

Texte pseudonymisé

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

No. 2025TADJAF/0186

**Jugement en matière de Divorce
(difficultés de liquidation)**

Audience publique du mercredi, vingt-six mars deux mille vingt-cinq.

Numéro du rôle : TAD-2021-01620.

Composition :

Lexie BREUSKIN,
Silvia MAGALHAES ALVES,
Anne MOUSEL,

Juge aux affaires familiales ;
Juge aux affaires familiales délégué ;
Juge aux affaires familiales délégué ;

Micael DA SILVA RIBEIRO,

Greffier.

Entre :

PERSONNE1., Conducting Officer Compliance, né le DATE1.) à Mons (Belgique), de nationalité belge, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse aux termes d'une requête en divorce déposée en date du 3 décembre 2021 et d'une requête déposée en date du 15 décembre 2023 par Maître Daniel CRAVATTE,

comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, initialement assisté de Maître Bénédicte DAOÛT-FEUERBACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, actuellement assisté de **Maître François PRUM**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

PERSONNE2., Compliance Analyst, née le DATE2.) à ADRESSE3.) (Pologne), de nationalité polonaise, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins des prédites requêtes,

comparant par **Maître José LOPES GONCALVES**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch assisté de **Maître Joëlle REGENER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Procédure

Vu le jugement No. 2022TADJAF/0095 du 21 février 2022 rendu par un juge aux affaires familiales près le tribunal d'arrondissement de Diekirch aux termes duquel, d'une part, le divorce entre parties a été prononcé et, d'autre part, le partage et la liquidation de la communauté de biens ayant existé entre époux ont été ordonnés.

Vu le procès-verbal de difficultés numéro 10.892 dressé le 17 octobre 2023 par Maître Marc ELVINGER, notaire de résidence à Ettelbruck.

Vu la requête déposée le 15 décembre 2023 aux termes de laquelle Maître Daniel CRAVATTE, assisté de Maître François PRUM, a sollicité la comparution personnelle des parties suite à l'établissement dudit procès-verbal de difficultés.

Vu le résultat de la comparution personnelle des parties ayant eu lieu le 21 février 2024.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 7 novembre 2024.

Vu l'ordonnance de renvoi No. 2024TADJAF/0655 rendue en date du 7 novembre 2024 suivant laquelle un juge aux affaires familiales près le tribunal d'arrondissement de Diekirch a ordonné d'office le renvoi des requêtes précitées devant une formation collégiale.

Constats préliminaires

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont contracté mariage en date du 4 mars 2021 par devant l'officier de l'état civil de la Ville de Luxembourg.

A défaut de contrat de mariage, les parties étaient mariées sous le régime matrimonial de la communauté légale de biens.

Suivant acte de vente notarié du 26 mars 2021 conclu par devant Maître Henri HELLINCKX, notaire de résidence à Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), pour le prix de 1.089.000.- euros.

Il résulte des déclarations concordantes faites par les parties, ainsi que des pièces versées en cause, que ce prix de vente, y compris les frais d'acte (frais du notaire, droits d'enregistrement, etc.), ont été réglés comme suit :

- par des fonds propres appartenant à PERSONNE1.), provenant d'épargnes réalisées avant le mariage, à hauteur de 330.000.- euros,

- par des fonds propres appartenant à PERSONNE2.), provenant d'épargnes réalisées avant le mariage, à hauteur de 50.000.- euros, ainsi que par le crédit d'impôt dont PERSONNE2.) pouvait encore bénéficier à hauteur de 20.000.- euros,
- le solde a été réglé par le biais d'un prêt contracté solidairement par les parties auprès de la SOCIETE1.) pour le montant en principal de 794.400.- euros.

Par jugement No. 2022TADJAF/0095 rendu en date du 21 février 2022, le divorce entre parties a été prononcé et le partage et la liquidation de la communauté de biens ayant existé entre époux ont été ordonnés. Aux termes dudit jugement, il a en outre été retenu que la décision de divorce prend effet dans les rapports entre conjoints, en ce qui concerne leurs biens, à la date du 3 décembre 2021, date du dépôt de la requête en divorce.

En date du 26 octobre 2023, Maître Marc ELVINGER, notaire de résidence à Ettelbruck, a procédé à l'établissement d'un procès-verbal de difficultés contenant les revendications formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), qui portent essentiellement sur la maison d'habitation commune que PERSONNE1.) souhaite racheter, l'indemnité d'occupation sollicitée par PERSONNE1.), le paiement des charges courantes liées à la maison d'habitation commune, le partage des meubles achetés en commun par les époux et le partage des salaires relatifs aux mois d'octobre, novembre et décembre 2021.

Quant à la maison d'habitation sise à ADRESSE2.)

Pour une meilleure compréhension des moyens soulevés par les parties dans leurs conclusions respectives, il convient de relever de prime abord que dans le cadre des opérations de liquidation et de partage menées devant Maître Marc ELVINGER, les parties étaient en pourparlers en vue d'une éventuelle reprise de la maison commune sise à ADRESSE2.) par PERSONNE1.).

Dans ce contexte, Maître Marc ELVINGER a établi un premier tableau liquidatif en date du 5 juin 2023 dont la teneur est la suivante :

1. <u>Reprises et récompenses</u>	
A. <i>Compte de Madame</i>	
Reprises	Néant
Récompenses dues à la Communauté	Néant
Récompenses dues par la Communauté (apport personnel de Madame de 50.000 EUR)	50.000
B. <i>Compte de ADRESSE1.)ieur</i>	
Reprises	Néant
Récompenses dues à la Communauté	Néant
Récompenses dues par la Communauté (apport personnel de Monsieur de 330.000 EUR)	330.000
2. <u>Actif de Communauté</u>	
Maison sise à ADRESSE2.)	985.000
TOTAL ACTIF	985.000
3. <u>Passif de Communauté</u>	

