

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement civil 2024TALCH01 / 00090**

Audience publique du mardi dix-neuf mars deux mille vingt-quatre.

### **Numéro TAL-2019-02539 du rôle**

#### **Composition :**

Gilles HERRMANN, premier vice-président,  
Anne-Laure SEDRANI, juge,  
Elodie DA COSTA, premier juge,  
Carole MEYER, greffier.

#### **E n t r e**

1. PERSONNE1.), demeurant à B-ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

parties demandresses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 14 mars 2019,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par Maître Sabrina HAJEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

partie demandresse par reconvention,

comparaissant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## Le Tribunal :

### Procédure et rétroactes

Par exploit d'huissier du 14 mars 2019, PERSONNE1.) (ci-après : « PERSONNE1. ») et PERSONNE2.) (ci-après : « PERSONNE2. ») avaient fait donner assignation à PERSONNE3.) (ci-après : « PERSONNE3. »), à comparaître devant le tribunal de ce siège pour

- voir ordonner qu'il soit procédé aux opérations de liquidation, de partage et de compte des biens immobiliers par rapport auxquels les parties se trouvent en indivision et voir ordonner la licitation des biens immobiliers en question,
- voir dire qu'PERSONNE3.) est redevable à l'indivision d'une indemnité d'occupation de 100.000.- euros au titre de l'occupation privative pendant la période du DATE1.) au DATE2.) d'une partie des biens immobiliers par rapport auxquels les parties se trouvent en indivision (ADRESSE3.),
- voir condamner PERSONNE3.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sinon des articles 1382 et 1383 du Code civil, à leur payer la somme de 2.340.- euros au titre des frais non compris dans les dépens (frais d'avocat, frais de déplacement, autres frais) exposés par eux pour les besoins de la présente procédure,
- voir condamner PERSONNE3.) sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil à leur payer la somme de  $[(3.694,25 : 2) + 140 =]$  1.987.- euros au titre des intérêts supplémentaires sur divers emprunts mis à leur charge du fait que ces emprunts n'ont pas pu être réglés suite à l'attitude d'PERSONNE3.), sous réserve d'intérêts supplémentaires à échoir jusqu'à la licitation.

En cours d'instance, PERSONNE3.) a demandé reconventionnellement contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité d'occupation de 100.000.- euros au profit de l'indivision pour l'occupation privative de la ADRESSE3.).

Par jugement n°NUMERO1.) du DATE3.), le tribunal de céans, autrement composé, a reçu les demandes principales et reconventionnelle en la forme et a :

- ordonné le partage et la liquidation de l'indivision existant entre parties relativement aux propriétés immobilières suivantes :
  - o commune de ALIAS1.), section B de ALIAS2.), n°NUMERO2.), lieu-dit « ALIAS3.) », place (occupée), maison d'habitation, contenance 07 ares 43 centiares,
  - o commune de ALIAS1.), section B de ALIAS2.), n°NUMERO3.), lieu-dit « ALIAS4.) », place, contenance 06 ares 08 centiares,
 a commis à ces fins le notaire Maître PERSONNE4.) de ADRESSE4.), désigné le premier vice-président pour surveiller ces opérations et faire rapport le cas échéant et réservé la demande de licitation des immeubles dépendant de l'indivision,
- condamné PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 6.994,04 euros à titre de dommages-intérêts,
- dit fondée en principe la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à voir mettre à charge d'PERSONNE3.) au profit de l'indivision, à partir du DATE1.), une indemnité d'occupation pour l'unité d'habitation dénommée ADRESSE3.) située sur la parcelle de terrain n°NUMERO2.) et a réservé la liquidation de cette indemnité d'occupation,
- débouté PERSONNE3.) de la demande à voir mettre à charge d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), au profit de l'indivision, à partir du DATE1.), une indemnité d'occupation pour l'unité d'habitation dénommée ADRESSE3.) située sur la parcelle de terrain n°NUMERO2.),
- nommé l'expert PERSONNE5.), avec la mission
  1. de procéder à l'évaluation de la valeur marchande des propriétés immobilières suivantes :
    - a. commune de ALIAS1.), section B de ALIAS2.), n°NUMERO2.), lieu-dit « ALIAS3.) », place (occupée), maison d'habitation, contenance 07 ares 43 centiares,
    - b. commune de ALIAS1.), section B de ALIAS2.), n°NUMERO3.), lieu-dit « ALIAS4.) », place, contenance 06 ares 08 centiares,
 en suivant deux hypothèses :
    - i. les propriétés sont maintenues ou vendues en l'état
    - j. les propriétés immobilières sont vendues dans le cadre d'une opération de promotion immobilière impliquant destruction des constructions existantes et morcellement des terrains en plusieurs unités en vue de la réalisation d'un lotissement. Dans la mesure du possible, l'expert s'exprimera sur la faisabilité juridique, administrative et technique d'une telle opération,
  2. de procéder à l'évaluation séparée de la valeur marchande des deux unités d'habitation ADRESSE3.) et ADRESSE3.) érigées sur la parcelle n°NUMERO2.),

3. de décrire les travaux et de chiffrer le coût des travaux nécessaires pour assurer l'indépendance et la viabilité à chacune des deux unités d'habitation ADRESSE3.) et ADRESSE3.),
  4. de procéder à l'évaluation de la valeur locative de la ADRESSE3.),
  5. de former, à partir des deux propriétés immobilières, deux lots de valeurs approximativement équivalentes, en procédant au besoin à leur morcellement, en tenant compte le cas échéant des contraintes législatives et réglementaires,
- condamné PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 4.000.- euros.

