

Texte pseudonymisé

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

**Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00126**

Numéro du rôle TAD-2023-00422

Audience publique du mardi, 30 septembre 2025

Composition:

Malou THEIS,  
Lexie BREUSKIN,  
Anne MOUSEL,

Président,  
1<sup>ier</sup> Vice-Président,  
1<sup>ier</sup> Juge,

Cathérine ZEIMEN,

Greffière.

**E N T R E**

**PERSONNE1.**), infirmier, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 6 mars 2023 ;

comparant par **Maître Daniel BAULISCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

**E T**

**PERSONNE2.**), chargée de cours, ayant demeuré à L-ADRESSE2.), demeurant actuellement à L-ADRESSE3.) ;

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit MULLER ;

comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## **LE TRIBUNAL :**

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 19 juillet 2024.

Par exploit d'huissier de justice du 6 mars 2023, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins de :

- constater que les parties PERSONNE1.) — PERSONNE2.) sont propriétaires indivis d'une maison unifamiliale jumelée par le garage sise à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO1.)/2322, section FD de ADRESSE4.),
- constater que ce bien est impartageable en nature, partant, ordonner sa licitation,
- voir commettre un notaire pour procéder aux opérations de licitation dudit immeuble et de partage,
- voir dire qu'en cas d'empêchement du notaire commis, il sera procédé à son remplacement sur simple ordonnance de Madame le Président rendue sur requête présentée à elle par la partie la plus diligente,
- voir condamner l'assignée à payer au requérant une indemnité d'occupation à hauteur de 2.965,54 euros par mois d'occupation, à compter du 15 décembre 2022, sinon à compter du 12 janvier 2023, date de la première mise en demeure, sinon à compter du 10 février 2023, date de la deuxième mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à la date à laquelle l'assignée aura quitté l'immeuble commun, jusqu'à solde,
- voir dire que le taux d'intérêt sera augmenté de trois points à l'expiration du 3<sup>ème</sup> mois qui suit la signification du jugement à intervenir,
- condamner l'assignée à payer au requérant le montant de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile, alors qu'il serait inéquitable de laisser à l'unique charge du requérant les frais non compris dans les dépens eu égard à l'attitude de la partie adverse qui a conduit au litige,
- condamner l'assignée à payer au requérant le montant de 5.000 euros sur base de l'article 1382 et 1383 du Code civil, à titre de réparation du préjudice matériel correspondant aux honoraires d'avocats exposés pour faire valoir ses droits, sous réserve expresse d'augmentation en cours d'instance,
- condamner l'assignée aux frais et dépens d'instance, et en ordonner la distraction au profit de Me Joël MARQUES DOS SANTOS affirmant en avoir fait l'avance,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toute voie de recours, sur minute avant enregistrement et sans caution.

Il est constant en cause que le partenariat contracté par les parties en date du 13 décembre 2017 fut dénoncé par PERSONNE1.) par signification par huissier de justice en date du 8 novembre 2022.

### **Demandes principales**

- *Partage et licitation*

Il est constant en cause que les parties ont acquis une maison unifamiliale jumelée par le garage, sise à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre sous le numéroNUMERO1.)/2322, section FD de ADRESSE4.), par acte de vente établi par devant Maître HAMES, alors notaire de résidence à Mersch, en date du 16 juillet 2020.

Il résulte des éléments de la cause que l'indivision existant entre parties est constituée par ce seul bien.

La demande en licitation de l'immeuble indivis de PERSONNE1.) constitue un incident dans le cadre du partage d'une indivision de droit commun et n'est recevable que si ledit partage est ordonné.

Or, le partage de l'indivision qui existe entre parties n'est expressément demandé par aucune des parties.

Il y a toutefois lieu de considérer qu'en sollicitant la licitation du bien indivis, PERSONNE1.) demande implicitement le partage de l'indivision en question.

Aussi, avant de pouvoir apprécier le bien-fondé de la demande en licitation, il appartient au tribunal d'analyser le bien-fondé de cette demande implicite en partage.

