Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH01/00215

Audience publique du mardi premier juillet deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-09046 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, premier vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Helena PERUSINA, greffier assumé.

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN en remplacement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette, des 7 et 8 novembre 2023,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par l'étude d'avocats GROSS & Associés S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse,

ET

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

2. PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit HAAGEN,

parties demanderesses par reconvention,

comparaissant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

PERSONNE1.) (ci-après : « PERSONNE1.) »), née le DATE1.) et PERSONNE3.) (ci-après : « PERSONNE3.) »), née le DATE2.), sont issues de l'union formée entre PERSONNE2.) et feu PERSONNE4.).

Par acte notarié du DATE3.), PERSONNE2.) et feu PERSONNE4.) ont acquis une maison d'habitation avec place et toutes appartenances et dépendances, sise à ADRESSE4.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section A de ADRESSE5.), sous le n° cadastral NUMERO2.), lieu-dit « ADRESSE2.) », maison-place, contenant 4 ares 28 centiares.

PERSONNE4.) est décédé le DATE4.).

En l'absence de contrat de mariage, sa succession est échue, pour l'usufruit de l'immeuble habité en commun par les époux, à son épouse survivante PERSONNE2.) et pour le restant à parts égales à ses deux enfants PERSONNE1.) et PERSONNE3.), soit chacune 1/4 de l'immeuble en pleine propriété.

Par acte notarié de vente du DATE5.), PERSONNE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont vendu à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. un ensemble immobilier sis à ADRESSE2.), inscrit au cadastre comme suit : n° NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE2.) », place (occupée), garage, contenant 90 centiares ; n° NUMERO4.), lieu-dit « ADRESSE2.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 95 centiares et n° NUMERO5.), lieu-dit « ADRESSE2.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 1 are 3 centiares, appartenant « *pour la moitié indivise en pleine propriété et pour l'autre moitié indivise en usufruit à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) et PERSONNE1.), chacune pour (1/4) indivis en nue-propriété* », pour le prix de de 150.000.- euros, avec la mention que « *PERSONNE2.) continuera à occuper gratuitement la maison sise sur les numéros NUMERO4.) et NUMERO5.), et ce jusqu'à l'achèvement de la maison à construire par l'acquéreur sur le numéro NUMERO6.)* ».

Par exploit d'huissier de justice des 7 et 8 novembre 2023, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de ce siège, pour voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire et le visa de l'article 815 du Code civil, ordonner qu'il sera procédé aux opérations de partage de l'indivision existant entre les parties et commettre un notaire pour ce faire ; ordonner la licitation de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section A de ADRESSE5.), n° NUMERO6.), maison, place

contenant 1 are 40 centiares pour cause d'impartageabilité en nature et condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 3.541,67 euros pour la jouissance de l'immeuble indivis au courant de la période allant du 1er décembre 2018, jusqu'à la date de la licitation de l'immeuble.

Elle demande également à voir condamner les parties assignées à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'étude d'avocat GROSS & Associés, sinon de Maître Laurent LIMPACH, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de l'ordre de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-09046 du rôle et soumise à l'instruction de la Ière section.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 11 mars 2025 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 1er avril 2025, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience des plaidoiries du 22 avril 2025.

2. Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.)

Au soutien de sa demande, PERSONNE1.) expose que les parties litigantes sont propriétaires indivis d'une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section A de ADRESSE5.), sous le n° NUMERO6.), place contenant 1 are 40 centiares. Plus précisément, la requérante et PERSONNE3.) seraient copropriétaires indivis du prédit immeuble à concurrence de 250 millièmes chacune, tandis que leur mère, PERSONNE2.), serait copropriétaire indivis dudit immeuble à concurrence de 500 millièmes.

Souhaitant sortir de l'indivision, la requérante aurait proposé à PERSONNE2.) de lui céder sa part dans le prédit immeuble.

Dans la mesure où celle-ci n'aurait pas donné suite à cette proposition et étant donné que suivant l'article 815 du Code civil, nul n'est censé demeurer en indivision, il y aurait lieu de procéder au partage et à la liquidation de l'indivision.