Solde prêt hypothécaire au 18.05.2023	731.249,82
Créance en faveur de Monsieur PERSONNE1.)	330.000
Créance en faveur de Madame PERSONNE2.)	50.000
TOTAL PASSIF	1.111.249,82
4. <u>Balance</u>	
Actif Brut	985.000
Passif	1.111.249,82
PASSIF NET	- 126.249,82
5. <u>Droits des Parties</u>	
½ indivise chacun	- 63.124,91
Monsieur a droit à ½ + 330.000	266.875
Madame a droit à ½ + 50.000	-13.125
6. <u>Partage</u>	
Reprise de la maison par Monsieur	985.000
Reprise du prêt par Monsieur	731.249,82
Valeur du lot	253.750,18
Ses droits	266.875
Montant à payer par Madame	13.125

Après qu'PERSONNE2.) ait précisé qu'elle a bénéficié d'un crédit d'impôt à hauteur de 20.000.- euros dans le cadre de l'acquisition de la maison commune et indiqué qu'elle estime qu'il y a lieu d'appliquer les dispositions de l'article 1472 du Code civil, Maître Marc ELVINGER a modifié son tableau liquidatif en date du 16 juin 2023 comme suit :

1. <u>Reprises et récompenses</u>	
<i>A. Compte de Madame</i>	
Reprises	Néant
Récompenses dues à la Communauté	Néant
Récompenses dues par la Communauté	70.000
(investissement crédit d'impôt de 20.000 EUR apport personnel de Madame de 50.000 EUR)	
<i>B. Compte de Monsieur</i>	
Reprises	Néant
Récompenses dues à la Communauté	Néant
Récompenses dues par la Communauté	330.000
(apport personnel de Monsieur de 330.000 EUR)	
2. <u>Actif de Communauté</u>	
Maison sise à Mertzig	985.000
TOTAL ACTIF	985.000
3. <u>Passif de Communauté</u>	
Solde prêt hypothécaire au 18.05.2023	731.249,82
Créance en faveur de Monsieur PERSONNE1.)	330.000
Créance en faveur de Madame PERSONNE2.)	70.000
TOTAL PASSIF	1.131.249,82

4. <u>Balance</u>	
Actif Brut	985.000
Passif	1.131.249,82
PASSIF NET	- 146.249,82

5. Droits des Parties

Etant donné que l'actif communautaire est déficitaire d'un montant de 146.249,82 €(...), les prélèvements des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ne pourront se faire sur l'actif net au marc le franc, c'est-à-dire proportionnellement au montant des créances qui leur sont dues, sachant que la Banque est désintéressée par préférence aux parties, de sorte que le solde restant dû du prêt hypothécaire ne saurait nullement être réduit.

Au vu de ce qui précède, la Banque étant intégralement désintéressée, l'actif de communauté restant à partager entre les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) s'élève à 253.750,18 €(soit 985.000 – 731.249,82).

Le montant total des créances des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) s'élève à 400.000.- €(soit 330.000 + 70.000).

En l'espèce, il en résulte que Monsieur PERSONNE1.) sera désintéressé à hauteur de 209.343,90 €(soit 330.000 / 400.000 x 253.750,18)

Madame PERSONNE2.) sera quant à elle désintéressée à hauteur de 44.406,28 € (soit 70.000 / 400.000 x 253.750,18).

6. Partage

Reprise de la maison par Monsieur	985.000
Reprise du prêt par Monsieur	731.249,82
Valeur du lot	253.750,18
Ses droits	209.344
Montant à payer à Madame	44.406,28

Aucun accord n'a pu être trouvé entre les parties concernant le rachat par PERSONNE1.) de la maison indivise sise à Mertzig.

- Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.) souhaite racheter la moitié indivise qu'PERSONNE2.) détient dans la maison sise à ADRESSE2.) et demande ainsi principalement à ce « *qu'il soit fait droit à sa demande tenant au rachat de la maison au prix total de 985.000.- euros, soit 492.500.- pour la part indivise d'PERSONNE2.)* ». Dans cette hypothèse, il souhaite également reprendre le prêt immobilier tel que contracté par les parties auprès de la SOCIETE1.) et demande « *qu'il soit fait droit à sa demande tenant à la reprise du prêt immobilier* ».

PERSONNE1.) conteste l'état liquidatif établi par Maître Marc ELVINGER en date du 16 juin 2023 au motif que l'article 1472 du Code civil n'aurait pas vocation à s'appliquer en l'espèce. Il fait valoir que s'il est fait droit à sa demande de pouvoir racheter la maison indivise, il reprendra également le prêt hypothécaire commun, de sorte qu'PERSONNE2.) serait déchargée de ses obligations par rapport à ce prêt et la communauté n'aurait alors plus vocation à être déficitaire.

Il demande ainsi à voir constater qu'il n'y a pas lieu à application de l'article 1472 du Code civil et à voir par conséquent appliquer la méthode de calcul initialement employée par Maître Marc ELVINGER dans son état liquidatif du 5 juin 2023, qui, après actualisation du solde du prêt immobilier et des récompenses dues par la communauté à PERSONNE2.), se présenterait comme suit :

1. <u>Reprises et récompenses</u>	
A. <i>Compte de Madame</i>	
Reprises	Néant
Récompenses dues à la Communauté	Néant
Récompenses dues par la Communauté	70.000
(investissement crédit d'impôt de 20.000 EUR apport personnel de Madame de 50.000 EUR)	
B. <i>Compte de Monsieur</i>	
Reprises	Néant
Récompenses dues à la Communauté	Néant
Récompenses dues par la Communauté	330.000
(apport personnel de Monsieur de 330.000 EUR)	
2. <u>Actif de Communauté</u>	
Maison sise à Mertzig	985.000
TOTAL ACTIF	985.000
3. <u>Passif de Communauté</u>	
Solde prêt hypothécaire au 28.07.2023	707.520,67
Créance en faveur de Monsieur PERSONNE1.)	330.000
Créance en faveur de Madame PERSONNE2.)	70.000
TOTAL PASSIF	1.107.520,67
4. <u>Balance</u>	
Actif Brut	985.000
Passif	1.107.520,67
PASSIF NET	- 122.520,67
5. <u>Droits des Parties</u>	
½ indivise chacun	- 61.260,33
Monsieur a droit à ½ + 330.000	268.739,67
Madame a droit à ½ + 70.000	8.739,67
6. <u>Partage</u>	
Reprise de la maison par Monsieur	985.000
Reprise du prêt par Monsieur	707.520,67
Valeur du lot	277.479,33
Ses droits	268.739,67
Montant à payer par M. PERSONNE1.) à Mme PERSONNE2.)	8.739,66

Il y aurait partant lieu de retenir que le montant de la soulte qu'il redoit à PERSONNE2.) en cas de rachat de la maison indivise s'élève à 8.739,66 euros.

