

Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2023TADCH01/00154

Numéro TAD-2019-00612 du rôle

Audience publique du mardi, 24 octobre 2023.

Composition:

Brigitte KONZ,	Présidente,
Gilles PETRY,	Premier juge,
Anne SCHMIT,	Juge,
Pit SCHROEDER,	Greffier.

E N T R E

PERSONNE1.), employée de l'Etat, née le DATE1.) à ADRESSE1.), demeurant à L-ADRESSE2.), déclarée à L-ADRESSE3.) ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice de Georges WEBER de Diekirch du 20 mars 2019 ;

comparant par **Maître Pascale HANSEN**, avocat à la Cour, demeurant à Bettendorf ;

E T

PERSONNE2.), salarié, né le DATE2.) à ADRESSE4.), demeurant à L-ADRESSE5.) ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER ;

comparant par **Maître Alain BINGEN**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 25 juillet 2023.

Par exploit d'huissier de justice du **20 mars 2019**, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins de :

« *ordonner la **liquidation de l'indivision** existante entre parties ;*

*ordonner le **partage et la licitation de l'immeuble** sis à L-ADRESSE5.), inscrit au cadastre comme suit : SOCIETE1.), SECTION BC DE BRANDNBOURG-EST, NuméroNUMERO1.)/3, lieu-dit « ADRESSE6.) », pré, contenant 8,30 ares et numéro NUMERO2.), lieu-dit ADRESSE7.) », place (occupé), bâtiment à habitation, contenant 45,30 ares ;*

*voir nommer un **notaire** pour procéder aux opérations de licitation et un juge-commissaire pour surveiller lesdites opérations et faire rapport le cas échéant ;*

constater que PERSONNE2.) réside et profite de la jouissance au détriment de la partie demanderesse de la maison unifamiliale sise à L-ADRESSE5.), détenue en indivision avec la partie requérante ;

*condamner PERSONNE2.) à payer à Madame PERSONNE1.) la somme de **1.000.-euros pour les causes sus énoncées à titre d'indemnité de jouissance de l'immeuble** préqualifié à partir du **18 septembre 2018** jusqu'au déguerpissement des lieux et ce avec les intérêts légaux depuis la demande en justice jusqu'à paiement du solde, le tout sous réserve expresse d'augmentation en cours d'instance ;*

*la partie assignée, préqualifiée, s'entendre condamner en outre à payer à la partie requérante la somme de **2.500.-euros à titre de l'article 240 du NCPC**, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la partie requérante les sommes exposées par elle et non compromises dans les dépens ;*

*ordonner l'**exécution provisoire** du jugement à intervenir, nonobstant opposition ou appel et sans caution ;*

*condamner la partie assignée à tous les **frais et dépens** de l'instance, avec distraction au profit de la partie requérante affirmant en avoir fait l'avance ; »*

Les faits et moyens des parties

I. Les moyens des parties

La partie demanderesse demande la liquidation de l'indivision existante entre parties ainsi que d'ordonner le partage et la licitation de l'immeuble.

A l'appui de sa demande, la partie demanderesse fait exposer que les parties, anciens concubins, ont acquis en indivision une maison unifamiliale sise à ADRESSE5.) *place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 1 are 57 centiares*).

PERSONNE2.), tout en ne s'opposant pas à vouloir sortir de l'indivision et à la demande en partage, s'oppose cependant à la demande en licitation, motif pris que le produit de la vente de l'immeuble ne couvrirait pas le solde des dettes hypothécaires.

Il conteste tant la demande en obtention d'une indemnité d'occupation, qui serait irrecevable alors qu'elle reviendrait à l'indivision et non pas à l'indivisaire en faisant valoir que PERSONNE1.) serait toujours déclarée à cette adresse, que le montant réclamé.

Il formule une demande reconventionnelle pour un montant de 34.400 euros se décomposant comme suit :

- 4.100 euros (= 20 x 410 : 2) représentant sa part du remboursement des mensualités depuis 20 mois
- 46.000 euros : 2 soit 23.000 euros constituant l'apport de fonds propres pour financer le matériel et la main d'œuvres
- 6.000 euros des avances sur charges mensuelles à partir d'un compte commun différence entre les virements des deux parties
- 600 :2 soit 300 euros d'une assurance solde restant dû
- 2.000 :2 soit 1.000 euros de charges de la maison indivisé supportés seul

De plus, il demande la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement de 1.500 euros à titre d'une indemnité de procédure et demande encore de la condamner à tous les frais et dépens de l'instance.