Faisant valoir que PERSONNE2.) dispose seule de l'immeuble indivis depuis le décès de feu son époux, PERSONNE1.) demande également à ce que celle-ci soit condamnée au paiement d'une indemnité d'occupation de 3.541,67 euros par mois à

compter du 1er décembre 2018, jusqu'à la licitation de l'immeuble, calculée comme suit : [850.000.- euros (valeur estimée de l'immeuble) x 5 % / 12 mois]. En effet, dans la mesure où PERSONNE2.) affirmerait être seule et unique propriétaire de la maison dont question, la jouissance exclusive dudit immeuble dans son chef serait établie en cause.

À titre subsidiaire, PERSONNE1.) formule une offre de preuve par voie d'expertise afin de voir déterminer la valeur actuelle de l'immeuble litigieux.
Face au moyen d'irrecevabilité de la demande pour libellé obscur, PERSONNE1.) soutient que ce moyen n'aurait pas été soulevé *in limine litis* alors qu'invoqué pour la première fois par les parties adverses dans le dispositif de leur corps de conclusions du 25 avril 2024 et ce, après avoir pris position quant au fond de l'affaire. Ainsi, elles ne seraient plus recevables à soulever l'exception du libellé obscur.

En tout état de cause, dans la mesure où il résulterait clairement de l'assignation que les assignées sont propriétaires indivis de la maison sise à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section A de ADRESSE5.), n° NUMERO6.), maison, place contenant 1 are 40 centiares et que la licitation de cet immeuble est demandée, l'acte d'assignation contiendrait l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens, de sorte que les parties assignées ne sauraient soutenir s'être méprises quant à l'objet de la demande.

En réplique au moyen tiré de la prescription de la demande en paiement d'une indemnité d'occupation sur base de l'article 815-10 du Code civil, PERSONNE1.) fait valoir que ce moyen ne serait pas pertinent dès lors qu'elle sollicite la condamnation au paiement d'une telle indemnité qu'à compter du 1er décembre 2018, période non couverte par la prescription.

Face aux contestations adverses quant au bien-fondé de la demande en partage, PERSONNE1.) réplique que ce serait à tort que les parties assignées contestent l'existence d'une indivision. Il résulterait clairement des pièces versées aux débats que les parties litigantes sont propriétaires indivis du terrain inscrit au cadastre sous le n° NUMERO6.) et partant également de l'immeuble qui se trouve érigé sur ledit terrain.

En l'espèce, il serait constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE5.) étaient nues-propriétaires chacune pour un quart du terrain inscrit au cadastre sous le n° NUMERO2.), et étaient donc en indivision avec leur mère, cette dernière ayant reçu l'usufruit de la maison habitée en commun avec son feu époux ainsi que la moitié de la nue-propriété de l'immeuble.

Dans le cadre du projet de construction de quatre maisons unifamiliales sur le terrain litigieux, la prédite parcelle n° ADRESSE6.) aurait été morcelée en quatre parcelles, à savoir les parcelles nos NUMERO6.), NUMERO3.), NUMERO4.) et NUMERO5.).

Dans la mesure où la parcelle n° ADRESSE6.) était indivise avant le morcèlement, les quatre parcelles obtenues suite au morcèlement seraient également restées en indivision ; PERSONNE3.) et PERSONNE1.) étant chacune propriétaire d'un quart de chaque terrain morcelé. Par la suite, les terrains inscrits au cadastre sous les nos

NUMERO3.), NUMERO4.) et NUMERO7.) auraient été vendus à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. suivant acte de vente du DATE5.).

Le terrain inscrit au n° NUMERO6.) du cadastre n'aurait quant à lui pas été vendu et serait dès lors resté en indivision.

PERSONNE1.) fait en tout état de cause valoir que la destruction de l'ancienne maison d'habitation qui se trouvait sur le terrain en question n'aurait pas d'influence quant à la qualité de copropriétaire des parties, la démolition dudit immeuble ayant eu pour seul effet de faire cesser l'usufruit dont PERSONNE2.) bénéficiait sur l'immeuble habité avec feu son époux.