PERSONNE1.) qualifie le refus d'PERSONNE2.) d'accepter sa proposition de rachat de la maison indivise de purement malicieux.

Il relève que les parties auraient essayé de vendre la maison indivise de gré à gré pendant plus d'un an, mais que leurs démarches n'auraient pas abouti, malgré les baisses consécutives du prix de vente auxquelles elles auraient procédé. Le prix proposé par PERSONNE1.) correspondrait au prix pour lequel la maison a été mise en vente par l'agence immobilière SOCIETE2.) conformément au dernier mandat de vente signé par les parties en date du 12 mai 2023. Il s'agirait dès lors du prix qui aurait été formellement accepté par PERSONNE2.) mais pour lequel aucun acheteur n'aurait pu être trouvé. Il serait dès lors incompréhensible qu'PERSONNE2.) continue de s'opposer à ce que PERSONNE1.) reprenne la maison indivise, alors que pourtant cela permettrait aux parties de sortir de l'indivision existant entre elles et dans laquelle nul ne peut être contraint de demeurer conformément au principe posé par l'article 815 du Code civil.

PERSONNE1.) précise finalement que s'il est fait droit à sa demande de pouvoir racheter la maison indivise, il y aurait également lieu de dire qu'il peut reprendre le prêt tel que celui-ci a été conclu par les parties auprès de la SOCIETE1.) lors de l'acquisition de la maison.

Il précise à cet égard qu'PERSONNE2.) s'opposerait à ce qu'il reprenne la dette commune, alors qu'elle ne souhaiterait pas qu'il puisse continuer à profiter du taux d'intérêt débiteur fixe de 1,30% par an applicable au contrat conclu par les parties, mais voudrait qu'il soit contraint de conclure un nouveau prêt aux conditions moins avantageuses. PERSONNE2.) ferait ainsi à nouveau preuve d'une attitude malicieuse à son égard puisqu'elle chercherait uniquement à lui nuire, alors que pourtant elle ne subirait aucun préjudice du fait qu'il reprenne le prêt commun.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) sollicite la licitation de la maison indivise.

PERSONNE2.) précise tout d'abord que PERSONNE1.) proposait initialement de racheter la maison indivise pour le prix de 1.089.000.- euros correspondant au prix d'acquisition – proposition qu'elle aurait refusée au vu du fait, d'une part, que les différentes évaluations immobilières sollicitées par les parties évaluaient la maison indivise entre 1.093.000 et 1.220.000.- euros et que, d'autre part, que cette proposition ne tenait pas compte des divers frais engagés pour acquérir la maison. A défaut d'accord entre les parties quant à une reprise de la maison par PERSONNE1.), les parties auraient alors décidé de mettre ladite maison en vente, mais aucun acquéreur n'aurait pu être trouvé, notamment en raison des difficultés que rencontrait le marché immobilier. Il aurait alors été envisagé que PERSONNE1.) reprenne la maison pour le prix de 985.000.- euros, correspondant au prix pour lequel la maison a été mise en vente en mai 2023. Les parties étant toutefois en désaccord quant aux modalités de calcul de la soulte devant être réglée à PERSONNE2.), aucun accord n'aurait pu être trouvé entre les parties.

PERSONNE2.) conteste l'argumentaire de PERSONNE1.) selon lequel l'article 1472 du Code civil n'aurait pas vocation à s'appliquer en l'espèce, alors que les dispositions dudit article seraient parfaitement claires en ce qu'elles prévoient que *« si le total des soldes dus à chacun des conjoints excède la valeur de la masse commune, chaque solde subit une réduction proportionnelle, sans qu'il puisse y avoir de recours d'un conjoint contre l'autre pour l'excédent »*. Ce serait à tort que PERSONNE1.) ferait valoir qu'en cas de rachat de sa part de la maison commune et de reprise par lui du prêt immobilier, la communauté n'aurait plus vocation à être déficitaire au motif qu'PERSONNE2.) serait alors déchargée du prêt commun.

Le raisonnement de PERSONNE1.) serait non seulement incompréhensible mais également illogique puisqu'en admettant ledit raisonnement, la soulte revenant à PERSONNE2.) serait calculée différemment selon que la maison est vendue à un tiers ou reprise par PERSONNE1.), ce qui ne saurait être admis. Dans une hypothèse comme dans l'autre, la communauté serait déficitaire puisque l'actif communautaire net, correspondant à 260.627,06 euros [= 985.000 (valeur de la maison) – 724.372,94 (solde prêt au 28.7.23)], serait inférieur au passif de la communauté, s'élevant à 400.000.- euros (montant des récompenses dues par la communauté aux époux).

PERSONNE2.) conteste formellement les allégations adverses selon lesquelles il y aurait un accord entre parties pour voir fixer le prix de la maison à 985.000.- euros au cas où celle-ci serait reprise par PERSONNE1.) et demande que PERSONNE1.) soit débouté de ses demandes de rachat de la maison et de reprise du prêt immobilier, tout en relevant que celles-ci ne reposeraient sur aucune base légale et ne seraient partant ni fondées, ni justifiées.

