

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 106/25 – VII – CIV

**Audience publique du quinze juillet deux mille vingt-cinq**

Numéro CAL-2024-01044 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre;  
Nadine WALCH, premier conseiller ;  
Françoise SCHANEN, conseiller ;  
André WEBER, greffier.

E n t r e :

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

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, en date du 4 novembre 2024,

comparant par Maître Radu Alain DUTA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant à l'audience par Maître Anka THEISEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

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

partie intimée aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 4 novembre 2024,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant à l'audience par Maître Morgane INGRAO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **LA COUR D'APPEL :**

### **Faits et rétroactes**

Par acte notarié de vente du 26 octobre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis un appartement avec jardin et parking sis à L-ADRESSE3.) (ci-après l'Appartement), moyennant paiement d'un prix de 580.000,- €

En vue de cette acquisition, ils ont, en date du 29 septembre 2022, contracté un prêt hypothécaire auprès de la banque SOCIETE1.) (ci-après la Banque) pour un montant de 580.000,- € remboursable en 360 mensualités de 2.628,19 € à partir du 2 janvier 2023.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont vécu en concubinage avant de se séparer au mois de janvier 2023.

L'Appartement, détenu en indivision par les parties, est actuellement inoccupé.

Par exploit d'huissier de justice du 11 mars 2024, PERSONNE2.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins notamment de voir ordonner le partage de l'indivision existant entre parties ainsi que la licitation de l'Appartement.

Cette affaire est actuellement pendante devant une chambre civile dudit tribunal.

Les parties sont actuellement en désaccord quant au sort à réserver à leur immeuble commun. PERSONNE1.) souhaite mettre l'Appartement en location en attendant que les conditions du marché immobilier s'améliorent et permettent une vente à un prix correspondant au moins au prix d'acquisition. PERSONNE2.) veut sortir de l'indivision existant entre parties en procédant sans délai à la vente de l'Appartement.

Par exploit d'huissier de justice du 19 avril 2024, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en la forme des référés, pour, principalement, se voir autoriser à mettre en location l'Appartement, à charge pour lui de virer les loyers perçus sur le compte commun destiné au remboursement du prêt hypothécaire et au paiement des factures liées à l'entretien de l'Appartement, sinon, subsidiairement, voir nommer un séquestre ou un administrateur provisoire avec la

mission de mettre en location l'Appartement et d'encaisser les loyers perçus sur un compte bancaire destiné à cet effet et d'assurer, pour le compte de l'indivision, l'entretien du bien de l'indivision, et de faire rapport aux parties des opérations effectuées à ce titre.

Aux termes de son assignation, PERSONNE1.) a encore réclamé l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, ainsi que la condamnation d'PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Par une ordonnance rendue le 4 octobre 2024, un Premier Juge du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en la forme des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal, a :

- reçu la demande en la forme ;
- s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande en ce qu'elle est basée sur l'article 815-5 du Code civil ;
- s'est déclaré compétent pour connaître de la demande en ce qu'elle est basée sur l'article 815-6 du Code civil ;
- rejeté la demande ;
- débouté PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;
- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000,- €;
- ordonné l'exécution provisoire de l'ordonnance intervenue nonobstant toute voie de recours et sans caution ;
- laissé les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.).

## **Procédure**

Par exploit d'huissier de justice du 4 novembre 2024, PERSONNE1.) a relevé appel de l'ordonnance du 4 octobre 2024, laquelle n'a, selon les éléments soumis à l'appréciation de la Cour, pas fait l'objet d'une signification.

Par réformation de la décision entreprise, il demande à se voir autoriser en vertu des articles 815-5 et 816-6 du Code civil de mettre l'Appartement en location à charge de virer le montant des loyers perçus sur le compte commun destiné exclusivement au remboursement des mensualités du prêt et au paiement des factures liées à l'entretien du bien immobilier en question.

En ordre subsidiaire, il requiert « la nomination d'un séquestre ou d'un administrateur provisoire, afin de mettre en location le bien immobilier sis à un appartement sis L-ADRESSE4.) et de poursuivre la récupération des loyers perçus sur un compte bancaire destiné essentiellement à cet effet, d'assurer pour le compte de

l'indivision, l'entretien des biens composant l'actif de la succession, et faire rapport aux parties des opérations sur ce fond ».

Il demande à être déchargé de toute condamnation prononcée à son encontre.