Par conclusions du 3 février 2020, PERSONNE1.), demeurant à L- ADRESSE2.), déclarée à ADRESSE5.) conteste la demande reconventionnelle adverse en ce qui concerne le paiement de la somme de 34.400 euros et elle formule, pour autant que de besoin, une demande additionnelle de condamner PERSONNE2.) à payer à l'indivision la somme de 2.000.-euros pour les causes sus énoncées à titre d'indemnité d'occupation de l'immeuble préqualifié à partir du 18 septembre 2018.

Par conclusions du 28 juillet 2020, PERSONNE2.) conteste la demande additionnelle d'une indemnité d'occupation pour constituer une demande nouvelle irrecevable et maintient ses autres demandes.

Par conclusions du 23 avril 2021, PERSONNE1.) fait valoir que le deuxième prêt de 100.000 euros versé sur un compte privé de PERSONNE2.) aurait servi à ce dernier à des fins privées et non pas pour entretenir l'immeuble commun.

PERSONNE2.) habiterait seul l'immeuble depuis le 18 décembre 2018, elle se réserve le droit de demander des dommages et intérêts à PERSONNE2.) alors qu'il ne gérerait pas l'immeuble en bon père de famille.

Par conclusions du 18 octobre 2021, PERSONNE2.) conteste les affirmations adverses concernant le deuxième prêt de 100.000 euros obtenu à disposition collective, qui aurait servi à l'immeuble commun. PERSONNE1.) ne contribuerait pas aux dettes communes.

L'expert MELCHIOR aurait évalué l'immeuble à 453.000 euros en date du 24 février 2020.

En date du 19 janvier 2022, PERSONNE1.) demeurant à L-ADRESSE2.), est déclarée à ADRESSE5.) conteste l'évaluation de l'expert MELCHIOR au prix de 453.000 euros faite en date du 24 février 2020, pour l'immeuble acquis en 2016 pour 480.000 euros, alors que les prix de l'immobilier auraient augmentés entre temps, et l'expert ne se serait pas exprimé sur l'état de l'immeuble.

Par conclusions du 11 octobre 2022, PERSONNE2.) fait valoir que PERSONNE1.) n'aurait pas contribué aux dettes communes échues et réclame 24 mensualités ce avec les intérêts légaux depuis la demande en justice jusqu'à paiement du solde, le tout sous réserve expresse d'augmentation ultérieure.

II. Faits constants

Il est constant en cause que les parties ont vécu en communauté de vie depuis l'année 2014 jusqu'au 18 septembre 2018, date à laquelle PERSONNE1.) a quitté le domicile commun.

Les parties sont propriétaires d'un immeuble sis à L-ADRESSE5.) (Brandenburg), ADRESSE5.).

Par acte notarié par-devant le notaire Robert Schuman du 22 décembre 2016, les parties ont acheté, pour le prix de 480.000 euros, la maison sise à L-ADRESSE5.) (Brandenburg), ADRESSE5.).

Dans une lettre du 26 août 2020 qui a pour objet l'annulation des hypothèques demandé par le défendeur, la SOCIETE2.) réclame le paiement d'un montant de 610.871,24 euros ainsi qu'une indemnité de 5.871,24 euros.

L'expert MELCHIOR aurait évalué l'immeuble à 453.000 euros, évaluation faite en date du 24 février 2020.

PERSONNE1.), demeurant à L- ADRESSE8.), est déclarée en début d'instance à L-ADRESSE5.) (Brandenburg), ADRESSE5.).

Appréciation

La demande en partage et en licitation

Aux termes de l'article 815 du Code civil, nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'ait été sursis par jugement ou convention.

Quant à la demande en licitation de l'immeuble concerné, le tribunal rappelle que le partage en nature de l'immeuble est la règle. Il n'en est autrement, selon les termes de l'article 827 du Code civil, que si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément ou si toutes les parties consentent à la licitation.

Partant, pour pouvoir ordonner la licitation de l'immeuble à partager, à défaut de consentement de tous les indivisaires, le tribunal doit avoir la preuve qu'un partage en nature ne peut s'opérer commodément.

