liquidateur aux fins d'entamer la procédure permettant d'aboutir à la licitation de l'immeuble.

Il affirme que malgré la signification des actes posés dans le cadre de la licitation par exploit d'huissier daté du 16 octobre 2025, portant également convocation devant le notaire pour le 27 octobre 2025, PERSONNE2.) n'aurait pas donné suite à cette convocation.

PERSONNE1.) soutient pareillement qu'PERSONNE2.) n'aurait pas donné suite au courrier du notaire fixant un rendez-vous en date du 10 janvier 2016 aux fins de visiter l'immeuble ; au contraire, PERSONNE2.) aurait exprimé dans un courrier de réponse adressé au notaire sa volonté univoque de ne pas collaborer.

Il indique que la vente aux enchères publiques serait désormais fixée au 5 mars 2026 à 15.00 heures, tout en rappelant que les clés de l'immeuble commun étaient indispensables pour organiser des visites à l'attention des acquéreurs potentiels.

PERSONNE1.) estime dans ces circonstances que le refus d'PERSONNE2.) de collaborer aux opérations de licitation de l'immeuble, pourtant ordonnée par une décision de justice coulée en force de chose jugée, est constitutive d'une voie de fait lui causant un trouble manifestement illicite.

Il argumente à l'appui de son moyen qu'il ne dispose plus de clés permettant l'accès à l'immeuble commun et que malgré itératives demandes tant de sa part que de la part du notaire (notamment par le courrier électronique du 6 janvier 2026 portant convocation en l'étude), PERSONNE2.), sous de vains prétextes, refuse de remettre les clés, faisant ainsi obstacle aux opérations de licitation. Il rappelle encore à ce sujet qu'PERSONNE2.) avait déjà refusé de collaborer à toute tentative de sa part de procéder à une vente de gré à gré de l'immeuble.

Il estime en outre que, contrairement à ce qui avait été retenu par le juge de première instance, il n'appartenait pas au notaire de poursuivre judiciairement PERSONNE2.) en vue de la remise des clés, mais à lui en sa qualité de co-propriétaire de l'immeuble commun.

Il soutient que dans ces circonstances, il n'aurait eu d'autre choix que de procéder judiciairement en sa qualité de co-indivisaire intéressé à la licitation de l'immeuble.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) affirme fonder ses demandes sur l'article 932 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, estimant qu'il y aurait en l'espèce urgence au sens de ladite disposition, argumentant que le refus d'PERSONNE2.) de collaborer aux opérations de licitation risquait de faire échec à la vente aux enchères publiques de l'immeuble commun et d'obliger à recommencer les opérations de licitation, engendrant ainsi un surplus de frais ; il soutient par ailleurs que l'immeuble serait en train de dépérir alors que PERSONNE2.) résiderait la plupart du temps au Portugal.

PERSONNE2.) ne comparut ni en personne, ni par mandataire à l'audience publique du 10 février 2026.

L'acte d'appel lui a été signifié à domicile en date du 3 février 2026 ; d'après les constatations de l'huissier de justice consignées dans l'avis constatant les modalités de remise de l'acte, l'acte d'appel a été signifié à l'adresse à laquelle PERSONNE2.) est déclarée auprès du Registre national des personnes physiques.

En application des dispositions de l'article 79 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, ensemble les dispositions de l'article 161 du Nouveau Code de procédure civile, il convient partant de statuer par jugement par défaut à l'égard d'PERSONNE2.).

PERSONNE2.) a fait parvenir à la Cour en amont des plaidoiries diverses prises de position écrites ainsi que des copies de courriers adressés à d'autres instances respectivement intervenants, sans toutefois se présenter lors des débats pour soutenir les arguments y développés.

En application des dispositions de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile, selon lesquelles le juge doit en toutes circonstances faire observer le principe de la contradiction et ne peut retenir dans sa décision des moyens, explications et documents invoqués ou produits que si les parties ont été à même d'en débattre contradictoirement, il y a lieu de ne pas tenir compte d'éventuelles prises de position communiquées en dehors des règles gouvernant la contradiction.