Il sollicite, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- € pour la première instance et d'une indemnité du même montant pour l'instance d'appel. Il requiert finalement la condamnation de la partie intimée aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE2.) demande la confirmation de l'ordonnance du 4 octobre 2024 par adoption de ses motifs.

Elle relève appel incident et demande, par réformation de la décision entreprise, l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Elle requiert l'allocation d'une indemnité de procédure du même montant pour l'instance d'appel.

### **Appréciation**

L'appel est recevable pour avoir été introduit dans les délai et formes de la loi.

Tout comme en première instance, PERSONNE1.) base sa demande sur les articles 815-5 et 815-6 du Code civil.

#### **- Quant à l'article 815-5 du Code civil**

L'article 815-5 du Code civil dispose que :

*« 1° Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coïndivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.*

*2° Le juge ne peut toutefois, sinon aux fins de partage, autoriser la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit, contre la volonté de l'usufruitier.*

*3° L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut ».*

Le magistrat ayant siégé en première instance s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande sur cette base légale en décidant comme suit :

*« Il faut d'abord relever que le Président du Tribunal d'arrondissement ne saurait, dans le cadre d'une indivision, ordonner des mesures qu'en cas de dispositions légales expresses lui donnant ce pouvoir. Or, l'article 815-5 du Code civil, qui prévoit une autorisation de justice pour la passation d'un acte de disposition par un seul indivisaire*

*face au refus de la part d'un coïndivisaire mettant en péril l'intérêt commun, ne confère pas au Président du Tribunal d'arrondissement le pouvoir d'accorder une telle autorisation, ce pouvoir appartenant au Tribunal d'arrondissement (TAL, référés, 23 février 2021, n° TAL-2020-09634 du rôle ; TAL, référés, 11 mars 2020, n° TAL-2020-00454 du rôle ; JurisClasseur Civil Code, Art. 815 à 815-18, Fasc. 30 : SUCCESSIONS – Indivision – Régime légal – Gestion des biens indivis. – Actes autorisés en justice, §15).*

*La présente juridiction est par conséquent incompétente pour connaître de la demande de PERSONNE1.) pour autant qu'elle est basée sur l'article 815-5 du Code civil ».*

En instance d'appel, PERSONNE1.) se contente de réitérer sa demande sur base de l'article en question, sans fournir la moindre précision pour justifier la compétence matérielle du Président du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour connaître de la demande.

La décision du 4 octobre 2024 est à confirmer par adoption de ses motifs de sorte que ce volet de l'appel n'est pas fondé.

- Quant à l'article 815-6 du Code civil

PERSONNE1.) critique la décision entreprise dans la mesure où le magistrat ayant siégé en première instance n'a pas retenu que PERSONNE2.) met en péril les intérêts de l'indivision.

Il soutient que les tentatives de vente de l'Appartement auraient échoué compte tenu du fait que, après de multiples visites de l'immeuble laissées sans suite, la seule offre se serait élevée au montant de 500.000,- € soit 80.000,- € de moins que le prix d'achat.

PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) d'avoir refusé cette offre, tout comme elle refuserait la mise en location du bien.

Il estime qu'il est dans l'intérêt de l'indivision de ne pas vendre l'Appartement dans les conditions actuelles du marché immobilier, traversant une période de crise, mais d'attendre la reprise du marché afin de permettre une vente à un prix au moins égal au prix d'achat et de mettre, dans l'intervalle, l'Appartement en location pour couvrir les mensualités de remboursement du prêt ainsi que les frais liés à l'entretien de l'immeuble.

PERSONNE1.) soutient qu'il y aurait urgence à agir compte tenu du fait que l'attitude de PERSONNE2.) mettrait en péril les intérêts de l'indivision.

Ainsi, le risque que l'Appartement fasse l'objet d'une vente forcée serait réel, alors qu'il ne disposerait pas des fonds nécessaires pour garantir le paiement régulier des mensualités rédues au titre du prêt hypothécaire.

## PERSONNE2.)

La partie intimée conteste que les conditions d'application de l'article 815-6 du Code civil soient données. Elle soutient que le loyer escompté d'une mise en location de l'Appartement serait de toute manière insuffisant pour couvrir le remboursement des mensualités du prêt bancaire et des frais et charges communes de la copropriété.