En l'occurrence, le défendeur ne consent pas à la licitation de l'immeuble.

Cependant, le caractère impartageable de l'immeuble n'est pas non plus remis en cause par aucune des parties, et il résulte des éléments de la cause que l'immeuble pré désigné situé à ADRESSE5.) constitue le seul bien indivis à partager.

Le partage ne pouvant ainsi pas se faire en nature, l'immeuble doit faire l'objet d'une licitation en vue de la répartition du prix de vente.

Les termes impératifs de l'article 827 du Code civil s'opposent à ce que le juge sursoit à statuer sur la demande en licitation, sauf le cas où toutes les parties le demanderaient (CA, 1er juillet 2011, n° 36148 du rôle). Le fait pour une partie de prétendre à une vente de gré à gré, demande qui n'a pas été faite, n'est donc pas une circonstance permettant de rejeter la demande en licitation.

Il est dès lors fait droit à la demande d'PERSONNE1.).

Recevabilité de la demande d'une indemnité de jouissance respectivement de la demande additionnelle.

Recevabilité d'une demande nouvelle

Aux termes de l'article 53 du nouveau Code de procédure civile « *l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois, l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant.* »

Il s'ensuit qu'il est permis au demandeur d'introduire des demandes nouvelles opérant changement d'objet, à condition qu'il existe entre cette demande et la demande initiale un lien étroit et caractérisé. Par ailleurs, selon une jurisprudence constante, une condamnation non énoncée dans l'acte introductif d'instance, peut être demandée en cours d'instance, si elle y était déjà virtuellement comprise. (Cour, 10 juillet 1997, Pas.30, p.242 ; Cour, 6 novembre 1990 no.12611 du rôle ; Cour de Cassation, 23 avril 2009, Pas.34, p.411).

La demande nouvelle est celle qui se différencie de la demande originaire par un de ses éléments constitutifs, objet, cause ou partie, et donc saisit le juge d'une prétention autre que celle dont il était déjà saisi par l'effet de l'acte introductif initial. (*Le droit judiciaire privé, Thierry HOSCHEIT, 2012, n° 1004, p. 506*).

Jusqu'à la clôture des débats, les parties ont le droit de modifier leurs conclusions, pour autant que les modifications apportées n'introduisent pas de demandes nouvelles et ne portent pas atteinte au contrat judiciaire ou aux droits de la défense.

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à condition que le principe de la demande reste le même.

La règle que les conclusions du demandeur peuvent être changées doit être entendue en ce sens que les additions doivent être une suite naturelle de la demande primitive, autrement le

demandeur formerait une action nouvelle, ce qui ne pourrait être effectué que par un exploit introductif d'instance.

Ainsi, une prétention n'est pas nouvelle si elle tend aux mêmes fins que celle soumise au juge dans l'exploit introductif d'instance, même si son fondement juridique est différent.

Il importe donc peu de changer de moyens, y compris de présenter un fondement juridique différent, dès lors que seul le but recherché importe.

Aux termes de l'article 61 du nouveau Code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée. Toutefois, il ne peut changer la dénomination ou le fondement juridique lorsque les parties, en vertu d'un accord exprès et pour les droits dont elles ont la libre disposition, l'ont lié par les qualifications et points de droit auxquels elles entendent limiter le débat.

En l'espèce, il résulte des termes non équivoques contenus dans l'exploit introductif d'instance que PERSONNE1.) réclame une indemnité pour jouissance de l'immeuble en indivision occupé seul par la partie adverse. Dans ses conclusions ultérieures, elle poursuit le même but, sauf à y adjoindre le terme d'indemnité d'occupation et à modifier les montants réclamés.

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà exprimée dans l'acte introductif d'instance qui délimite l'étendue du litige en déterminant ses trois éléments constitutifs : parties, objet et cause. Toute demande qui diffère de la demande introductive d'instance par un de ces trois éléments est nouvelle, qu'elle soit présentée par le demandeur principal, par le défendeur principal ou par un tiers.

En principe les demandes nouvelles sont irrecevables aussi bien au cours de la première instance qu'au cours des instances nées à la suite de l'exercice des voies de recours. C'est ce qu'exprime le principe de l'immutabilité du litige.

Dans la pratique judiciaire, la question de la nouveauté d'une demande en première instance se pose à propos des demandes formulées par voie de conclusions qui s'ajoutent à la demande primitive et la modifient.