Appréciation de la Cour

Dans la mesure où l'appel interjeté par PERSONNE1.) n'est pas autrement contesté et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par la Cour n'est pas donné, il y a lieu de retenir que celui-ci est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délais de la loi.

Dans un souci d'être complet et afin de resituer les débats de manière adéquate, il convient de préciser les rétroactes de la présente affaire comme suit :

Par jugement du 7 juillet 2016, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, avait notamment prononcé le divorce entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux torts d'PERSONNE1.), avait réservé la question relative aux caractère exclusif des torts d'PERSONNE1.), avait dit qu'il sera procédé à la liquidation et au partage de la communauté de biens de droit luxembourgeois existant entre parties et à la liquidation de leurs reprises éventuelles, avait commis à ces fins Maitre PERSONNE3.), avait donné acte aux parties de leur accord à tenter jusqu'au 31 octobre 2016 inclus de vendre l'immeuble commun de gré à gré et de procéder à la licitation de l'immeuble si la vente de gré à gré ne devait aboutir avant ladite date et, en conséquence, avait ordonné la licitation de l'immeuble sis à ADRESSE2.).

Un premier appel introduit par PERSONNE2.) contre ledit jugement avait été déclaré irrecevable par arrêt n° 186/17 du 8 novembre 2017 (n° 44053 du rôle).

Par jugement du 13 juillet 2017, le Tribunal d'arrondissement de et Luxembourg, statuant en continuation du jugement précité du 7 juillet 2016, avait fixé les contributions à l'entretien des enfants communs et avait défini les droits de de garde, de visite et d'hébergement respectifs ; il n'avait pas statué sur la liquidation de la communauté.

Il convient de préciser qu'il ressort des considérants de l'arrêt n° 29/24 du 29 février 2024 que par jugement du 6 juin 2019 (n° de rôle TALCH04/00226), le tribunal, statuant en continuation des deux jugements précité, avait dit la demande reconventionnelle en divorce d'PERSONNE1.) fondée et avait constaté que le divorce prononcé par jugement du 7 juillet 2016 était prononcé aux torts réciproques des parties, avait dit recevables mais non fondées les demandes d'PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en obtention de dommages et intérêts et en avait débouté, avait dit non fondée la demande d'PERSONNE2.) en obtention d'une contribution à l'entretien et à l'éducation de deux des enfants communs et de la prise en charge des frais médicaux pour ces deux enfants, avait condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une contribution à l'entretien et l'éducation du troisième enfant et à prendre en charge la moitié des frais médicaux non remboursés par la SOCIETE1.) ou une autre mutuelle pour ledit enfant ainsi que les frais de scolarité, s'était dit incompétent pour connaître de la demande d'PERSONNE2.) en remboursement d'allocations familiales et avait donné acte à PERSONNE2.) de sa renonciation à obtenir une pension alimentaire à titre personnel.

Il ressort encore des considérants du prédit arrêt, contrairement aux assertions de la partie appelante dans son acte d'appel, que par acte d'huissier du 29 juillet 2019, PERSONNE2.) avait, interjeté appel contre le jugement du 7 juillet 2016 et contre celui du 6 juin 2019, tout en précisant que l'appel ne serait pas dirigé contre les dispositions du jugement du 7 juillet 2016 ayant déclaré sa demande en divorce recevable et fondée.

Par arrêt du 29 février 2024, la Cour d'appel avait confirmé les jugements entrepris, sauf à modifier la charge et le montant des contributions et frais d'entretien pour les trois enfants communs.

Suivant certificat de non-cassation du 8 mai 2025, les registres du greffe ne porteraient aucune mention en cassation contre ledit arrêt de la part d'PERSONNE2.).