Par acte d'huissier de justice du 29 juillet 2020, PERSONNE3.) a relevé appel limité du jugement du DATE3.) qui lui avait été signifié en date du DATE4.).

Par arrêt n°NUMERO4.) du DATE5.), n°NUMERO5.) du rôle, la Cour d'appel a :

- dit l'appel d'PERSONNE3.) recevable sauf en ce qui concerne les frais et dépens de première instance,
- dit l'appel incident d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) concernant les frais et dépens de la première instance irrecevable,
- reçu la demande en dommages et intérêts additionnelle d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),
- dit l'appel non fondé,
- confirmé le jugement déféré,
- dit la demande en dommages et intérêts additionnelle d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) fondée en principe jusqu'à la date du présent arrêt,
- réservé la liquidation desdits dommages et intérêts,
- dit la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement de dommages et intérêts pour procédure vexatoire et abusive non fondée,
- débouté PERSONNE3.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,
- dit la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 3.510 euros,
- condamné PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 3.510.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamné PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Sabrina HAJEK, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Suivant rapport d'expertise du DATE6.), déposé au greffe du tribunal le DATE7.), l'expert PERSONNE5.) a

1. évalué la valeur marchande des propriétés immobilières :
  - a. commune de ALIAS1.), section B de ALIAS2.), n°NUMERO2.), lieu-dit « ALIAS3.) », place (occupée), maison d'habitation, contenance 07 ares 43 centiares,
  - b. commune de ALIAS1.), section B de ALIAS2.), n°NUMERO3.), lieu-dit « ALIAS4.) », place, contenance 06 ares 08 centiares,
    - à 4.000.000.- euros si les propriétés sont maintenues ou vendues en l'état (1.984.000.- euros pour la ADRESSE3.) et 2.015.000.- euros pour la ADRESSE3.),
    - à 1.500.000.- euros la valeur vénale du foncier si les propriétés immobilières sont vendues dans le cadre d'une opération de promotion immobilière impliquant destruction des constructions existantes et morcellement des terrains en plusieurs unités en vue de la réalisation d'un lotissement.
2. évalué la valeur marchande des deux unités d'habitation ADRESSE3.) à 2.015.000.- euros et ADRESSE3.) à 1.984.000.- euros,
3. décrit et chiffré le coût des travaux nécessaires pour assurer l'indépendance et la viabilité à chacune des deux unités d'habitation ADRESSE3.) et ADRESSE3.) à 115.000.- euros TTC,
4. procédé à l'évaluation de la valeur locative de la ADRESSE3.) qu'il a chiffrée à 3.600.- euros par mois,
5. formé, à partir des deux propriétés immobilières, deux lots de valeurs approximativement équivalentes, en procédant à leur morcellement, tout en précisant que cet exercice devra être précisé sur base de relevé Géomètre pour en obtenir une validation opérationnelle définitive et qu'il y aura lieu de procéder à l'établissement du projet de morcellement à introduire sous forme de PAP.

Suivant adjudication publique n°NUMERO6.) du DATE8.) du notaire Maître PERSONNE6.), à la suite de l'exercice par la banque SOCIETE1.) de la voie parée, les propriétés immobilières :

- a. commune de ALIAS1.), section B de ALIAS2.), n°NUMERO2.), lieu-dit « ALIAS3.) », place (occupée), maison d'habitation, contenance 07 ares 43 centiares,
  - b. commune de ALIAS1.), section B de ALIAS2.), n°NUMERO3.), lieu-dit « ALIAS4.) », place, contenance 06 ares 08 centiares,
- ont été adjugées aux prix de 1.537.500.- euros (a.) et 512.500.- euros (b.) à la société anonyme SOCIETE2.) SA de Luxembourg qui a déclaré acheter en vue de la revente.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 4 octobre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 6 février 2024.

De l'accord des avocats, le magistrat chargé du rapport a tenu seul l'audience conformément à l'ancien article 227 du Nouveau Code de procédure civile et fut entendu en son rapport.

Maître Sabrina HAJEK a conclu pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Julie DENOTTE, en remplacement de Maître Anne-Marie SCHMIT, a conclu pour PERSONNE3.) et a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Vu l'ordonnance de clôture du 6 février 2024.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 6 février 2024.

### Remarque préliminaire

D'emblée, le tribunal tient à relever qu'en raison de l'adjudication publique n°NUMERO6.) du DATE8.) des deux propriétés immobilières à ALIAS2.) à la demande du créancier hypothécaire SOCIETE1.), la question principale de savoir s'il y a lieu en l'espèce de procéder à un partage en nature ou à une licitation de ces propriétés est devenue sans objet.

De même, les points 1 à 3 et 5 du rapport d'expertise PERSONNE5.) du DATE6.) sont également devenus sans objet, seul le point de l'évaluation de la valeur locative de la ADRESSE3.) restant d'actualité.

En conséquence, le tribunal n'a plus à analyser, ni les moyens et prétentions en relation avec l'avancement de la mission de l'expert, le rapport d'expertise ayant été déposé le DATE7.), ni les moyens et prétentions des parties en relation avec l'éventuel partage en nature des immeubles, respectivement une éventuelle licitation de ceux-ci. Le tribunal se limitera dès lors à analyser les prétentions et moyens des parties restant à être toisés après le dépôt du rapport d'expertise et après l'adjudication publique des immeubles.