Elle demande en outre acte qu'elle « *ne s'oppose pas à un rachat de la maison et à une reprise du prêt hypothécaire par Monsieur PERSONNE1.) sous condition que le calcul de la soulte se fasse suivant la méthode de calcul du notaire Elvinger, telle que reprise dans le tableau joint au courrier de ce dernier du 16 juin 2024 et sous réserve d'actualisation des différents montants (dont notamment le solde du prêt hypothécaire actuel)* ».

Elle demande encore acte qu'en ordre subsidiaire, elle sollicite la licitation de l'immeuble sis à ADRESSE2.).

- Appréciation

Il est constant en cause que l'indivision post-communautaire existant entre les parties est composée activement de la maison d'habitation sise à ADRESSE2.), qui a été acquise par les parties en cours de mariage suivant acte de vente notarié du 26 mars 2021.

Si en cas de partage amiable, les indivisaires jouissent d'une liberté absolue pour déterminer les modalités dudit partage et peuvent donc attribuer l'intégralité des biens indivis à l'un contre paiement d'une soulte à l'autre, tel n'est pas le cas en cas de partage judiciaire qui est régi par le principe d'un partage en nature égalitaire.

Ce principe de l'égalité en nature en matière de partage judiciaire découle de l'article 831 du Code civil qui prévoit la constitution de lots égaux entre les héritiers copartageants ainsi que de l'article 832 du même code aux termes duquel il faut faire entrer dans chaque lot, s'il se peut, la même quantité de meubles, d'immeubles, de droits et de créanciers de même nature et de même valeur.

Lorsque l'indivision post-communautaire, outre les effets mobiliers, ne comprend qu'un seul immeuble, la seule appréciation à faire par les juridictions est de savoir si cet immeuble peut ou ne peut pas se partager commodément en nature, ce conformément aux dispositions de l'article 827 du Code civil qui prévoient que si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément, il doit être procédé à la vente par licitation devant le tribunal.

Les termes impératifs de l'article 827 du Code civil disposant que « *si les immeubles ne peuvent se partager commodément, il doit être procédé à la vente par licitation devant le tribunal* » s'opposent à ce que le juge substitue aux seuls modes de partage prévus par la loi un procédé

différent, sauf le cas où toutes les parties y donneraient leur consentement (Cour d'appel, arrêt civil, 11 décembre 2013, n°39186 du rôle), ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Si les parties ne parviennent pas à s'accorder sur un partage amiable, le tribunal ne peut qu'ordonner la licitation de l'immeuble indivis impartageable en nature, ce en application du principe de l'égalité en nature qui s'oppose à ce que l'unique immeuble de valeur soit mis dans le lot de l'un des copartageants, l'autre n'étant alloti, en majeure partie, que d'une soulte (Cour d'appel, arrêt civil, 11 juillet 2001, n°25198 du rôle).

En l'espèce, l'immeuble à ADRESSE2.) constitue le seul bien immobilier indivis à partager. Il n'est pas établi, et il n'a d'ailleurs même pas été allégué, que cet immeuble serait partageable en nature. Force est en outre de constater qu'aucun accord n'a pu être trouvé entre les parties concernant un partage amiable dudit immeuble, étant donné que les parties sont en désaccord quant au montant de la soulte qui devrait être réglée à PERSONNE2.) en cas de reprise de la maison indivise par PERSONNE1.).

Ainsi, à défaut d'accord entre les parties quant à un partage amiable et au vu de l'impossibilité de procéder à un partage en nature par composition de lots égaux au sens des articles 827 et suivants du Code civil, le tribunal ne peut qu'ordonner la licitation de l'immeuble indivis et ne saurait partant faire droit à la demande principale de PERSONNE1.) tendant au rachat de la moitié indivise détenue par PERSONNE2.) dans la maison d'habitation sise à ADRESSE2.).

Etant donné qu'il n'est pas fait droit à la demande principale de PERSONNE1.) tendant au rachat de la maison indivise, il est superfétatoire de se prononcer sur les moyens développés par les parties concernant le mode de calcul de la soulte revenant à PERSONNE2.).

Il est en outre prématuré de se prononcer sur l'applicabilité de l'article 1472 du Code civil étant donné que celle-ci dépendra, notamment, du prix de vente réalisé.

A toutes fins utiles, le tribunal rappelle cependant que l'article 1472 du Code civil s'applique dès que l'actif de la communauté est insuffisant pour couvrir l'intégralité des récompenses dues par la communauté aux conjoints.

Indemnité d'occupation

- Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 53.352.- euros [= 985.000.- euros (valeur de la maison) x 5% / 12 (valeur locative mensuelle) x 26 mois / 2] à titre d'indemnité d'occupation pour la période allant de mars 2022 à avril 2024 inclus, sous réserve expresse d'augmentation.

Au soutien de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que depuis le mois de mars 2022, PERSONNE2.) vivrait seule dans la maison d'habitation sise à ADRESSE2.) et aurait donc la jouissance exclusive de ladite maison.

PERSONNE1.) soutient qu'il aurait été exclu de la jouissance de ladite maison par le comportement d'PERSONNE2.) qui se serait montrée agressive verbalement, moralement et physiquement tant à son égard qu'à l'égard de ses deux enfants PERSONNE3.) et PERSONNE4.) nés d'une précédente union. PERSONNE1.) aurait ainsi été contraint de quitter

la maison commune pour se loger provisoirement chez des amis, alors qu'il n'aurait pas pu courir le risque d'accueillir ses enfants dans une maison où une insécurité constante aurait régné. Afin d'étayer ses dires, il verse une attestation testimoniale établie par PERSONNE5.), l'amie qui l'a hébergé depuis mars 2022, ainsi qu'une attestation testimoniale rédigée par ses parents.