Suivant 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'y ait été sursis par jugement ou convention.

Faute d'un sursis convenu entre parties ou demandé au cours de la présente instance, il y a lieu d'ordonner le partage de l'indivision en question.

Concernant la demande en licitation, PERSONNE1.) fait valoir que l'immeuble indivis est impartageable en nature et doit faire l'objet d'une vente. La situation serait bloquée, alors que, d'une part, PERSONNE2.) aurait refusé de signer le mandat de vente préparé par l'agence SOCIETE1.) et, d'autre part, n'aurait pas non plus fait de proposition concrète en vue de la reprise de l'immeuble commun. PERSONNE2.) aurait souvent changé d'idées quant au sort de l'immeuble indivis sans permettre aux parties de progresser vraiment, de sorte que la licitation de l'immeuble serait la seule solution pour sortir de l'indivision.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande de PERSONNE1.). Elle réfute les reproches de la partie demanderesse ; elle aurait toujours été d'accord avec le principe d'une vente. Des pourparlers auraient eu lieu sur les modalités d'exécution de la mise en vente entre parties et PERSONNE2.) aurait toujours pris position sans faute. Elle fait référence au mandat exclusif de vente que les parties auraient conféré en date du 14 mars 2023 à l'agence SOCIETE1.), ce qui prouverait qu'il y aurait nécessairement eu un échange constructif. Elle est d'avis que par conséquent, un partage en nature demeurerait bel et bien possible et que la demande en licitation devrait être déclarée non fondée.

L'article 827 du Code civil, applicable à toutes les indivisions, quelle qu'en soit l'origine, retient le principe du partage des immeubles. Si ledit partage ne peut se faire commodément, il doit être procédé à la vente par licitation.

La licitation d'un immeuble impartageable en nature faisant partie d'une indivision constitue une mesure nécessaire à la protection des droits patrimoniaux de l'indivisaire. Le droit de chaque indivisaire de sortir de l'indivision est discrétionnaire. Lorsque l'indivision, outre les effets

mobiliers, ne comprend qu'un seul immeuble, qui est en outre impartageable en nature, de sorte que des lots respectant l'égalité en nature des copartageants ne peuvent être constitués, l'article 827 du Code civil en prévoit la licitation judiciaire si les parties ne parviennent pas à s'accorder sur un partage amiable.

La seule appréciation à faire par les juridictions est de savoir si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément.

En l'occurrence, l'immeuble sis à ADRESSE4.) est le seul bien indivis à partager entre parties.

Le partage en nature, qui consiste en la division en lots égaux du ou des biens indivisibles, n'est pas possible. Contrairement aux affirmations de PERSONNE2.), le fait de procéder à la vente de gré à gré d'un immeuble et de partager le produit de la vente ne constitue en effet pas un partage en nature.

Le caractère impartageable en nature dudit immeuble est donc établi.

Les termes impératifs de l'article 827 du Code civil s'opposent à ce que le juge sursoie à statuer sur la demande en licitation, ou autorise les parties à procéder à la vente de gré à gré, sauf le cas où toutes les parties le demanderaient, ce qui n'est pas le cas en l'occurrence.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en licitation de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.).

- Indemnité d'occupation

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE2.) de lui payer une indemnité d'occupation qu'il évalue à 2.965,54 euros par mois à partir du 15 décembre 2022 sinon à compter du 12 janvier 2023, date de la première mise en demeure, sinon à partir du 10 février 2023, date de la deuxième mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à la date à laquelle PERSONNE2.) aura quitté l'immeuble, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) est d'avis que le tribunal n'aurait pas à considérer les raisons qui l'auraient amené à déménager du domicile commun, il suffirait, pour que l'indemnité soit due, qu'un des indivisaires ait le libre usage du bien et que sa jouissance exclut celle de ses coindivisiaires.