PERSONNE1.) fait en outre valoir qu'il résulterait de l'acte notarié du DATE5.) que le prix de vente de 150.000.- euros (dont 1/4, soit 37.500 euros, devait en principe lui revenir) n'aurait jamais été payé par l'acquéreur. Au lieu de payer aux propriétaires indivis le prix de vente des trois parcelles, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aurait construit la maison sur la parcelle n° NUMERO6.) restée en indivision – l'acte notarié précisant en effet que « *A ce sujet PERSONNE2.) continuera à occuper gratuitement la maison sise sur les numéros NUMERO4.) et NUMERO5.), et ce jusqu'à l'achèvement de la maison à construire par l'acquéreur [en paiement du prix de vente] (lisez) sur le numéro NUMERO6.)* ». Il résulterait ainsi des pièces versées en cause que la construction de l'immeuble en question sur la parcelle n° NUMERO6.) aurait été la contrepartie de la cession des parcelles indivises n^{os} NUMERO3.), NUMERO4.) et NUMERO7.).

La construction de la maison érigée sur la parcelle n° NUMERO6.), restée en indivision, aurait été financée par le produit de la vente des terrains indivis ; PERSONNE1.) ayant ainsi co-financé la construction de la maison.

Ce serait partant à tort que PERSONNE2.) se prévaut de l'article 815-3 du Code civil alors qu'elle n'aurait pas amélioré à ses frais l'état du bien indivis et n'aurait jamais investi de fonds propres dans l'immeuble.

La qualité de propriétaire dans le chef de PERSONNE1.) à concurrence d'un quart de la parcelle n° NUMERO6.) résulterait par ailleurs d'un extrait cadastral ainsi que d'un certificat émanent de l'Administration des contributions directes versés en cause.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

Dans leur premier corps de conclusions notifiées en date 25 avril 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soulèvent l'irrecevabilité de la demande pour absence d'indivision. Elles font valoir que l'indivision ayant existé entre parties suite au décès de feu PERSONNE4.), aurait été liquidée par la vente de l'immeuble litigieux à la société anonyme SOCIETE1.) S.A..

Dans le dispositif du même corps de conclusions, elles demandent à voir constater que l'acte d'assignation est entaché de libellé obscur dès lors qu'il invoque une indivision ; la succession ayant été réglée il y a dix ans.

Dans ses dernières conclusions de synthèse, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) indiquent soulever *in limine litis* l'irrecevabilité des exploits introductifs d'instance des 7 et 8 novembre 2023 pour cause de libellé obscur. Elles font valoir que les assignations seraient incompréhensibles tant en ce qui concerne les faits gisant à la base de la demande qu'en ce qui concerne les fondements juridiques invoqués par PERSONNE1.).

Quant au fond, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir que la succession de feu PERSONNE6.) aurait été liquidée et « *le paiement convenu* » entre parties, de sorte qu'à ce jour, toute indivision serait impossible, faute d'objet.

La liquidation de la succession se serait déroulée devant notaire, en présence de PERSONNE1.) qui ne fournirait qu'une partie des documents « *nécessaires à cette affaire, pour des raisons évidentes* ».

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font ensuite valoir que la nouvelle construction érigée sur la « *portion restante du terrain* » aurait été entièrement financée par PERSONNE2.), de sorte à constituer exclusivement sa propriété. De ce fait, « *toute notion* » d'indivision serait exclue.

« *À l'époque* », PERSONNE2.) aurait en effet payé « *des dettes au nom de la partie demanderesse* », de sorte que « *les sommes versées et avancées* » par elle auraient excédé le quart de la somme de 150.000.- euros.

Ainsi, même en admettant que PERSONNE1.) conserve des droits découlant de la succession de feu son père, succession pourtant clôturée et liquidée en 2013 lors de la vente de l'ensemble immobilier à la société anonyme SOCIETE1.) S.A., PERSONNE2.) serait légitime à réclamer en contrepartie le remboursement « *des sommes avancées* » pour les dettes personnelles de sa fille, PERSONNE1.).

Tout en se prévalant de l'article 815-3 du Code civil, disposant 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, PERSONNE2.) soutient qu'il serait manifeste qu'elle aurait investi des fonds propres dans l'amélioration de « *l'état de la maison* », étant donné que le prix de vente du terrain indivis, soit le montant de 150.000.- euros n'aurait jamais suffi pour couvrir l'ensemble des dépenses par elle engagées dans le cadre des travaux de reconstruction d'une maison d'habitation.