PERSONNE1.) prétend en outre que toute cohabitation entre les parties aurait été rendue impossible par le fait qu'PERSONNE2.) aurait résidé dans la maison indivise avec une tierce personne de sexe masculin. A deux reprises, PERSONNE1.) se serait trouvé face à face avec cet homme dénommé « PERSONNE6.) », à savoir une première fois où il aurait retrouvé cet homme sur le canapé en train de regarder la télévision (sur laquelle les comptes de streaming personnels de ce tiers auraient d'ailleurs été installés) et une deuxième fois où PERSONNE2.) serait rentrée des courses en présence de cet homme. PERSONNE1.) aurait d'ailleurs découvert une boîte de préservatifs sur la table de nuit d'PERSONNE2.), ce qui serait également de nature à démontrer à quel point cet homme serait bien installé dans la maison indivise.

Un usage normal du logement par PERSONNE1.) aurait dès lors été rendu impossible par PERSONNE2.) qui serait partant redevable d'une indemnité d'occupation.

PERSONNE2.) demande à voir débouter PERSONNE1.) de sa demande, motif pris que celle-ci ne serait ni fondée ni justifiée à défaut pour elle d'avoir joui de manière exclusive du bien indivis.

En se référant à la jurisprudence rendue en la matière, PERSONNE2.) fait valoir qu'il appartiendrait à PERSONNE1.) de rapporter la preuve du caractère exclusif de la jouissance du bien indivis par l'un des indivisaires, soit en d'autres termes la preuve que l'indivisaire occupant a empêché l'autre indivisaire d'utiliser les biens indivis.

Or, en l'espèce, cette preuve ne serait pas rapportée.

PERSONNE2.) relève tout d'abord que PERSONNE1.) aurait quitté la maison indivise de son propre gré sans qu'elle n'ait fait aucune demande en ce sens.

Elle souligne ensuite que les serrures n'auraient pas été changées, de sorte que PERSONNE1.), qui aurait toujours disposé des clés de la maison, aurait continué à avoir libre accès à la maison et y serait d'ailleurs retourné régulièrement.

Depuis fin août 2024, PERSONNE1.) habiterait d'ailleurs à nouveau dans la maison indivise, tel que cela résulterait de l'échange de courriers intervenu entre les parties en date des 30 août et 1^{er} septembre 2024.

Des affaires personnelles de PERSONNE1.) se seraient en outre toujours trouvées dans la maison indivise et PERSONNE1.) aurait toujours continué à être déclaré à l'adresse de l'ancien domicile conjugal.

PERSONNE2.) conteste formellement les allégations adverses selon lesquelles elle se serait montrée agressive à l'égard de PERSONNE1.) ou de ses enfants. Elle soutient qu'elle aurait toujours entretenu une bonne relation avec les enfants de PERSONNE1.), tel que cela résulterait des attestations testimoniales qu'elle verse en cause.

Quant à la présence de PERSONNE6.) au domicile conjugal, PERSONNE2.) indique qu'il s'agirait d'un simple ami qui n'aurait jamais résidé dans la maison indivise. PERSONNE1.) n'aurait d'ailleurs rencontré PERSONNE6.) au domicile conjugal qu'à deux reprises, étant précisé que les deux jours en question PERSONNE6.) aurait simplement rendu visite à PERSONNE2.). PERSONNE2.) renvoie à cet égard à l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE6.).

PERSONNE2.) demande à voir écarter des débats l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE5.), motif pris qu'il s'agirait d'une attestation de pure complaisance qui ne ferait que reproduire des ouïes-dires. PERSONNE2.) soutient n'avoir jamais rencontré PERSONNE5.) qui ne pourrait dès lors manifestement pas être témoin direct des prétendus faits décrits dans l'attestation. PERSONNE2.) se réserve le droit de déposer plainte à l'encontre de PERSONNE5.).

- Appréciation

Aux termes de l'article 815-9, 2° du Code civil, l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

La notion de jouissance exclusive s'entend d'une occupation privative du bien indivis, écartant le droit de jouissance concurrent de l'ensemble des indivisaires.

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

Pour que l'indemnité d'occupation soit due, il faut que le demandeur rapporte la preuve que la jouissance du bien indivis par l'un des indivisaires est exclusive, c'est-à-dire qu'elle exclut la jouissance des autres indivisaires et qu'il suffit donc que l'un des indivisaires ait le libre usage du bien et que sa jouissance exclue celle de ses coïndivisaires. Réciproquement, un indivisaire peut très bien avoir occupé effectivement un bien indivis sans être tenu d'aucune indemnité si ses coïndivisaires n'ont pas été exclus de la jouissance du bien indivis par l'occupation effective de l'un d'entre eux. Le caractère exclusif de cette jouissance privative est constitué par le fait que l'indivisaire occupant empêche les autres indivisaires d'utiliser le bien indivis. L'indemnité est due à partir du moment où l'un des indivisaires rend impossible un usage normal de la chose par les autres indivisaires. Cette impossibilité d'user du bien peut résulter tant d'une situation de fait que d'une situation de droit. La manière dont le bien est occupé importe peu : dès lors que les coïndivisaires de l'occupant sont exclus de la jouissance du bien, l'indemnité d'occupation est due.

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

(cf. Cour d'appel 15 juillet 2024, arrêt N°170/24- I – DIV (aff.fam.), n°CAL-2023-00284 du rôle)

Saisi d'une demande en paiement d'une indemnité d'occupation par un indivisaire, le juge ne peut se limiter à constater l'occupation effective du bien indivis par un indivisaire, sans rechercher en quoi cette occupation effective par celui-ci a constitué une impossibilité de droit ou de fait pour l'autre indivisaire de jouir de la chose (cf. Cass., 16 juillet 2016, numéros 68/16 et 3663).

C'est à celui qui sollicite la condamnation d'un indivisaire au paiement d'une indemnité d'occupation d'établir l'existence d'une jouissance exclusive. S'agissant d'un fait juridique, la preuve peut être établie par tous moyens et les circonstances de fait alléguées sont soumises à l'appréciation souveraine du juge du fond.

Il incombe donc à PERSONNE1.) d'établir que son ex-épouse a eu la jouissance privative et exclusive de l'immeuble indivis, excluant sa propre jouissance.