### Prétentions des parties

Suite au dépôt du rapport d'expertise et de l'adjudication publique précités et aux termes de leurs dernières conclusions, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent au tribunal de :

1. Quant à l'indemnité d'occupation

- rejeter toute demande tendant à voir ordonner une contre-expertise,
- constater que le rapport d'expertise PERSONNE5.) fixe la valeur locative de la ADRESSE3.) au montant de 3.600.- euros,
- dire que l'indemnité d'occupation due par PERSONNE3.) à l'indivision pour l'occupation privative de la SOCIETE3.) s'élève à 247.403,92 euros pour la période du DATE1.) au DATE8.), augmentés des intérêts légaux à compter du DATE8.), sinon à compter du présent jugement, jusqu'à solde,
- condamner PERSONNE3.) à leur payer la moitié de cette indemnité d'occupation, soit la somme de 123.701,96 euros, augmentée des intérêts légaux à compter du DATE8.), sinon à compter du présent jugement, jusqu'à solde,

## 2. Quant aux dommages et intérêts pour intérêts courus

- constater que le montant des intérêts courus sur les prêts hypothécaires souscrits par feu PERSONNE7.) s'élèvent au montant total de 39.725,07 euros pour la période du DATE9.) au DATE5.),
- procéder à la liquidation du quantum des dommages et intérêts dus par PERSONNE3.) à leur profit sur base de ce montant et après déduction de la condamnation définitive de 6.994,04 euros prononcée contre la défenderesse et dont celle-ci s'est acquittée,
- dire que les dommages et intérêts encore dus par PERSONNE3.) à leur profit, conformément à l'arrêt n°NUMERO4.) du DATE5.), s'élèvent à 32.731,03 euros pour la période du DATE9.) au DATE5.), augmentés des intérêts légaux à compter du DATE5.), sinon à compter du présent jugement, jusqu'à solde,

## 3. Quant aux frais d'expertise

- condamner PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance sur base de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner PERSONNE3.), principalement à leur rembourser la totalité des frais d'expertise avancés entre les mains de l'expert PERSONNE5.), soit un montant de 5.446.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du présent jugement, jusqu'à solde, sinon, à titre subsidiaire, à leur rembourser la moitié des frais d'expertise sous les mêmes conditions,
- ordonner en tout état de cause la restitution par la Caisse de consignation à leur profit, sinon au profit de leur mère, PERSONNE8.), de la troisième provision de 3.276.- euros,

## 4. Quant à la demande reconventionnelle

- rejeter les demandes d'indemnisations formulées par PERSONNE3.) sur base de l'article 815-13 du Code civil comme non-fondées en fait et en droit, à l'exception de la moitié des dépenses exposées pour la conservation de l'actif indivis représentant un montant de 1.916,56 euros,

#### 5. Quant aux demandes accessoires

- condamner PERSONNE3.) à leur payer une indemnité de procédure de 6.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

PERSONNE3.), quant-à-elle, demande au tribunal aux termes de ses dernières conclusions de :

#### 1. Quant à l'indemnité d'occupation

- principalement fixer l'indemnité d'occupation redue par elle à 2.000.- euros par mois,
- subsidiairement ordonner une contre-expertise et nommer un autre expert judiciaire spécialisé dans l'immobilier pour fixer la valeur locative de l'immeuble pendant la période du DATE1.) jusqu'au DATE10.),
- plus subsidiairement fixer l'indemnité d'occupation à 2.500.- euros par mois,

#### 2. Quant aux dommages et intérêts pour intérêts courus

- dire la demande en liquidation des dommages et intérêts des consorts PERSONNE3.) irrecevable, sinon non fondée, sinon la réduire à de plus justes proportions,

#### 3. Quant aux frais d'expertise

- mettre les frais de l'expert PERSONNE5.) à charge de l'indivision,

#### 4. Quant au sort des dettes hypothécaires

- dire que l'emprunt du DATE11.) souscrit seul par PERSONNE9.) n'engage pas solidairement la concluante sur base des articles 220 et 226 du Code civil,
- dire que le remboursement de l'emprunt du DATE11.) doit être prélevé à concurrence de 50% sur la part d'PERSONNE3.) et de 25% sur la part

d'PERSONNE1.) et de 25% sur la part de PERSONNE2.) dans le produit de vente,

#### 5. Quant à la demande reconventionnelle

- dire qu'PERSONNE3.) détient depuis le décès de feu sa mère le DATE12.) une créance à l'égard de l'indivision de 19.272,50 euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, sinon subsidiairement, dire que les dépenses réglées par la concluante à partir du décès de PERSONNE7.) le DATE13.) sont considérées comme des créances à l'égard de l'indivision,
- donner acte aux parties demandresses qu'elles sont d'accord à prendre en charge la moitié des impôts fonciers des années DATE14.), des frais d'intervention pour nettoyage des gouttières et des frais de remplacements des pièces chaudière et radiateur,

#### 6. Quant aux demandes accessoires

- renvoyer l'affaire devant le notaire PERSONNE4.) pour dresser le décompte final entre parties,
- débouter les demandeurs de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure et de leur demande d'exécution provisoire du présent jugement,
- mettre les frais et dépens à charge de la masse avec distraction au profit de l'avocat concluant qui affirme en avoir fait l'avance.