La maison d'habitation construite sur la parcelle morcelée ne serait en tout état de cause pas soumise à un régime d'indivision, seul le terrain sur lequel fut érigée la construction pourrait, le cas échéant, être concerné par un tel régime.

À titre subsidiaire, dans l'hypothèse où la demande de PERSONNE1.) devait être recevable et à supposer qu'une indivision entre parties existe effectivement, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir que l'indivision ne concernerait que le terrain sur lequel fut édifiée la maison d'habitation, et en aucun cas celle-ci.

Pour le surplus, PERSONNE2.) donne à considérer que sa fille, PERSONNE1.), aurait intenté la présente procédure uniquement parce qu'elle-même aurait réclamé le

paiement d'une pension alimentaire pour couvrir les frais quotidiens de son fils, placé auprès de sa mère.

En ce qui concerne la demande en paiement d'une indemnité d'occupation, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent le bien-fondé de celle-ci tant en son principe qu'en son *quantum*.

À supposer qu'une telle indemnité soit due, elle ne saurait porter que sur le terrain, et aucunement sur la valeur intégrale de l'immeuble. De plus, une telle demande serait soumise à la prescription quinquennale de l'article 815-10 du Code civil, et serait par conséquent, prescrite en l'espèce.
Le calcul de la valeur de l'immeuble tel qu'effectué par PERSONNE1.) serait de plus dénué de fondement et en contradiction avec l'article 824 du Code civil disposant que l'estimation des immeubles est faite par experts choisis par les parties intéressées, ou en cas de refus, nommées d'office.

Dans le dispositif de leurs derniers écrits de synthèse, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent à l'irrecevabilité de la demande qui serait prescrite, et dans l'hypothèse où la demande serait jugée recevable, elles demandent à voir nommer un expert afin d'évaluer la valeur du terrain, faisant seule partie de l'indivision, à l'exclusion de la maison d'habitation, et en conséquence, n'attribuer à PERSONNE1.) qu'un quart de la valeur dudit terrain.

Après avoir conclu au débouté de l'ensemble des demandes de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à se voir octroyer une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance, en sus de l'exécution provisoire du présent jugement.

3. <u>Motifs de la décision</u>

- *quant au libellé obscur*

L'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 154, point 1), du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel « […] *l'assignation doit contenir* […] *l'objet et un exposé sommaire des moyens* […] », le tout à peine de nullité.

L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (cf. TAL, 15 juillet 2019, n° 187522 et TAL-2018-00406).

Si l'exposé des moyens peut être sommaire, il doit néanmoins être suffisamment précis pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Dans la même mesure, l'objet de la demande doit être précisé de telle façon qu'elle permette au défendeur d'en apprécier la portée et de savoir précisément ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

En effet, le libellé de la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon explicite en vue de déterminer et délimiter l'objet initial du litige permettant ainsi non seulement à la partie défenderesse d'élaborer ses moyens de défense en connaissance de cause, mais encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse se prononcer sur le fond.

L'exigence de clarté comporte l'obligation pour le demandeur d'exposer les faits qui se trouvent à la base du litige de manière intelligible, c'est-à-dire qu'ils doivent être structurés de telle façon à ce qu'ils ne prêtent pas à équivoque.
Il n'est pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 précité du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande.

Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (cf. J.C. WIWINIUS, *L'exceptio obscuri libelli*, in Mélanges dédiés à Michel DELVAUX, p. 290 et 303).

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance (cf. CA, 15 juillet 2004, n° 28124). Si le sens et la portée de l'acte introductif peuvent être éclaircis par les actes ou documents antérieurs auxquels l'acte introductif renvoie expressément, le demandeur ne peut toutefois à cet effet invoquer des actes ou documents antérieurs auxquels il n'a pas expressément renvoyé dans son exploit introductif. Seuls les développements, intrinsèques ou par renvoi exprès, peuvent être pris en compte pour toiser la question de la clarté de l'acte.

Pareillement, le demandeur qui se rend compte en cours d'instance des imperfections qui entachent son acte n'est pas admis à en éclaircir le sens ou la portée par des conclusions prises en cours d'instance ou à faire état du caractère exhaustif des conclusions du défendeur pour prétendre que ce dernier a saisi le sens et la portée de l'acte introductif d'instance.

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement, si un libellé est suffisamment explicite (cf. TAL, 30 novembre 1979, Pas. 25 p. 69).