Les parties ont le droit de modifier leurs conclusions, pour autant que les modifications apportées n'introduisent pas de demandes nouvelles et ne portent pas atteinte au contrat judiciaire ou aux droits de la défense. Elles ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à condition que le principe de la demande reste le même. La règle que les conclusions du demandeur peuvent être changées doit être entendue en ce sens que les additions doivent être une suite naturelle de la demande primitive, autrement le demandeur formerait une action nouvelle, ce qui ne pourrait être effectué que par un exploit introductif d'instance (cf. R.P.D.B., v° demande nouvelle, n° 5, 6 et 7).

L'interdiction des demandes nouvelles ne peut cependant être absolue. Un procès unique soulève souvent des questions litigieuses multiples qui seront d'autant mieux résolues que le juge sera à même de leur donner une solution d'ensemble. Le principe de l'interdiction des demandes nouvelles a donc dû être tempéré par d'importantes exceptions. Leur ampleur varie selon l'instance au cours de laquelle la demande nouvelle est formée. L'étendue virtuelle du

litige est la plus large en première instance et se resserre au fur et à mesure de l'exercice des voies de recours.

En première instance, les diverses demandes incidentes, additionnelles, sont normalement recevables dès lors qu'elles ont avec la demande principale un lien suffisamment étroit. On ne considère pas comme entièrement nouvelles les demandes qui sont de simples accessoires de la demande originaire formée par voie de conclusions additionnelles (cf. R.P.D.B., v° op.cit., n° 120).

En matière de liquidation et de partage, les parties étant respectivement demanderesse et défenderesse quant à l'établissement de l'actif et du passif et à la fixation de leurs droits, les demandes formées pour la première fois en appel qui se rattachent aux bases mêmes du partage et de la liquidation ont le caractère d'une défense et, dès lors, ne sont pas interdites par l'article 592 du nouveau Code de procédure civile (Enc. Dalloz, Proc. civ. et comm., vo Demande Nouvelle, n° 139, Cass. fr. 20.4.1928, D.H. 1928, 317).

Il s'ensuit que le moyen tiré du caractère nouveau prohibé des moyens supplémentaires de PERSONNE1.) est à rejeter.

Dès lors, la modification de la demande des montants réclamés n'est pas à considérer comme demande nouvelle irrecevable.

Les parties n'ayant pas versé d'autres demandes ou pièces et décomptes en rapport avec leurs revendications respectives et les paiements faits de part et d'autre, permettant au tribunal de les contrôler, il appartiendra dès lors encore au notaire à nommer dans le jugement à intervenir de concilier les parties et de dresser un décompte de l'actif net après déduction du solde du prêt hypothécaire et des frais et des paiements respectifs des parties.

Quant à la demande additionnelle

Quant à la demande additionnelle formulée par les conclusions du 3 février 2020 en obtention d'une indemnité d'occupation il est rappelé qu'en vertu du principe de l'immutabilité du litige tel qu'il était entendu sous l'empire de l'ancien code de procédure civile, il était interdit au demandeur de changer, en cours d'instance, tant l'objet, à savoir ses prétentions, que la cause de sa demande, c'est-à-dire l'ensemble des faits se trouvant à la base de la demande, à moins que le défendeur n'y consente.

La portée de ce principe se trouve modifiée depuis l'entrée en vigueur du nouveau Code de procédure civile, dont l'article 53.

Cette modification législative a substitué le critère, plus souple, du lien suffisant entre la demande originaire et la demande nouvelle au critère, qui existait sous l'ancienne législation telle qu'elle était interprétée en jurisprudence, de l'identité de leurs objets et causes.

Ainsi, jusqu'à la clôture des débats, les parties ont le droit de modifier leurs conclusions, pour autant que les modifications apportées n'introduisent pas de demandes nouvelles et ne portent pas atteinte aux droits de la défense.

On ne peut ainsi changer radicalement la cause, l'objet, la base juridique de la demande.

Lorsqu'un demandeur en justice déclare expressément fonder son action portée devant le juge (...) sur une cause juridique déterminée, il n'est pas recevable, sauf consentement du défendeur, à modifier sa demande en cours d'instance pour lui donner une base légale additionnelle différente. Ne tombe pas sous ces critères une demande ajoutée en cours d'instance qui était virtuellement comprise dans la demande initiale (Cour d'appel, 18 juin 2008, no. 33579 du rôle, confirmé par la Cour de cassation le 23 avril 2009 no. 2634 du registre).