En l'espèce, aucune impossibilité de droit de jouir de la maison indivise n'est invoquée, ni *a fortiori* établie par PERSONNE1.). Ce dernier soutient toutefois qu'il aurait été contraint de quitter l'ancien domicile conjugal en raison du comportement agressif dont PERSONNE2.) aurait fait preuve à son égard, de même qu'à l'égard de ses enfants. Il prétend encore qu'un dénommé « PERSONNE6.) » aurait vécu à l'ancien domicile conjugal avec l'accord d'PERSONNE2.).

Pour étayer ces affirmations, PERSONNE1.) verse tout d'abord une attestation testimoniale signée par ses parents PERSONNE7.) et PERSONNE8.) aux termes de laquelle ces derniers indiquent que « *la situation invivable de notre fils dans sa propre maison le contraint de rentrer chez nous aussi souvent que possible* ».

Outre le fait que cette attestation testimoniale conjointe des époux PERSONNE9.) ne remplit pas les formalités prévues par l'article 402 alinéa 3 et 4 du Nouveau Code de procédure civile, force est encore de constater que la déclaration faite par les époux PERSONNE9.) est vague et imprécise et ne permet dès lors aucune conclusion pertinente quant aux motifs ayant conduit PERSONNE1.) à quitter le domicile conjugal.

Le même constat s'impose en ce qui concerne l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE5.) en date du 9 mars 2022 dans laquelle cette dernière se limite à indiquer que « *depuis mars 2022, Mr PERSONNE1.) ainsi que ses deux enfants, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ont été contraints de quitter leur domicile habituel en raison de problèmes d'insécurité quotidienne* ». Si PERSONNE5.) relève certes que « *ces problèmes étaient causés par Mme PERSONNE2.), notamment en raison de son comportement agressif verbalement, moralement et physiquement envers Mr PERSONNE1.)* », elle ne décrit cependant aucun incident précis auquel elle aurait personnellement assisté de nature à établir le prétendu comportement agressif dont PERSONNE2.) aurait fait preuve à l'égard de PERSONNE1.). C'est partant à juste titre qu'PERSONNE2.) a relevé que l'attestation testimoniale de PERSONNE5.) ne contient que des ouïes-dires, qui de surcroît sont vagues et imprécis, et est dès lors dénuée de toute valeur probante.

PERSONNE1.) ne rapporte dès lors pas la preuve qu'il aurait été contraint de quitter l'ancien domicile conjugal en raison du comportement agressif dont PERSONNE2.) aurait fait preuve à son égard.

Quant à l'affirmation de PERSONNE1.) selon laquelle PERSONNE2.) aurait vécu au domicile conjugal avec un dénommé « PERSONNE6.) », celle-ci se trouve formellement contredite par l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE6.) en date du 17 mai 2024, qui respecte les conditions de forme posées par l'article 402 précité et dans laquelle ce dernier précise, après avoir indiqué quelle était son adresse de résidence en mars 2022, qu'il n'a jamais résidé chez PERSONNE2.) dans la maison sise à ADRESSE2.). Le témoin décrit en outre en détail les deux rencontres qu'il a eues avec PERSONNE1.) à l'ancien domicile conjugal des parties et

précise que lors desdites rencontres il rendait une simple visite à PERSONNE2.), tel que cela avait d'ailleurs déjà été exposé par le mandataire d'PERSONNE2.) dans un courrier du 11 mars 2022 qui avait été envoyé au mandataire de PERSONNE1.) en réponse à un courrier où ce dernier accusait PERSONNE2.) de « recevoir son nouveau conjoint dans la maison commune pour y dormir ».

Au vu des éléments figurant au dossier, il y a partant lieu de retenir que PERSONNE1.) avait quitté de son propre gré l'ancien domicile conjugal.

Finalement, il convient encore de relever qu'il est constant en cause, pour résulter des pièces versées par PERSONNE2.) (pièce n°25), que PERSONNE1.) a décidé de réintégrer l'ancien domicile conjugal fin août 2024, sans que cela ne rencontre la moindre opposition de la part d'PERSONNE2.). Il n'est en effet pas établi, ni d'ailleurs même allégué qu'PERSONNE2.) se serait opposée d'une quelconque manière à ce que PERSONNE1.) retourne vivre à l'ancien domicile conjugal, ni que ce dernier ait dû user d'un quelconque moyen de coercition pour pouvoir se réinstaller au domicile conjugal. Il n'existait dès lors aucun empêchement pour qu'il puisse réintégrer le domicile conjugal plus tôt s'il l'avait souhaité.

Force est par conséquent de constater qu'il ne se dégage d'aucun élément du dossier que PERSONNE1.) ait été exclu de la jouissance de la maison indivise par un quelconque acte imputable à PERSONNE2.), étant rappelé que, conformément aux principes dégagés ci-avant, la simple occupation par PERSONNE2.) de l'immeuble indivis n'est pas suffisante pour fonder le droit de PERSONNE1.) à réclamer une indemnité d'occupation.

A défaut pour PERSONNE1.), sur lequel pèse la charge de la preuve, d'établir la jouissance privative et exclusive de l'immeuble indivis dans le chef de son ex-épouse, excluant sa propre jouissance, sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation est à déclarer non fondée.

Quant aux frais et charges de la maison indivise

- Prétentions et moyens des parties

PERSONNE2.) demande à entendre dire que les frais de chauffage, d'électricité, d'eau et de poubelle sont à charge des deux parties, chacune pour moitié.

Aux termes du corps de ses conclusions, PERSONNE2.) demande partant que PERSONNE1.) soit condamné à lui rembourser la somme de 7.812,89 euros correspondant à la moitié des frais qu'elle aurait avancés depuis le départ de PERSONNE1.). Dans le dispositif de ses conclusions, elle demande qu'il soit dit que ces frais seront à prendre en considération par le notaire dans le cadre de l'établissement du décompte entre parties.

Au soutien de ces demandes, PERSONNE2.) fait valoir que ces frais auraient permis d'entretenir et de chauffer la maison, de sorte qu'ils seraient à considérer comme des frais d'entretien nécessaires à la conservation de l'immeuble qui seraient à charge des deux indivisaires.