Concernant la sanction du libellé obscur, ce moyen relève de la régularité formelle de l'assignation. Si ce moyen est fondé, il entraîne la nullité de l'assignation.

L'exception du libellé obscur s'inscrit donc dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure, soumises aux conditions cumulatives de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, disposant que « *toute nullité d'exploit ou d'acte de procédure est couverte d'incompétence. Aucune nullité pour vice de forme des exploits ou des actes de procédure ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité, même substantielle, aura pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.* »

Ainsi, pour que l'exception soit recevable, elle doit être soulevée au seuil de l'instance ; pour que l'exception soit fondée, il faut que le défendeur prouve que le défaut de clarté de l'acte lui cause grief.

En l'espèce, PERSONNE1.) fait valoir que l'exception du libellé obscur n'aurait pas été présentée *in limine litis* alors que les parties adverses auraient pris position quant au fond de l'affaire et n'auraient mentionné l'exception du libellé obscur que dans le dispositif de leurs écrits.

Le tribunal constate qu'il résulte du premier corps de conclusions notifiées en date du 25 avril 2024 que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont de prime abord soulevé l'irrecevabilité de la demande aux motifs qu'aucune indivision n'existerait entre parties et exposé leurs argumentations en ce sens, et notamment, le fait que l'indivision aurait pris fin en 2013 suite à la liquidation de la succession du feu PERSONNE4.).

En effet, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait état de l'exception du libellé obscur pour la première fois dans le dispositif de leurs conclusions du 25 avril 2024, soit leur premier corps de conclusions, sans d'ailleurs exposer plus amplement ce moyen en fait et en droit dans le corps de leurs conclusions, de sorte que le moyen est tardif et partant à rejeter.

- *quant à l'existence d'une indivision*

En l'espèce, il résulte de l'acte notarié de vente n° NUMERO8.) passé en date du DATE5.) pardevant Maître Frank Molitor, alors notaire de résidence à Luxembourg, entre PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'une part, et la société anonyme SOCIETE1.) S.A., d'autre part, ce qui suit :

« [l]*e vendeur vend à l'acquéreur, ici présent et ce acceptant* […]
Un ensemble immobilier sis à ADRESSE2.) et inscrit au cadastre comme suit :
Commune de ADRESSE5.), section A de ADRESSE7.)

- *Numéro NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE2.) », place (occupée), garage, contenant 90 centiares*
- *Numéro NUMERO4.), lieu-dit « ADRESSE2.) », place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 95 centiares*
- *Numéro NUMERO5.), lieu-dit « ADRESSE2.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 1 are 3 centiares*

TITRE DE PROPRIETE
L'immeuble objet des présentes appartenait aux époux PERSONNE7.) suivant vente du notaire Norbert MULLER de Esch-sur-Alzette en date du DATE3.) […] *décédé à Luxembourg en date du DATE4.).*
En l'absence de contrat de mariage, sa succession est échue comme suit :

- *pour l'usufruit de l'immeuble habité en commun par les époux, à son épouse survivante, PERSONNE2.)*
- *pour le restant ensemble par part égale à ses deux enfants en pleine propriété et pour l'autre moitié en usufruit à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) et PERSONNE8.), chacune pour un quart (1/4) indivis en nue-propriété.*

PRIX
La présente vente a eu lieu pour le prix de cent cinquante mille (150.000.-) euros.
Le prix de vente est payable jusqu'au DATE6.) au plus tard, sans intérêts jusque-là et ensuite avec les intérêts légaux jusqu'à complet payement. »

Le contrat de vente contient également, à titre de clauses générales, les stipulations suivantes :

« [à] *ce sujet PERSONNE2.) continuera à occuper gratuitement la maison sise sur les numéros NUMERO4.) et NUMERO5.), et ce jusqu'à l'achèvement de la maison à construire par l'acquéreur [en paiement du prix de vente] lisez sur le numéro NUMERO6.)* ».

Lorsque la vente a été conclue conjointement par le nu-propriétaire (pour ce qui concerne la nue-propriété) et par l'usufruitier (pour ce qui concerne l'usufruit) au profit d'un unique acheteur, cette opération produira son effet translatif de la pleine propriété. L'usufruit prendra fin et le prix de vente, s'il est global, sera partagé entre le nu-propriétaire pour la valeur de la nue-propriété et l'usufruitier pour la valeur de l'usufruit.