Il convient encore de préciser que par jugement du 19 novembre 2024 (n° de rôle 2024TALCH04/00024), le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant sur des difficultés de liquidation, avait retenu que l'occupation privative et exclusive de la maison sise à ADRESSE2.) par PERSONNE2.) était établie à partir du 8 décembre 2015, date de l'ordonnance de référé, et avait dit qu'PERSONNE2.) était redevable d'une indemnité d'occupation à l'égard de l'indivision post-communautaire du fait de la jouissance privative et exclusive de la maison par cette dernière.

Il convient de rappeler que l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile dispose que « Le président, ou le juge qui le remplace, peut toujours prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ».

Il y a deux cas d'ouverture distincts à cette action, à savoir s'il y a lieu de prévenir un dommage imminent et ensuite en cas de trouble manifestement illicite.

Le dommage imminent est la voie de fait dont les circonstances font admettre qu'elle est sur le point de se produire et qu'il faut prévenir par des mesures appropriées. Le trouble manifestement illicite est la voie de fait qui s'est déjà produite et qu'il s'agit de faire cesser le plus souvent par une mesure de remise en état.

En l'espèce, PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) de commettre un trouble manifestement illicite en omettant de restituer les clés d'un immeuble commun acquis durant leur mariage, faisant ainsi obstruction aux opérations de licitation, les clés de l'immeuble étant indispensables afin de permettre au notaire de dresser l'annonce publique et afin de permettre les visites de l'immeuble objet de la licitation par des acquéreurs potentiels.

Il faut donc se placer dans le deuxième cas de figure, à savoir celui où la voie de fait, à la supposer établie, s'est déjà produite, de sorte qu'il y aurait lieu de la faire cesser.

La voie de fait peut se définir comme étant constituée par une atteinte manifestement illicite et intolérable à un droit certain et évident d'autrui par des actes matériels posés par leur auteur en vue d'usurper un droit qu'il n'a pas ou pour se rendre justice à soi-même. Pour qu'il y ait voie de fait, il faut qu'il y ait commission d'actes matériels au préjudice des droits d'autrui et par lesquels l'auteur du trouble usurpe un droit qu'il n'a pas ou se fait justice à soi-même. En d'autres termes, l'une des conditions pour qu'il y ait voie de fait est l'existence d'une attaque, d'une entreprise délibérée par laquelle l'auteur porte atteinte aux droits d'autrui pour s'arroger un droit qu'il sait ne pas avoir ou pour se procurer un droit qu'il croit avoir et qu'en réalité il n'a pas (Cour d'appel, 20 mars 2019, Pas. 39, p. 495).

Le trouble manifestement illicite est, au sens de l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit. Il procède de la méconnaissance d'un droit, d'un titre ou, corrélativement d'une interdiction les protégeant. Le trouble consiste dans un acte ou une abstention s'inscrivant en méconnaissance de l'ordre juridique établi, qu'il faut, d'une part, faire cesser pour être inadmissible en tant que constituant une illicéité grossière. Il s'agit, d'autre part, de préserver ou de rétablir un statu quo avant l'intervention du juge du fond (Cour d'appel, 18 mars 2020, Pas. 39, p. 632 ; Cour d'appel, 16 décembre 2015, Pas. 37, p. 828 ; Cour d'appel, 2 décembre 2015, Pas. 37, p. 811).

L'illicéité telle conçue par la disposition légale précitée tend à dépasser son sens étymologique : il s'agit de la méconnaissance d'une norme juridique obligatoire, que son origine soit délictuelle ou contractuelle, législative ou réglementaire, de nature civile ou pénale (X et J. Vuitton, Les Référés, 4ème édition, numéro 115, éditions Lexisnexis).

Le juge des référés ne disposant pas de temps et sa décision ne supportant pas de retard, le trouble dont il est saisi doit être incontestable ; l'intervention du juge des référés est donc empreinte d'une certaine évidence.