Elle explique qu'elle n'est pas prête à assumer ni le risque financier, ni le risque d'une dégradation des lieux.

Elle en conclut que la mise en location de l'Appartement n'est pas dans l'intérêt de l'indivision et elle conteste l'existence de tout péril.

## Décision

L'article 815-6 du Code civil est de la teneur suivante :

*« 1° Le président du tribunal d'arrondissement peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.*

*2° Il peut, notamment, autoriser un indivisaire à percevoir des débiteurs de l'indivision ou des dépositaires de fonds indivis une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi. Cette autorisation n'entraîne pas prise de qualité pour le conjoint survivant, pour le partenaire survivant héritier ou pour l'héritier.*

*3° Il peut également soit désigner un indivisaire comme administrateur en l'obligeant s'il y a lieu à donner caution, soit nommer un séquestre. Les pouvoirs et les obligations de l'administrateur sont définis par le juge ».*

C'est à bon droit que le magistrat ayant siégé en première instance a posé le principe que l'intervention judiciaire, qui se substitue à la volonté unanime défailante des indivisaires, est soumise à la double condition que la mesure doit être prise urgemment et qu'elle doit être prise dans l'intérêt commun de l'indivision.

Force est de constater que PERSONNE1.) ne verse pas la moindre pièce de la Banque à l'appui de son affirmation que le risque d'une saisie immobilière soit réel.

Il reproche à PERSONNE2.) d'avoir refusé d'accepter une offre faite par un potentiel acquéreur pour le montant de 500.000,- €

L'appelant se réfère à une pièce 12, laquelle n'est cependant pas communiquée, la seule farde de pièces versée aux débats comprenant un total de 8 pièces.

Cette affirmation reste dès lors à l'état de pure allégation.

La Cour approuve le magistrat ayant siégé en première instance en ce qu'il a décidé qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que la Banque ait l'intention de procéder à un recouvrement forcé du prêt, de sorte que la condition de l'urgence n'est pas établie.

Il ne résulte pas non plus des éléments soumis à l'appréciation de la Cour que la mesure soit dans l'intérêt commun des indivisaires, de sorte qu'il y a lieu de confirmer le magistrat ayant siégé en première instance en ce qu'il a décidé que :

*« Il n'est en outre pas établi qu'il soit dans l'intérêt de l'indivision de donner l'Appartement en location à ce stade. En effet, eu égard à l'évolution future incertaine du marché immobilier luxembourgeois et aux risques et charges impliqués par une location, il n'est pas à exclure qu'une vente immédiate du bien, même à moins-value, soit économiquement plus avantageuse qu'une mise en location de celui-ci.*

*A cela s'ajoute que, de toute façon, PERSONNE2.) ne saurait être contrainte à demeurer dans l'indivision. Cette dernière disposant, comme tout indivisaire, du droit provoquer le partage de l'indivision, conformément à l'article 815, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, l'Appartement risque, à l'issue de la procédure au fond introduite par cette dernière, de faire l'objet d'une vente par licitation en application de l'article 827 du Code civil, si les parties n'arrivent pas à se mettre d'accord sur une vente de gré à gré de leur immeuble.*

*Or, autoriser la mise en location de l'Appartement conforterait le demandeur dans son idée de pouvoir attendre une conjoncture plus favorable, alors qu'en réalité, il ne saurait imposer cette approche à sa coïndivisaire et, par ailleurs, la présence d'un (ou de plusieurs) locataire(s) dans l'Appartement risque d'avoir une influence négative sur le prix de vente pouvant être atteint au moment du partage de l'indivision ».*

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel de PERSONNE1.) n'est pas fondé et que l'ordonnance du 4 octobre 2024 est à confirmer en toute sa teneur.

La décision entreprise est à confirmer par adoption de ses motifs en ce qu'elle a condamné PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,- € pour la première instance.

L'appel incident de PERSONNE2.) n'est dès lors pas fondé.

Au vu du sort réservé à son acte d'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de 1.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier de ces dispositions.

La demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est fondée pour l'instance d'appel alors qu'il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge. Il y a lieu de lui allouer à ce titre la somme de 1.000,- €

**PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant au fond et en la forme des référés, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident ;

les dit non fondés ;

confirme l'ordonnance du 4 octobre 2024 en toute sa teneur ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- € pour l'instance d'appel ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000,- € pour l'instance d'appel ;

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