### Appréciation

#### 1. Quant à l'indemnité d'occupation

Dans son rapport d'expertise du DATE6.), l'expert PERSONNE5.) a procédé à l'évaluation de la valeur locative de la ADRESSE3.) qu'il a chiffrée à 3.600.- euros par mois.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent l'entérinement de l'expertise et réclament partant une indemnité d'occupation pour le compte de l'indivision de 247.403,92 euros pour la période du DATE1.) au DATE8.), augmentés des intérêts légaux à compter du DATE8.), sinon à compter du présent jugement, jusqu'à solde.

PERSONNE3.) s'oppose au montant de 3.600.- euros par mois en estimant qu'il serait surfait et que la méthode de calcul de l'expert serait discutable, la maison occupée par elle datant de 1961, les dernières rénovations datant de 2002, la

performance énergétique de l'immeuble ayant été évaluée par l'expert à F et la maison ne se trouvant pas dans un bon état et nécessitant d'importants travaux de rénovation. Elle fait en plus valoir que les loyers demandés entre DATE15.) ne correspondraient pas aux loyers DATE16.). A l'appui de ses contestations, elle verse deux annonces de location de maisons dans le quartier de ALIAS5.) pour un loyer de 2.000.- euros.

A titre principal, elle demande donc de voir fixer l'indemnité d'occupation à 2.000.- euros par mois. A titre subsidiaire, elle fait encore valoir qu'en tenant compte de la valeur d'adjudication des immeubles, le montant retenu par l'expert PERSONNE5.) dépasserait de loin le loyer calculé suivant les dispositions de la loi sur les baux à loyer et demande une contre-expertise pour évaluer la valeur locative de l'immeuble, A titre plus subsidiaire, elle estime que l'indemnité serait à fixer à 2.500.- euros par mois.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) répliquent tout d'abord que l'éventuel mauvais état d'entretien de la maison occupée par PERSONNE3.) serait dû à un défaut d'entretien fautif de celle-ci et dont elle devrait partant subir les conséquences. Par rapport aux deux annonces de maisons à ALIAS5.) au loyer de 2.000.- euros par mois, ils versent aux débats 18 annonces de maisons à ALIAS5.) et à ALIAS2.), qu'ils estiment comparables à la maison occupée par PERSONNE3.), avec des loyers, variant entre 3.450.- euros, et 4.900.- euros par mois en moyenne. Quant au calcul de la valeur locative sur base de la loi sur les baux à loyer, ils font valoir que le prix obtenu dans le cadre de l'adjudication publique n'équivaudrait pas au prix du marché dont il y aurait lieu de tenir compte pour ce calcul. Ils estiment que dans la mesure où PERSONNE3.) aurait à maintes reprises fait référence au prix de 1.984.000.- euros retenu par l'expert PERSONNE5.) pour justifier notamment ses demandes de report de l'adjudication, l'on pourrait alors calculer sur base de cette valeur du marché de la ADRESSE3.) et sur base de la loi sur les baux à loyer la valeur locative qui se chiffrerait à 8.266.- euros par mois. Ils maintiennent en conséquence leur demande d'entérinement du rapport et du montant de 3.600.- euros par mois et s'opposent à toute contre-expertise.

Le tribunal rappelle qu'il est admis que le juge n'est pas lié par les conclusions de l'expert et qu'il n'est pas obligé d'en adopter les conclusions et de toiser le litige en conformité avec celles-ci. Il n'en reste pas moins que l'expert a été désigné pour fournir une opinion par rapport à un problème technique pour lequel le juge ne dispose pas des compétences techniques nécessaires. Dès lors, même si les parties peuvent contester les conclusions du rapport de l'expert et peuvent à cet effet produire tout élément pertinent et même si le juge peut ne pas tenir compte de ces conclusions, il ne doit s'en écarter que s'il a de justes motifs pour admettre que l'expert s'est trompé, respectivement avec la plus grande

circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure que l'expert n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises. (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2<sup>ème</sup> éd., n°829 et les jurisprudences y citées)

En l'espèce, l'expert PERSONNE5.), à la page 37 de son rapport du DATE6.), explique avoir pris un échantillon de trois offres de maisons à la location à ALIAS2.) proposant des loyers de 2.000.- euros à 4.500.- euros par mois pour arriver à une moyenne de loyer au m<sup>2</sup> de 19,82 euros et donc à un loyer de 3.600.- euros par mois pour la surface habitable de 181,6 m<sup>2</sup> de la ADRESSE3.). L'expert précise avoir comparé à titre de contrôle de cohérence ce prix avec les données STATEC/Observatoire du Logement et avoir constaté que son estimation était très proche du loyer moyen de maison relevé par le STATEC qui est de 3.760.- euros par mois.

Le prix du loyer retenu par l'expert est encore cohérent avec les prix des loyers des 18 offres de location versées aux débats par PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Il n'est pas non plus contredit par les deux annonces versées par PERSONNE3.) étant donné que l'expert a lui-même pris en compte pour son calcul une annonce au prix de 2.000.- euros par mois.

PERSONNE3.), à défaut de verser des pièces pertinentes à ce sujet, reste encore en défaut d'établir que l'évolution des prix entre DATE15.) aurait eu une influence significative sur la moyenne des loyers telle que retenue par l'expert. De même, elle reste en défaut d'établir dans quelle mesure les éventuelles rénovations à faire auraient dû être prises en considération dans le cadre de la fixation de la valeur locative étant donné qu'elle est, du moins en majeure partie, elle-même responsable de l'entretien en bon père de famille de la maison occupée.