En l'espèce, il ressort des antécédents plus amplement détaillés ci-dessus que le Tribunal d'arrondissement avait, par jugement du 7 juillet 2016, donné acte aux parties de leur accord à tenter jusqu'au 31 octobre 2016 inclus de vendre l'immeuble commun de gré à gré et de procéder à la licitation de l'immeuble si la vente de gré à gré ne devait aboutir avant ladite date et, en conséquence, avait ordonné la licitation de l'immeuble sis à ADRESSE2.). La décision - pour autant qu'elle portait sur la liquidation de la communauté et sur la vente respectivement la licitation de l'immeuble commun - a été confirmée en instance d'appel.

Il peut être tenu pour constant en cause que l'immeuble commun n'a pas fait l'objet d'une vente de gré à gré.

Il peut encore être tenu pour constant en cause que conformément à l'autorisation judiciaire de résider séparé par ordonnance du 8 décembre 2015, PERSONNE1.) avait quitté le domicile conjugal, l'occupation privative et exclusive de la maison par PERSONNE2.) ayant été constatée par décision de justice.

En l'espèce, il ressort des pièces produites en cause que le mandataire d'PERSONNE1.) a adressé en date du 13 mai 2025 un premier courrier à PERSONNE2.) lui rappelant que la décision ordonnant la licitation était devenue définitive et l'invitant à collaborer en vue de la vente de l'immeuble commun de gré à gré, notamment en lui remettant un double des clefs afin de lui permettre de prendre en charge la vente de l'immeuble, puis un second courrier du 5 août 2025 l'avertissant qu'il allait saisir le notaire commis au vu du refus de collaboration.

Par acte d'huissier du 16 octobre 2025, PERSONNE1.) a fait signifier à PERSONNE2.) une ordonnance du notaire fixant la date de début des opérations de licitation et un projet de cahier de charges, avec sommation de se présenter en l'étude du notaire en date du 27 octobre 2025 à 17.00 heures.

Par courrier du 28 octobre 2025 émanant de son mandataire ad litem, PERSONNE1.) a réclamé la remise d'un jeu de clés de l'immeuble commun afin de faire avancer les opérations de licitation et plus particulièrement afin de permettre les visites de l'immeuble.

Par courrier électronique du 6 janvier 2026, l'office du notaire a sollicité la présence d'PERSONNE2.) aux fins de procéder à une visite de l'immeuble aux fins de préparations des annonces à publier, sinon la remise d'un jeu de clés à l'étude du notaire.

Par courrier électronique du 8 janvier 2026, PERSONNE2.) a contesté la régularité de la procédure de licitation faute de notification des actes y afférents à son adresse de résidence effective au Portugal, affirmant qu'elle se verrait ainsi privée de ses droits de défense, réitérant par ailleurs son intention de ne pas obtempérer aux demandes du notaire de se présenter aux fins d'une visite des lieux, sinon de remettre un jeu de clés.

Il convient de rappeler que conformément à l'article 815-9 du Code civil, chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des indivisaires.

Il ressort d'autre part des considérations qui précèdent, contrairement d'ailleurs à l'appréciation du juge de première instance, qu'PERSONNE2.) a fait preuve d'inertie face aux démarches pour réaliser la licitation qui a été ordonnée par le tribunal.

Il convient d'en déduire, contrairement à ce qui avait été retenu par le juge de première instance, que le comportement d'PERSONNE2.), consistant à refuser toute collaboration aux opérations de licitation, tout en continuant à jouir d'une occupation privative de l'immeuble commun (sans préjudice quant à une occupation effective), malgré le jugement ayant ordonné la licitation, désormais coulé en force de chose jugée, constitue une atteinte illicite et intolérable à un droit certain et évident de son coindivisaire, à savoir PERSONNE1.), auquel il importe de mettre fin (voir en ce sens Cass. fr. , Civ 1ère, 30 janvier 2019, n° 18-12.403).

Dans ces circonstances, l'illicéité de la voie de fait découverte ne souffre aucune contestabilité : le trouble est dès lors manifestement illicite.