Ainsi deux pleines propriétés (portant chacune sur une partie du prix) seront substituées à un usufruit et à une nue-propriété.

Toutefois, la règle n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent convenir d'un report de l'usufruit sur le prix de vente.

L'usufruitier et le nu-propriétaire, covendeurs, peuvent également décider de faire un remploi du prix de vente, par l'achat d'un autre bien, sur lequel nue-propriété et usufruit se reporteront, par le jeu de la subrogation réelle, dans les mêmes conditions que sur le bien aliéné (cf. CA Versailles, 1re ch., sect. 1, 5 avr. 1990 : JurisData n° 1990-048568).

En l'espèce, il est constant en cause que l'acte notarié de vente du DATE5.) ne contient aucune clause de report de l'usufruit, de sorte qu'il y a lieu de retenir qu'en l'absence de stipulations en ce sens dans l'acte notarié de vente précité, l'usufruit détenu par PERSONNE2.) suite au décès de feu son époux a cessé suite à la vente des immeubles litigieux à la société anonyme SOCIETE1.) S.A..

Il résulte de l'acte notarié de vente du DATE5.), qu'en contrepartie de la vente des parcelles n^{os} NUMERO3.), NUMERO4.) et NUMERO5.), l'acheteur, à savoir la société anonyme SOCIETE1.) S.A., s'est engagé à ériger sur la parcelle n° NUMERO6.), parcelle qui n'a pas fait l'objet du prédit contrat de vente, une maison d'habitation.

Le tribunal constate ainsi que la société anonyme SOCIETE1.) S.A. n'a pas procédé au paiement du prix de vente fixé à 150.000.- euros à PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.), parties venderesses, mais a substitué son obligation de payer le prix de vente par celle de procéder à la construction d'une maison d'habitation sur le terrain inscrit au cadastre sous le n° NUMERO6.).

Il suit des considérations qui précèdent que d'une part, les parties litigantes sont restées en indivision en ce qui concerne la parcelle n° NUMERO6.), qui n'a pas fait l'objet de la vente précitée, et d'autre part, que la maison d'habitation construite sur la parcelle précitée n° NUMERO6.) par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. est entrée en indivision existant entre les parties litigantes dès lors que l'obligation de paiement du prix de vente a été substituée par celle de faire ériger une maison d'habitation.

En l'espèce, il ne se dégage d'aucun élément soumis au tribunal que PERSONNE2.) ait injecté des fonds propres pour financer la construction de la maison d'habitation sur la parcelle n° NUMERO6.).

Contrairement aux conclusions de PERSONNE2.), tant la parcelle n° NUMERO6.) que la maison d'habitation y érigée par le promoteur en substitution du paiement du prix de vente aux parties venderesses, relèvent de l'indivision existant entre parties.

Ce constat est corroboré par un extrait de cadastre du DATE7.), versé aux débats par PERSONNE1.), mentionnant comme propriétaires de la place (occupée), bâtiment à habitation, inscrite au cadastre sous le n° NUMERO6.) « *PERSONNE9.), SOCIETE2.), SOCIETE3.))* », ainsi que par un certificat dressé par l'Administration des contributions directes en date du DATE8.) duquel il se dégage que PERSONNE1.) est copropriétaire de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), pour une quote-part de 250/1000.

- *quant au bien-fondé de la demande en partage et liquidation*

L'article 815 du Code civil dispose en son alinéa 1er que 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. L'article 815, alinéa 1er, précité du Code civil, suivant lequel nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision, est d'ordre public et s'applique à toute indivision quelconque.

Il résulte des pièces versées et des renseignements fournis par les parties qu'à ce jour, celles-ci n'ont pas procédé aux opérations de partage et de liquidation de l'immeuble litigieux sis à L-ADRESSE2.), et que PERSONNE2.) continue à occuper ledit bien immobilier.

Les parties demeurent donc toujours dans l'indivision liée audit bien immobilier.

Aucune cause de surséance prévue par le 1er point de l'article 815 du Code civil précité n'étant invoquée par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), il convient de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et d'ordonner le partage et la liquidation du bien immobilier sis à ADRESSE5.) L-ADRESSE2.).