Quant au calcul du loyer suivant la loi sur les baux à loyer, il y a tout d'abord lieu de relever que les deux immeubles ont fait l'objet de l'adjudication, à savoir tant le fond comprenant les maisons ADRESSE3.), que le fond servant de jardin aux deux maisons et qu'il est dès lors inexact de ne prendre en compte que le prix d'adjudication du seul fond comprenant les maisons tel que le fait plaider PERSONNE3.). D'un autre côté, il résulte des pièces versées au dossier que cette dernière, dans le cadre des échanges de courriers officiels avec le notaire chargé de l'adjudication, s'est toujours référée pour la détermination de la valeur des immeubles au rapport de l'expert PERSONNE5.) et donc à la valeur de 1.984.000.- euros de l'immeuble occupé par elle, qui entraînerait, en application de la loi sur les baux à loyer, une valeur locative de 8.266.- euros par mois.

Tous les moyens soulevés par PERSONNE3.) pour contester la valeur locative de 3.600.- euros retenue par l'expert ne sont dès lors pas de nature à établir l'existence d'éléments sérieux permettant de conclure que l'expert n'aurait pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises. Sa demande d'une contre-expertise n'est dès lors pas non plus fondée.

Il y a partant lieu d'entériner le rapport d'expertise PERSONNE5.) du DATE6.) en ce qu'il a procédé à l'évaluation de la valeur locative de la ADRESSE3.) qu'il a chiffrée à 3.600.- euros par mois.

Dans son jugement du DATE3.), le tribunal de céans, autrement composé, avait dit fondée en principe la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à voir mettre à charge d'PERSONNE3.) au profit de l'indivision, à partir du DATE1.), une indemnité d'occupation pour l'unité d'habitation dénommée ADRESSE3.) située sur la parcelle de terrain n°NUMERO2.) et avait réservé la liquidation de cette indemnité d'occupation.

Dans la mesure où l'immeuble en question n'est plus la propriété de l'indivision après l'adjudication du DATE8.), la période à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité d'occupation est à limiter du DATE1.) au DATE8.). Le calcul de l'indemnité par les parties demanderesses n'ayant pas été contesté et n'étant pas autrement sujet à critique, il y a lieu de retenir le montant en question.

En conséquence, il y a lieu de liquider l'indemnité d'occupation à charge d'PERSONNE3.) au profit de l'indivision à 247.403,92 euros pour la période du DATE1.) au DATE8.), augmenté des intérêts légaux à compter du présent jugement, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont encore demandé de voir condamner PERSONNE3.) à leur payer la moitié de cette indemnité d'occupation, soit la somme de 123.701,96 euros, augmentée des intérêts légaux à compter du DATE8.), sinon à compter du présent jugement, jusqu'à solde.

Il est de principe que l'indemnité d'occupation est due à l'indivision, la raison en étant que les fruits et revenus que ce bien aurait normalement produits pendant la période d'occupation privative eussent appartenu à l'indivision en vertu de l'article 815-10 du Code civil. Puisque l'indemnité d'occupation ne fait que remplacer la perte de ces fruits et revenus, il est naturel qu'elle revienne à l'indivision, de sorte qu'est irrecevable la demande d'un indivisaire tendant à obtenir la condamnation à son seul profit d'un autre indivisaire au paiement d'une indemnité d'occupation (Cass. Civ. 1<sup>re</sup>, 15 juin 2017, n° 16-23.646 : JurisData n° 2017-011748 cité dans Jurisclasseur Liquidations-Partages, v° Indivision, Fasc. 52 : indivision : obligations des indivisaires, n° 48).

La demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à voir condamner PERSONNE3.) à leur payer la moitié de l'indemnité d'occupation est partant à rejeter, alors que cette indemnité revient à l'indivision successorale.

## 2. Quant aux dommages et intérêts pour intérêts courus

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent au tribunal de constater que le montant des intérêts courus sur les prêts hypothécaires souscrits par feu PERSONNE7.) s'élèvent au montant total de 39.725,07 euros pour la période du DATE9.) au DATE5.), de procéder à la liquidation du quantum des dommages et intérêts dus par PERSONNE3.) à leur profit sur base de ce montant et après déduction de la condamnation définitive de 6.994,04 euros prononcée contre la défenderesse et dont celle-ci s'est acquittée et de dire que les dommages et intérêts encore dus par PERSONNE3.) à leur profit, conformément à l'arrêt n°NUMERO4.) du DATE5.) de la Cour d'appel, s'élèvent à 32.731,03 euros pour la période du DATE9.) au DATE5.), augmentés des intérêts légaux à compter du DATE5.), sinon à compter du présent jugement, jusqu'à solde.