Elle rappelle en outre que, même si PERSONNE1.) n'habitait plus dans la maison indivise à ADRESSE2.), il aurait toutefois continué à s'y rendre régulièrement et y aurait entreposé ses meubles personnels.

La maison indivise ayant en outre été mise en vente, des visites régulières par des acquéreurs potentiels auraient été organisées, de sorte que la maison aurait dû être chauffée et nettoyée.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande d'PERSONNE2.) au motif que cette dernière aurait été la seule occupante de l'ancien domicile conjugal et serait dès lors la seule consommatrice des charges résultant de cette occupation, à savoir les charges d'électricité, d'eau, de chauffage et de poubelle.

PERSONNE2.) serait dès lors seule tenue au paiement desdites charges qui seraient intimement corrélées à l'utilisation et l'occupation qu'elle aurait fait de la maison.

PERSONNE1.) soutient qu'il aurait continué à payer la moitié des charges résultant de l'occupation du bien indivis jusqu'au mois de décembre 2022.

Il demande partant à voir « *condamner PERSONNE2.) à payer l'intégralité des charges liées à l'occupation de la maison pour les causes sus énoncées pour la période du mois de mars 2022 jusqu'au jour du partage définitif* » et à se voir « *décharger de l'intégralité des charges d'électricité, d'eau, de chauffage et de poubelle pour cette même période* ».

A titre subsidiaire, il demande à voir « *condamner PERSONNE2.) à payer l'intégralité des charges liées à l'occupation de la maison pour les causes sus énoncées pour la période du mois de décembre 2022 jusqu'au jour du partage définitif* » et à se voir « *décharger de l'intégralité des charges d'électricité, d'eau, de chauffage et de poubelle pour cette même période* ».

- Appréciation

Etant donné qu'PERSONNE2.) fait valoir que les frais litigieux seraient à qualifier de « *frais d'entretien nécessaires à la conservation de l'immeuble indivis* », il peut être admis qu'elle entend baser sa demande sur l'article 815-13 alinéa 1^{er} du Code civil qui dispose que « *Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des impenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés* ».

Il résulte desdites dispositions que l'indivisaire qui a fait des impenses nécessaires ou utiles à la conservation du bien indivis ou l'ayant amélioré, a droit à une indemnité. Les dépenses concernées doivent avoir contribué, par conservation ou amélioration, à la bonification matérielle du bien. Le critère de l'amélioration embrasse donc toutes les dépenses dignes d'être qualifiées d'impenses utiles, ce qui recouvre les frais exposés pour augmenter l'utilité d'un bien, renforcer ses potentialités d'usage, adapter sa destination aux besoins ou aux goûts de l'époque. Quant à la qualification de dépense de conservation, elle est réservée à la fourniture de valeurs destinées à éviter la ruine ou la dégradation matérielle d'un bien menacé d'une altération grave ou définitive de sa substance.

Le texte implique qu'il n'est pas tenu compte des dépenses d'entretien ou de réparation courantes d'un bien indivis (Cour d'appel 11 janvier 2023, arrêt N°6/23-I-CIV, n°CAL-2022-00317 du rôle).

Il est ainsi de principe que les charges relatives aux frais courants (tels les frais de chauffage, d'eau, d'électricité, de nettoyage, etc.) n'ouvrent pas droit à une indemnité sur base de l'article 815-13 précité mais incombent à l'occupant de l'immeuble (voir par exemple TAL 4 février 2016, jugement civil No 57/2016 (IVe chambre), n°154422 du rôle).

En l'espèce, tous les frais invoqués par PERSONNE2.) se rapportent à des frais courants liés à l'occupation de la maison indivise, à savoir des frais de chauffage, des frais d'électricité et les taxes communales relatives à la consommation d'eau et aux déchets ménagers). A l'examen des factures versées aux débats, il appert que les frais en question se rapportent à la période allant de septembre 2022 à juillet 2024.

Il est constant en cause, pour ne pas avoir été contesté par PERSONNE2.) et pour résulter également de l'attestation testimoniale de PERSONNE5.) qui confirme avoir accueilli PERSONNE1.) dans sa chambre d'ami à partir du mois de mars 2022, qu'PERSONNE2.) vivait seule dans la maison indivise sise à ADRESSE2.) pendant la période concernée par sa demande.

Même à supposer que PERSONNE1.) se soit occasionnellement rendu à l'ancien domicile conjugal, tel qu'allégué par PERSONNE2.), cela ne saurait justifier qu'il soit tenu au paiement de la moitié des frais courants qui ont été engendrés, sinon exclusivement du moins principalement, par l'occupation de la maison indivise faite par PERSONNE2.).

Le fait que PERSONNE1.) ait théoriquement également pu occuper l'immeuble en question ne permet pas non plus de retenir qu'il ait profité des frais faisant l'objet des factures litigieuses.

Ainsi, étant donné que les dépenses invoquées n'ont été faites ni afin d'améliorer, ni dans un but de conservation de l'immeuble indivis, l'article 815-13 du code civil ne s'applique pas à ces dépenses et PERSONNE2.) est partant à débouter de ses demandes relatives aux frais et charges de la maison indivise.

La demande formulée par PERSONNE1.) tendant à voir « condamner PERSONNE2.) à payer l'intégralité des charges liées à l'occupation de la maison pour les causes sus énoncées pour la période du mois de mars 2022 jusqu'au jour du partage définitif » est à déclarer irrecevable à défaut d'avoir été chiffrée. Force est en outre de relever que cette demande est sans objet étant donné qu'il résulte des pièces versées en cause que les charges ont d'ores et déjà été réglées. Quant à sa demande tendant à se voir « décharger de l'intégralité des charges d'électricité, d'eau, de chauffage et de poubelle pour cette même période », celle-ci est également à déclarer irrecevable pour être sans objet, étant donné que lesdites charges ont d'ores et déjà été réglées soit par les deux parties, soit par PERSONNE2.) et qu'il n'a pas été fait droit à la demande d'PERSONNE2.) relative auxdites charges.