En l'espèce, dans l'exploit introductif d'instance PERSONNE1.) réclame une indemnité pour jouissance de l'immeuble en indivision occupé seul par la partie adverse. Dans ses conclusions ultérieures, elle poursuit le même but, sauf à y adjoindre le terme d'indemnité d'occupation et à modifier les montants réclamés.

Contrairement aux conclusions de la partie défenderesse, il existe un lien suffisant entre la demande originaire et la demande nouvellement présentée dans ces conclusions en ce que la deuxième tend également à indemniser la demanderesse du fait de l'occupation seule par PERSONNE2.) de l'immeuble en indivision non contestée par ce dernier.

Le tribunal retient dès lors que cette dernière demande faite constitue une « *suite logique et nécessaire de la demande principale* » (cf. en ce sens Cour 18 juin 2008, no. 33579 du rôle), et est partant recevable.

Tel que le fait, en revanche, plaider à bon droit la partie défenderesse, cette demande additionnelle ne serait pas fondée.

En effet, PERSONNE2.) reste en défaut de contester de cette demande au profit de l'indivision respectivement d'avoir profité de l'occupation seul de l'immeuble, sauf à faire valoir qu'PERSONNE1.) serait déclarée à ADRESSE5.) alors que cette dernière affirme demeurer à L-ADRESSE2.).

La recevabilité de la demande initiale respectivement additionnelle ne sont pas mis en cause pour ces motifs.

Recevabilité de la demande reconventionnelle.

La demande reconventionnelle valablement formulée et non contestée à cet égard est recevable quant à la forme.

Outre les opérations de la liquidation et du partage de l'indivision, de la licitation le notaire nommé dans le jugement à intervenir sera chargé de procéder à la conciliation des parties, aux opérations de la liquidation et du partage de l'indivision, de la licitation de l'immeuble en indivision ainsi que et de dresser le décompte entre parties.

Les frais y afférant seront à charge de l'indivision.

En attendant le résultat des opérations du notaire chargé de procéder à la conciliation des parties et aux opérations de la liquidation et du partage de l'indivision, de la licitation ainsi que et de dresser le décompte entre parties il y a lieu de réserver les demandes en obtention d'une indemnité d'occupation ainsi que la demande reconventionnelle et les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens sont à charge de l'indivision à partager.

PERSONNE1.) demande encore à voir prononcer l'exécution provisoire du présent jugement,

Comme en l'occurrence aucune des conditions prévues par l'article 244 du nouveau Code de procédure civile pour prononcer d'office l'exécution provisoire du jugement n'est remplie et qu'elle ne paraît pas opportun au Tribunal de la prononcer sur la base facultative, il y a lieu de débouter PERSONNE1.) de ce chef de sa demande.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport oral.

déclare la demande principale et reconventionnelle recevable en la forme ;

déclare la demande principale recevable et fondée;

ordonne la liquidation et le partage de l'indivision existante entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

ordonne la licitation de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE5.) (Brandenbourg), ADRESSE5.) ;

commet aux fins desdites opérations ainsi que de la licitation Maître Gilles MATHAY, notaire de résidence à Grevenmacher ;

avec la mission de procéder à la conciliation des parties si faire se peut ainsi qu'aux opérations de la liquidation et du partage de l'indivision, de la licitation de l'immeuble en indivision et de dresser le décompte entre parties ;

commet la présidente Brigitte KONZ pour surveiller lesdites opérations de la liquidation et du partage de l'indivision licitation et pour faire rapport au tribunal le cas échéant ;

dit qu'en cas d'empêchement du notaire ou du magistrat commis, il sera pourvu à leur remplacement par ordonnance présidentielle, sur simple requête à présenter au tribunal ;

sursoit à statuer pour le surplus et réserve les autres demandes de la demande principale et reconventionnelle ainsi que les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure ;

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de l'indivision à partager.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Brigitte KONZ,
Présidente du Tribunal d'Arrondissement, assistée de la Greffière Cathérine ZEIMEN.

La Greffière
Cathérine ZEIMEN

La Présidente du Tribunal
Brigitte KONZ