PERSONNE3.) estime principalement qu'il s'agirait d'une demande nouvelle qui devrait être déclarée irrecevable dans la mesure où elle aurait été condamnée définitivement par l'arrêt de la Cour d'appel du DATE5.) au paiement de la somme de 6.994,04 euros à titre de dommages-intérêts, somme dont elle se serait acquittée. A titre subsidiaire, elle fait valoir que cette demande ne serait pas fondée dans la mesure où le retard dans le remboursement des prêts ne lui serait pas imputable, mais serait dû à d'autres facteurs, tels que l'inertie des débiteurs principaux et de la banque et la pandémie du COVID-19 notamment.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) répliquent que leur demande ne serait en rien nouvelle et résulterait d'une condamnation prononcée par la Cour d'appel dans son arrêt du DATE5.) et concernerait les intérêts bancaires courus sur les prêts souscrits par feu PERSONNE7.) entre le DATE9.) (point de départ retenu par le tribunal) et le DATE5.) (date de l'arrêt retenue par ledit arrêt), condamnation dont la liquidation du quantum aurait été réservée par l'arrêt du DATE5.). En conséquence, il serait uniquement demandé au tribunal de liquider le quantum des dommages et intérêts mis à charge de la défenderesse au profit des demandeurs, sur base des données chiffrées communiquées par la banque.

Ils font encore valoir que l'arrêt d'appel aurait prononcé deux condamnations définitives, à savoir la première qui aurait simplement confirmé la condamnation du tribunal de céans d'PERSONNE3.) au paiement de la somme de 6.994,04 euros à titre de dommages-intérêts, somme effectivement acquittée, et la deuxième qui aurait augmenté les dommages et intérêts dus par la défenderesse à

tous les intérêts bancaires courus sur les prêts souscrits par feu PERSONNE7.) entre le DATE9.) et le DATE5.), condamnation non acquittée, la liquidation du quantum de cette condamnation ayant été réservée par la Cour d'appel dans son arrêt du DATE5.).

D'emblée, le tribunal rappelle que dans le cadre de son jugement du DATE3.), la demande de dommages et intérêts des demandeurs n'a pas été déclarée fondée pour l'intégralité des montants réclamés, mais que la demande a finalement été déclarée fondée pour le montant d'intérêts courus de 6.994,04 euros, sans que le tribunal n'ait pour autant retenu formellement une quelconque période particulière de cours des intérêts. Le dispositif du jugement du tribunal de céans, autrement composé, se limite ainsi à dire : « *condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 6.994,04 euros à titre de dommages-intérêts* ».

Par son arrêt du DATE5.), la Cour d'appel a tout d'abord purement et simplement confirmé cette condamnation, de sorte que celle-ci est dorénavant coulée en force de chose jugée, raison pour laquelle PERSONNE3.) s'est par ailleurs acquittée du montant retenu.

Quant à la deuxième condamnation prononcée par la Cour d'appel pour dommages et intérêts, le tribunal se doit de constater qu'elle résulte nécessairement d'une demande nouvelle additionnelle présentée pour la première fois en instance d'appel et non d'une simple augmentation de la demande toisée en première instance. Si tel n'avait pas été le cas, la Cour d'appel aurait dû réformer partiellement le jugement du tribunal de céans sur ce point du quantum des dommages et intérêts et non pas le confirmer purement et simplement. Les demandeurs relèvent d'ailleurs eux-mêmes cette existence de deux condamnations bien distinctes prononcées par la Cour d'appel.

Or, d'un côté, le tribunal n'a aucune compétence matérielle pour liquider une condamnation demandée et prononcée pour la première fois en instance d'appel et ainsi statuer sur une difficulté d'exécution d'un arrêt de la Cour d'appel, celle-ci étant seule compétente pour connaître des éventuelles difficultés d'exécution de ses arrêts. D'un autre côté, cette demande en liquidation de dommages-intérêts autres que ceux retenus par le tribunal de céans, autrement composé, dans son premier jugement, est à considérer comme une demande nouvelle en première instance.

Par conséquent, la demande en liquidation de la deuxième condamnation en relation avec les dommages-intérêts pour intérêts courus prononcée par l'arrêt n°NUMERO4.) du DATE5.) de la Cour d'appel est à déclarer irrecevable, tel que demandé par PERSONNE3.).

### 3. Quant au sort des dettes hypothécaires

PERSONNE3.) demande au tribunal de dire que l'emprunt du DATE11.) souscrit seul par PERSONNE9.) n'engage pas solidairement la concluante sur base des articles 220 et 226 du Code civil et que le remboursement de cet emprunt doit être prélevé à concurrence de 50% sur la part d'PERSONNE3.) et de 25% sur la part d'PERSONNE1.) et de 25% sur la part de PERSONNE2.) dans le produit de vente.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) estiment, à l'instar de la motivation du jugement du DATE3.), que le remboursement du solde restant dû de l'emprunt contracté en tant que débiteur principal par le seul PERSONNE9.), ex-époux d'PERSONNE3.), devrait être imputé intégralement et par priorité sur la part revenant à PERSONNE3.), et seulement en cas d'insuffisance sur la part revenant à la succession de PERSONNE7.). Ils motivent leur demande en s'appuyant sur la solidarité d'ordre public entre époux prévue aux articles 220 et 226 du Code civil dans la mesure où l'emprunt aurait été passé par le mari seul, mais dans le seul but du financement de la rénovation et de l'agrandissement du domicile conjugal et aurait ainsi eu comme objet l'entretien du ménage et partant engagé PERSONNE3.) solidairement.