Quant au partage des biens meubles communs

PERSONNE1.) propose de partager les biens meubles communs comme suit :

Pour PERSONNE1.)	Pour PERSONNE2.)
Table et chaises de la salle à manger Nappe de la table de la salle à manger Tondeuse à gazon	Lit acheté en commun Tous les tapis achetés en commun TV Samsung

Taille haies Lustre de la lampe du living Matelas du lit de PERSONNE1.) Matelas du lit de PERSONNE4.) Couette Duvstar Bague de mariage de PERSONNE1.)	Attache murale TV Samsung Images pour cadre Pots à fleur Aspirateur Machine à laver Garmin Edge 530 Bague de mariage d'PERSONNE2.)
--	--

Aux termes de ses conclusions notifiées le 3 octobre 2024, PERSONNE2.) accepte la proposition faite par PERSONNE1.), sous condition expresse qu'aucune soulte ne soit réclamée par la partie adverse dans le cadre de ce partage.

La proposition faite par PERSONNE1.) ne prévoyant pas le paiement d'une quelconque soulte, il y a lieu de constater qu'un accord a été trouvé entre les parties concernant un partage en nature des biens meubles dépendant de leur communauté de biens.

Il y a lieu de leur en donner acte.

Quant aux salaires des mois de septembre à décembre 2021

Il résulte du procès-verbal de difficultés du 17 octobre 2023 qu'PERSONNE2.) estime qu'il doit être tenu compte lors de l'établissement du décompte entre parties des salaires que les parties ont perçus jusqu'au 3 décembre 2021, ce au vu du fait que la décision de divorce ne prend effet qu'à partir du 3 décembre 2021, tel que retenu aux termes du jugement de divorce du 21 février 2022, de sorte que jusqu'à cette date les salaires perçus par les parties sont communs.

Aux termes de ses conclusions, PERSONNE1.) explique que déjà avant le jugement de divorce, les parties auraient décidé de procéder à un changement de domiciliation de leurs salaires respectifs afin que ceux-ci soient virés sur leurs comptes bancaires individuels et non plus sur leur compte bancaire commun qui n'aurait plus été alimenté que par les virements ponctuels faits par les parties pour régler les charges communes. En procédant de la sorte, les parties auraient trouvé un accord concernant le partage de leurs revenus respectifs pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2021 et il n'y aurait partant pas lieu de tenir compte desdits salaires lors de l'établissement du décompte entre parties.

PERSONNE2.) conteste formellement qu'il y ait eu un quelconque accord concernant le partage des revenus respectifs des parties pour les mois d'octobre à décembre 2021.

Elle soutient que PERSONNE1.) aurait décidé unilatéralement de ne plus verser son salaire sur le compte commun des parties, de sorte qu'elle aurait été contrainte de faire de même afin d'éviter de se retrouver sans moyen financier. Jusqu'au 3 décembre 2021, les salaires touchés par les parties seraient toutefois communs étant donné que le jugement de divorce aurait fixé la date de prise d'effets du divorce au 3 décembre 2021.

PERSONNE2.) demande par conséquent « *qu'il soit tenu compte lors de l'établissement du décompte entre parties des salaires de chaque partie, qui étaient communs jusqu'au 3 décembre 2021, et plus précisément des salaires des parties des mois de septembre à décembre 2021* ».

Outre le fait que cette demande n'est ni chiffrée, ni étayée par une quelconque pièce probante, il convient encore de relever que cette demande est formulée de manière vague et imprécise, sans indication d'une quelconque base légale et sans précision quant au montant et à la nature de la créance dont il conviendrait de tenir compte, de sorte que le tribunal n'est pas en mesure de cerner l'objet de ladite demande.

Cette demande est partant à déclarer irrecevable.

Par ces motifs :

le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et de divorce (difficultés de liquidation), statuant contradictoirement,

vu le jugement No. 2022TADJAF/0095 du 21 février 2022 ;

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 7 novembre 2024 ;

vu l'ordonnance de renvoi No. 2024TADJAF/0655 du 7 novembre 2024 ;

constate qu'aucun accord n'a pu être trouvé entre parties concernant le rachat par PERSONNE1.) de la moitié indivise détenue par PERSONNE2.) dans la maison d'habitation sise à ADRESSE2.),

constate que le seul immeuble dépendant de la communauté de biens ayant existé entre les parties est impartageable en nature,

partant, **ordonne** la licitation de la maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances, sise à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre comme suit :

Commune de ADRESSE2.), Section A de ADRESSE2.)

Numéro NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE2.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 7 ares 65 centiares,

commet à ces fins Maître Marc ELVINGER, notaire de résidence à Ettelbruck,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation et partant l'en **déboute**,

dit non fondées les demandes d'PERSONNE2.) en relation avec les charges courantes liées à l'occupation de la maison indivise et partant l'en **déboute**,

dit irrecevables les demandes de PERSONNE1.) en relation avec les charges courantes liées à l'occupation de la maison indivise,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur accord concernant le partage en nature des biens meubles dépendant de la communauté,

partant, **dit** que le partage des biens meubles dépendant de la communauté se fera en nature conformément à la répartition reprise dans le corps du présent jugement,

dit irrecevable la demande d'PERSONNE2.) tendant à entendre dire qu'il devra être tenu compte des salaires de chaque parties jusqu'au 3 décembre 2021,

renvoie les parties devant Maître Marc ELVINGER, notaire de résidence à Ettelbruck, pour continuation des opérations de partage et de liquidation ordonnées par jugement No. 2022TADJAF/0095 du 21 février 2022,

réserve les frais et dépens de l'instance.

Ainsi prononcé en audience publique, au Palais de Justice à Diekirch, par Nous, Lexie BREUSKIN, juge aux affaires familiales, assistée du greffier Micael DA SILVA RIBEIRO.

Le greffier,

Le juge aux affaires familiales.