Il indique avoir quitté l'immeuble indivis et avoir remis les clés en date du 12 décembre 2022, date à laquelle un constat d'huissier aurait été effectué. Le 13 décembre 2022, il aurait procédé au changement d'adresse.

A partir du 13 décembre 2022, PERSONNE2.) aurait séjourné seule dans la maison indivise, voire, « pendant bon nombre de semaines avec son nouveau compagnon ». Le nouveau compagnon aurait même passé ses journées dans la maison en l'absence de PERSONNE2.).

PERSONNE2.) conteste avoir privé PERSONNE1.) de la jouissance du bien indivis : il aurait pris l'initiative de se reloger. En outre, il aurait continué à entreposer ses biens dans la maison. Aucune impossibilité, ni de droit ni de fait, de jouir de l'immeuble, n'aurait existé dans le chef de PERSONNE1.).

Elle aurait quitté le logement indivis au mois de février 2023 et elle établit être déclarée à L-ADRESSE3.) depuis le 29 mars 2023.

Elle conteste encore fermement avoir logé dans la maison avec son nouveau compagnon, tout comme elle conteste la valeur probante des messages « *Whatsapp* » versés par PERSONNE1.) en tant qu'éléments probants de la cohabitation invoquée, dans la mesure où les auteurs des messages ne seraient ni identifiés, ni identifiables. Elle se demanderait pour le surplus dans quelle mesure ses projets familiaux seraient pertinents pour la solution du présent litige.

Aux termes de 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 autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision [...]. L'indivisaire qui use et jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.* »

Il résulte des dispositions combinées de l'ancien article 266 du Code civil et de l'article 815-9 du même Code, qu'à compter de la date de la demande en divorce à laquelle le jugement de divorce prend effet dans les rapports patrimoniaux entre époux, sauf report des effets et sauf convention contraire, une indemnité est due par le conjoint qui jouit privativement d'un bien indivis.

Elle constitue la contrepartie d'une jouissance privative d'un bien appartenant indivisément aux deux époux et constitue, dès lors, une compensation pécuniaire.

En premier lieu, une telle indemnité est due à l'indivision et non pas au coindivisaire. PERSONNE1.) ne saurait donc revendiquer le paiement d'une indemnité de procédure à sa personne.

Ensuite, tel que l'a soulevé à bon droit PERSONNE2.), il ne suffit pas qu'il existe une indivision pour que l'indemnité d'occupation prévue à l'article 815-9, alinéa 2, du Code civil soit due, il faut également que la preuve d'une jouissance exclusive du bien indivis par l'autre indivisaire soit rapportée par le demandeur en obtention d'une telle indemnité.

La notion de jouissance exclusive s'entend d'une occupation privative du bien indivis écartant le droit de jouissance concurrent des autres coindivisaires.

L'accent est donc mis sur le caractère exclusif de la jouissance privative par un des coindivisaires constitué par le fait que l'indivisaire occupant empêche les autres indivisaires d'utiliser les biens indivis (cf. TAL, 27 janvier 2015, n° 153276).

C'est en effet l'usage ou la jouissance exclusive d'un bien indivis par l'un des indivisaires qui est source d'indemnité. Que cet usage résulte de l'accord de tous les indivisaires, de la décision du juge ou que, de sa propre initiative, l'un des indivisaires fasse un usage privatif de la chose indivise, l'indemnité est due car l'un des indivisaires s'est enrichi au détriment des autres en usant privativement d'un bien sur lequel tous avaient un droit égal d'usage et de jouissance aux termes de l'alinéa premier de l'article 815-9 du Code civil (cf. Jurisclasseur Code civil, Art. 815 à 815-18, Fasc. 40 : Successions, indivision, régime légal, droits et obligations des indivisaires, n° 22).

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, nos 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 du juge du fond.