Dans son jugement du DATE3.), le tribunal de céans, autrement composé, avait retenu sous un point « *c. Sort des dettes hypothécaires* » dans le cadre de sa motivation que « *l'emprunt du DATE11.) a été contracté en tant que débiteur principal par le seul PERSONNE9.)* » (l'époux divorcé d'PERSONNE3.) et que « *PERSONNE7.), respectivement sa succession, n'est concerné par le remboursement de cette dette que dans la seule et unique mesure où l'immeuble grevé de l'hypothèque [accordée par feu PERSONNE10.)] lui revient en indivision suite au décès [de] PERSONNE10.)* »

Le tribunal de céans, autrement composé, en a tiré comme conséquence qu'en cas de vente de la propriété immobilière grevée de l'hypothèque affectée à cet emprunt, le remboursement du solde restant dû devrait être imputé intégralement et par priorité sur la part revenant à PERSONNE3.), et seulement en cas d'insuffisance sur la part revenant à la succession de PERSONNE7.), mais avait réservé ce point en raison du fait que la question de la licitation des immeubles avait également été réservée.

Dans la mesure où les immeubles ont entretemps fait l'objet d'une adjudication publique et que les dettes contractées par feu PERSONNE7.) ont été intégralement apurées, il y a lieu de prendre position sur la charge définitive de l'emprunt du DATE11.) qui reste ouverte en vue de la liquidation de l'indivision.

Il n'est pas contesté et il résulte des éléments du dossier qu'PERSONNE9.) et PERSONNE3.) étaient, d'un côté, mariés sous le régime de la séparation de biens et, d'un autre côté, qu'ils ont divorcé DATE17.), de sorte qu'PERSONNE3.) estime n'être concernée par cet emprunt qu'en raison de sa qualité d'héritière à 50% de la succession de la coobligée personnelle feu PERSONNE10.) (sa mère), propriétaire de l'immeuble à l'époque, et donc pas plus que l'autre héritier à 50% feu PERSONNE7.) (son frère).

L'article 220 du Code civil dispose que « *chacun des conjoints a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants ; toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement.* » et l'article 226 du même code précise que « *les dispositions du présent chapitre, en tous les points où elles ne réservent pas l'application des conventions matrimoniales, sont applicables, par le seul effet du mariage, quelle que soit le régime matrimonial des conjoints.* » La solidarité entre époux en matière de dettes ménagères est partant d'ordre public et s'applique à tout régime matrimonial et donc également au régime de la séparation de biens tel qu'en l'espèce.

Il résulte encore de la pièce n°60 de Maître HAJEK que le prêt a été expressément accordé par la banque à PERSONNE9.) aux fins de financer des travaux de rénovation de l'immeuble d'habitation à ALIAS2.). Il n'est par ailleurs pas contesté par PERSONNE3.) que l'emprunt a notamment et surtout servi à financer l'extension et l'ajout d'une chambre à la partie de l'immeuble occupée par le couple PERSONNE9.)-PERSONNE3.) et leur fils et que cette chambre a finalement été occupée par leur fils commun.

La jurisprudence estime que la notion de charges du mariage doit être entendue largement et que les dépenses de logement des époux et des enfants en relèvent. Les dépenses ayant pour objet l'agrément de la vie ou l'aménagement de son cadre, tels les frais d'installation de l'habitation familiale, sont aussi des charges du mariage. (en ce sens : TAL VIII, 22 novembre 2011, n°261/2011) Il en est de même du remboursement, en capital et intérêts, du prêt hypothécaire affectant la résidence des époux qui doit être considéré comme une charge du mariage. (Cour d'appel I, 30 avril 2008, n° 32520 du rôle)

L'emprunt du DATE11.) qui a servi à agrandir et embellir la résidence conjugale du couple PERSONNE9.)-PERSONNE3.) est dès lors à considérer comme contrat ayant eu pour objet l'entretien de leur ménage, de sorte qu'PERSONNE3.) est solidairement tenue avec son ex-époux en tant que débiteur principal du remboursement de ce prêt.

Le fait que la rénovation et l'agrandissement de la partie de l'immeuble occupée par PERSONNE3.) ait également pu profiter en fin de compte à l'indivision est sans pertinence à cet égard étant donné que la solidarité ne se présume pas et qu'il n'existe aucun texte de loi prévoyant une autre solidarité d'ordre public que celle retenue ci-dessus dans cette hypothèse.

Au vu de ces considérations, et en complément à la motivation retenue à cet égard dans le jugement du DATE3.) du tribunal de céans, autrement composé, il y a donc lieu de retenir que le remboursement du solde restant dû de l'emprunt du DATE11.) contracté en tant que débiteur principal par le seul PERSONNE9.) doit être imputé intégralement et par priorité sur la part revenant à PERSONNE3.) en sa qualité de coobligée solidaire et seulement en cas d'insuffisance sur la part revenant à la succession de PERSONNE7.).

#### 4. Quant à la demande reconventionnelle

Dans ses conclusions du 10 février 2023, PERSONNE3.) demande au tribunal de dire qu'elle détient depuis le décès de feu sa mère le DATE12.) une créance à l'égard de l'indivision de 19.272,50 euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde. A l'appui de sa demande, elle fait valoir que conformément à l'article 815-13 du Code civil, il devrait être tenu compte à l'indivisaire des impenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation des biens indivis encore qu'elles ne l'aient point amélioré. Cette dépense de « conservation juridique » dans l'intérêt du patrimoine commun serait à la charge de l'indivision et bénéficierait à tous les indivisaires. Le montant réclamé se décomposerait des taxes communales de DATE18.) (7.547,17 euros), de l'impôt foncier pour la même période (2.817,90 euros) et des frais d'entretien et de réparation (8.907,43 euros).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font tout d'abord valoir qu'ils ne se trouveraient en indivision avec PERSONNE3.) que depuis le décès de leur père PERSONNE7.), de sorte que seule la période du DATE1.) au DATE8.) ne saurait le cas échéant être prise en considération. Ils estiment ensuite que les taxes communales ne tomberaient pas dans le champ d'application de l'article 815-13 du Code civil et que seuls les montants en relation avec les impôts fonciers des années DATE14.), les frais d'interventions pour nettoyage des gouttières, ainsi que les frais de remplacements de pièces de la chaudière et des radiateurs pourraient être mis à charge de l'indivision au titre des dépenses ayant participé à la conservation de l'actif indivis.