L'objection d'PERSONNE2.), émise dans son courrier électronique du 6 janvier 2026 adressée au notaire (pièce 14 de Maître ROBERTO), quant à l'irrégularité de la procédure du fait de l'absence de notification de certains actes à son domicile réel au Portugal, ne saurait valoir compte tenu des dispositions de l'article 161 du Nouveau Code de procédure civile selon lesquelles « *est considérée comme signification à domicile la signification faite à l'adresse sous laquelle le destinataire est inscrit au Registre national des personnes physiques* », étant précisé qu'il ressort des pièces soumises à l'appréciation de la Cour que l'huissier de justice instrumentaire chargé de la notification de la sommation précitée du 16 octobre 2025 a indiqué avoir vérifié l'adresse auprès dudit Registre national des personnes physiques et a affirmé avoir constaté que le nom figurait sur une boîte aux lettres.

C'est encore à tort que le juge de première instance a retenu qu'PERSONNE1.) n'était investi d'aucun office de procéder à l'adjudication publique de l'immeuble pour en déduire l'absence de trouble manifestement illicite : en tant que coindivisaire, il ne saurait être privé de son droit de propriété, outre la considération qu'il a un intérêt manifeste à faire progresser la licitation en vue de la liquidation de l'indivision.

Par réformation de la décision entreprise, il convient partant de déclarer la demande d'PERSONNE1.) fondée sur base de l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

Compte tenu de l'attitude récalcitrante de la partie intimée qui a refusé de collaborer activement aux opérations de licitation, sinon de remettre les clés permettant l'accès à l'immeuble commun afin de permettre le déroulement des opérations de licitation, il y a lieu de prononcer une mesure coercitive à son encontre.

Il y a partant lieu d'ordonner à PERSONNE2.) de remettre à PERSONNE1.) un jeu de clés de l'immeuble commun sis à L-ADRESSE2.), endéans un délai de 3 jours à partir de la signification du présent arrêt à la partie intimée.

Afin d'assurer l'efficacité de cette condamnation, il y a encore lieu de faire droit à la demande d'PERSONNE1.), l'ordre de subsidiarité indiqué dans l'acte d'appel devant s'interpréter comme visant l'hypothèse où la partie intimée devait persister

dans son refus, de pouvoir procéder au changement des serrures en vue de la licitation de l'immeuble commun pour autant qu'PERSONNE2.) devait refuser l'exécution de la condamnation à remettre un jeu de clés dans l'immeuble endéans un délai de 8 jours à partir de la signification du présent arrêt.

Au vu des rétroactes de l'affaire, la Cour estime qu'il est toutefois inopportun d'assortir la condamnation d'PERSONNE2.) à remettre les clés d'une astreinte alors que l'efficacité de pareille mesure demeure incertaine au vu de l'attitude des parties.

Comme il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens de l'instance d'appel à charge d'PERSONNE1.), sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée pour la somme de 1.000,- €.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière d'appel de référé,, statuant par défaut à l'égard d'PERSONNE2.) et contradictoirement à l'égard d'PERSONNE1.) ;

reçoit l'appel ;

le dit fondé ;

partant, par réformation

ordonne à PERSONNE2.) de remettre à PERSONNE1.) un jeu de clés de l'immeuble commun sis à L-ADRESSE2.), endéans un délai de 3 jours à partir de la signification de l'arrêt à intervenir ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir ce chef de la demande d'une astreinte ;

autorise PERSONNE1.) de procéder au changement des serrures de l'immeuble commun sis à L-ADRESSE2.) en vue de la licitation de l'immeuble commun pour autant qu'PERSONNE2.) devait refuser l'exécution de la condamnation à remettre un jeu de clés dudit immeuble endéans un délai de 8 jours à partir de la signification de l'arrêt à intervenir ;

dit que les frais relatifs au changement de serrure seront à charge d'PERSONNE2.) ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.000,- € ;

ordonne l'exécution provisoire de l'arrêt à intervenir ;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.