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

En l'occurrence, cette preuve n'est pas rapportée : PERSONNE1.) indique avoir déménagé de l'immeuble indivis et avoir « remis les clés » pour s'établir à son propre compte sans invoquer la moindre contrainte, ni de droit, ni de fait, émanant de PERSONNE2.), l'ayant forcé de quitter le bien indivis. L'affirmation que PERSONNE2.) aurait cohabité avec son nouveau compagnon dans la maison indivise reste également au stade d'allégation : en dehors du fait que les auteurs des messages ne sont en effet pas identifiables, il faut constater en outre que le contenu des messages n'est pas de nature à permettre la déduction que le compagnon de la défenderesse a résidé dans la maison indivise pendant une période déterminée.

Il est donc établi que la jouissance de PERSONNE2.) de l'immeuble indivis n'a pas été exclusive.

Dès lors, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est non fondée.

### **Demandes accessoires**

#### *- Exécution provisoire*

Aux termes de l'article 244 du nouveau Code de procédure civile l'exécution provisoire sans caution sera ordonnée, même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Aucun des cas où l'exécution provisoire est ordonnée obligatoirement prononcée n'est donné en l'espèce.

Lorsque l'exécution provisoire est, comme en l'occurrence, facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages et inconvénients qu'entraîne l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties. (Cour, 8 octobre 1974, Pas. 23, p.5)

Comme en l'espèce aucune de ces conditions n'est remplie, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

#### *- Frais et honoraires d'avocat*

PERSONNE1.) sollicite le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés par lui sur base de l'article 1382 et 1383 du Code civil.

Seule l'attitude de PERSONNE2.), qui aurait empêché un quelconque dialogue constructif, aurait contraint PERSONNE1.) de se pourvoir en justice.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. Ainsi, la partie demanderesse doit établir les conditions légales d'une demande en justice basée sur la réparation du préjudice subi du fait des frais et honoraires d'avocat, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

En l'occurrence, il n'est pas établi que PERSONNE2.) aurait empêché un dialogue constructif. En réalité, les échanges entre parties versés en cause par PERSONNE1.) ne concernent guère la mise en vente de la maison indivise, mais ont trait majoritairement aux revendications de ce dernier en relation avec l'indemnité d'occupation, non fondées en l'occurrence.

Aucun comportement fautif dans le chef de PERSONNE2.) n'étant établi, PERSONNE1.) doit être débouté de sa demande en réparation.

- Indemnité de procédure

Au vu de la nature et de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Pour les mêmes motifs, le demande de PERSONNE2.), tendant aux mêmes fins, est à rejeter.

- Frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, le tribunal fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à chacune des parties, avec distraction au profit de leurs avocats respectifs.

Le tribunal ne peut pas faire droit à la demande en distraction formulée par PERSONNE1.), alors que Maître Joël MARQUES DOS SANTOS n'est pas son avocat constitué.

## PAR CES MOTIFS

Le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement,

**ordonne** la liquidation et le partage de l'immeuble indivis sis à L-ADRESSE2.), inscrit au cadastre sous le numéroNUMERO1.)/2322, section FD de ADRESSE4.) ;

**ordonne** la licitation de l'immeuble indivis sis à L-ADRESSE2.), inscrit au cadastre sous le numéroNUMERO1.)/2322, section FD de ADRESSE4.) ;

**commet** Maître Frédérique HENGEN, notaire de résidence à Redange-sur-Attert, pour procéder auxdites opérations de partage, de liquidation et de licitation ;

**désigne** le premier vice-président Lexie BREUSKIN pour surveiller lesdites opérations et faire rapport au Tribunal le cas échéant ;

**dit** qu'en cas d'empêchement du notaire ou juge commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du président à rendre sur requête de la partie la plus diligente ;

**déboute** PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité d'occupation concernant l'immeuble indivis sis à ADRESSE4.) ;

**déboute** les parties du surplus de leurs demandes respectives ;

**fait masse** des frais et dépens de l'instance et les impose par moitié à chacune des parties avec distraction pour la moitié qui le concerne au profit de Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, qui affirme en avoir fait l'avance.