- *quant à la demande en licitation*

Aux termes de l'article 827 du Code civil, la licitation est ordonnée si les immeubles ne sont pas commodément partageables en nature.

Il en résulte que le partage en nature est la règle et la licitation l'exception.

Mises à part les particularités concernant l'attribution préférentielle et la viabilité économique d'une exploitation, non données en l'espèce, la seule appréciation à faire par les juridictions est de savoir si l'immeuble ne peut pas se partager commodément.

Dans la mesure où en l'espèce, aucune des parties ne conteste le caractère impartageable de l'immeuble litigieux, qui constitue le seul bien indivis à partager et que les parties ne peuvent pas s'accorder sur le principe d'une vente de gré à gré du

bien, le partage ne peut pas se faire en nature, de sorte que l'immeuble doit faire l'objet d'une licitation, en vue de la répartition du produit de la vente, les parties conservant cependant, tant que le notaire commis n'a pas procédé à la licitation, la possibilité de vendre l'immeuble de gré à gré.

Les frais exposés pour les opérations de liquidation-partage et pour la licitation seront à supporter par la masse indivise pour être devenus nécessaires dans l'intérêt de toutes les parties.

Il y a lieu de nommer le notaire Maître Carlo GOEDERT, demeurant professionnellement à L-3441 DUDELANGE, 61-63 avenue G.D. Charlotte, pour procéder aux opérations de liquidation-partage et de licitation.

- *quant à la demande en paiement d'une indemnité d'occupation*

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 ; en particulier, il doit une indemnité d'occupation lorsqu'il a eu l'usage privatif d'un logement dépendant de l'indivision.

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, respectivement privative du bien indivis par l'autre indivisaire soit rapportée par le demandeur en obtention d'une telle indemnité.

En effet, l'occupation par un indivisaire de l'immeuble indivis n'exclut pas d'emblée la même utilisation pour ses co-indivisaires. La notion de jouissance exclusive s'entend d'une occupation privative du bien indivis écartant le droit de jouissance concurrent des autres co-indivisaires.

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

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. La manière dont le bien est occupé importe peu : dès lors que les co-indivisaires de l'occupant sont exclus de la jouissance du bien, l'indemnité d'occupation est due (cf. CA, 24 octobre 2018, Pas. 39, p. 196 ; JurisClasseur Code civil, Art. 815-9, Fasc. 40 : Successions, indivision, régime légal, droits et obligations des indivisaires, n° 29).

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, op.cit., n° 22).

Saisi d'une demande en paiement d'une indemnité d'occupation par un indivisaire, le juge ne peut dès lors 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, n^{os} 68/16 et 3663).

Il faut donc, pour que l'indemnité soit due, que l'un des indivisaires ait le libre usage du bien et que sa jouissance exclue celle de ses co-indivisaires.

Réciproquement, un indivisaire peut très bien avoir occupé effectivement un bien indivis sans être tenu d'aucune indemnité si ses co-indivisaires n'ont pas été exclus de la jouissance du bien indivis par l'occupation effective de l'un d'entre eux.

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 privative et 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.

Il incombe donc à PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande tendant à voir dire que PERSONNE2.) est tenue au paiement d'une indemnité d'occupation, partant d'établir que sa mère a eu la jouissance exclusive de l'immeuble indivis excluant sa propre jouissance.

En l'espèce, il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE1.) ait, d'une quelconque manière, été exclue de la jouissance de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), d'autant moins alors qu'il n'est pas contesté en cause que PERSONNE2.) héberge, dans l'immeuble indivis, le fils mineur de PERSONNE1.).

Eu égard à ce qui précède et dans la mesure où PERSONNE1.) n'établit pas le caractère exclusif et privatif de la jouissance de l'immeuble indivis dans le chef de sa mère, et donc que la jouissance de l'immeuble indivis par cette dernière ait empêché sa propre jouissance, sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation telle que dirigée à l'égard de PERSONNE2.) est à déclarer non fondée.

- *quant aux sommes prétendument investies par PERSONNE2.) dans l'immeuble indivis*

Aux termes de l'article 815-13, alinéa 1er, du Code civil, « *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* ».

Ces impenses doivent avoir pour finalité soit l'amélioration proprement dite, soit au moins la conservation du bien. Il faut en outre que les dépenses engagées par

l'indivisaire remplissent un certain nombre de conditions, à savoir : qu'elles aient été financées sur les deniers personnels d'un indivisaire, qu'elles concernent un bien indivis, qu'elles n'aient pas été entreprises avec l'accord des autres indivisaires, qu'elles n'aient pas présenté d'intérêt uniquement pour l'indivisaire qui les a faites, et enfin qu'elles aient été faites pendant la durée de l'indivision (cf. Jurisclasseur Civil, fasc. 40 : Succession-indivision-droits et obligations des indivisaires, n° 160 ; TAD, 26 juin 2019, n° 21446).

Les dépenses nécessaires à la conservation du bien indivis prévues à l'article 815-13 du Code civil sont celles qui ont pour objet d'éviter la perte de la chose, c'est-à-dire celles qui lui conservent sa valeur intacte.

La dépense nécessaire à la conservation est la dépense qui concourt à la préservation non seulement matérielle mais aussi juridique du bien. Donne ainsi lieu à remboursement le règlement par l'un des époux pendant la période de l'indivision post-communautaire, d'une dette exécutoire sur le bien indivis, notamment les impôts, les charges de copropriété, l'assurance habitation et l'emprunt ayant permis d'en financer l'acquisition, la construction ou les travaux y afférents (cf. DAVID (S.) et JAULT (A.), Liquidation des régimes matrimoniaux, Dalloz, 4ème éd., 2018, p.121, point 113.54).

En l'espèce, PERSONNE2.) n'indique, dans ses écrits récapitulatifs, ni la nature des travaux qu'elle aurait entrepris dans l'intérêt de l'immeuble, ni leur coût.

Dans ces conditions, à défaut pour PERSONNE2.) d'instruire plus amplement sa demande reconventionnelle sur ce point et de la chiffrer, il y a lieu de la débouter de sa demande basée sur l'article 815-13 du Code civil.

- *quant aux indemnités de procédure*

Tant la requérante que les parties assignées demandent l'octroi d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, « *lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 précité relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Succombant à cette instance, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne peuvent prétendre à l'octroi d'une indemnité de procédure et il y a partant lieu de les débouter de ce chef de leur demande.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure, à défaut pour celle-ci de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande basée sur le prédit article est partiellement à déclarer non fondée.

- *quant aux frais et dépens*

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à charge de l'indivision, avec distraction pour la part qui les concerne au profit de l'étude d'avocat GROSS & Associés et de Maître Luc MAJERUS, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

- *quant à l'exécution provisoire*

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire du présent jugement.

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 ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540).

Au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant et dans la mesure où PERSONNE1.) ne justifie pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, il n'y a pas lieu de l'ordonner.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

rejette l’exception du libellé obscur telle que soulevée par PERSONNE2.) et PERSONNE3.),

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en liquidation, en partage et en licitation du bien immobilier indivis sis à L-ADRESSE2.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section A de ADRESSE5.), sous le n° NUMERO6.), maison, place contenant 1 are 40 centiares,

partant, ordonne la liquidation, le partage et la licitation du bien immobilier indivis sis à L-ADRESSE2.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section A de ADRESSE5.), sous le n° NUMERO6.), maison, place contenant 1 are 40 centiares,

commet à ces fins Maître Carlo GOEDERT, demeurant professionnellement à L-3441 DUDELANGE, 61-63 avenue G.D. Charlotte,

nomme Madame le premier juge Emina SOFTIC juge-commissaire, avec la mission de faire rapport en cas de débat judiciaire sur les contestations survenues au cours des opérations de partage et de procéder en application de l’article 1200 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu’en cas d’empêchement du magistrat ou du notaire commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du président de chambre,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement d’une indemnité d’occupation,

partant, en déboute,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) basée sur l’article 815-13, alinéa 1er, du Code civil,

partant, en déboute,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d’une indemnité de procédure,

dit qu’il n’y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

fait masse des frais et dépens de l’instance et les impose à la masse indivise, avec distraction pour la part qui les concerne au profit de l’étude d’avocat GROSS & Associés et de Maître Luc MAJERUS, qui la demandent, affirmant en avoir fait l’avance.