PERSONNE3.) maintient sa demande initiale et réplique que tous les frais réclamés depuis la mort de sa mère seraient à considérer comme étant des frais de conservation relatifs aux deux maisons ADRESSE3.). Subsidiairement, elle

demande au tribunal de dire que les dépenses réglées par la concluante à partir du décès de PERSONNE7.) le DATE13.) sont considérées comme des créances à l'égard de l'indivision. En tout état de cause, elle demande acte que les parties demanderessees sont d'accord à prendre en charge la moitié des impôts fonciers des années DATE14.), des frais d'intervention pour nettoyage des gouttières et des frais de remplacements des pièces de la chaudière et des radiateurs.

L'article 815-13 du Code civil dispose : « 1° 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. »

D'emblée, le tribunal relève que la demande, non autrement contestée à cet égard, est recevable en la forme et que par rapport au fond, seules des impenses pour la conservation des immeubles sont actuellement réclamées.

Quant à la qualification des dépenses de conservation, la jurisprudence tant luxembourgeoise (Cour d'appel, 24 mars 2021, n°77/21-I-CIV, n°CAL-2019-01123 du rôle) que française estime qu'il convient d'entendre la notion au sens matériel, mais également juridique. Entrent dans cette catégorie les dépenses sans lesquelles les biens risqueraient de disparaître ou d'être dégradés (ex : réfection de la toiture ou réparations indispensables) ainsi que les dépenses exposées pour maintenir le bien indivis dans le patrimoine des indivisaires (ex : impôt foncier).

Les dépenses relatives à l'entretien courant d'un bien indivis occupé par un indivisaire sont donc exclues du champ d'application de l'article 815-13 du Code civil et de ce droit à indemnisation et il en va de même pour les frais et charges découlant de l'occupation privative et personnelle de l'actif par un indivisaire : toutes ces dépenses doivent rester à la seule et unique charge de l'indivisaire occupant et ne constituent donc pas un passif de l'indivision. (Cass.fr. 1<sup>ère</sup> civ, 28 mars 2006, n°04-10.596 et 12 décembre 2007, n°06-11.877)

Cela concerne notamment les travaux d'entretien courant ne constituant pas des dépenses de conservation ou d'amélioration, les frais de consommation d'eau, d'électricité, de chauffage, les charges communales relatives à la fourniture d'eau, à l'enlèvement des déchets et au raccordement du canal (Cour d'appel, 24 mars 2021, n°77/21-I-CIV, n°CAL-2019-01123 du rôle) ou encore les frais relatifs à la télésurveillance de l'immeuble (Cass.fr. 1<sup>ère</sup> civ, 20 janvier 2004, n°01-17.124).

Il a encore été jugé que si les dépenses effectuées n'ont d'intérêt que pour celui qui les engage, ne présentant d'utilité que pour lui et sa famille et qu'elles ne contribuent ni à conférer une plus-value au bien, ni à sa conservation, elles ne peuvent donner lieu à indemnisation dans le cadre de l'article 815-13 du Code civil. (Cass.fr. 1<sup>ère</sup> civ, 18 février 1986, n°84-16.652)

La Cour de cassation française a également eu à se prononcer sur le caractère fautif ou non d'une dépense exposée par un indivisaire en considérant qu'en raison d'un procès opposant les indivisaires depuis plusieurs années, l'un d'entre eux avait été imprudent d'engager, sans y être autorisé, les dépenses litigieuses et avait ainsi exclu qu'il lui en soit tenu compte. (Cass.fr. 1<sup>ère</sup> civ, 13 décembre 1994, n°92-20.780)

Les impôts fonciers sont en revanche considérés comme nécessaire à la conservation juridique du bien indivis, de sorte que le paiement en incombe aux indivisaires chacun à proportion de leurs droits indivis. Il en va de même pour les frais de nettoyage des gouttières d'un immeuble indivis, considérés comme des dépenses nécessaires à la conservation matérielle du bien. (Cour d'appel, 24 mars 2021, n°77/21-I-CIV, n°CAL-2019-01123 du rôle)

C'est partant à la lumière de ces jurisprudences qu'il y a lieu d'analyser la demande reconventionnelle.

#### *Quant aux taxes communales*

Les défendeurs sur reconvention s'opposent à la prise en charge par l'indivision de ces taxes dans la mesure où il s'agirait exclusivement de charges relatives à l'occupation privative et personnelle du bien indivis, ainsi que de charges courantes de la vie quotidienne de la demanderesse sur reconvention.

PERSONNE3.) réclame les taxes communales des années DATE18.) pour un montant total de 7.547,17 euros. Il résulte cependant des pièces n° 18 à 45 versées par Maître SCHMIT à cet égard qu'il s'agit en l'espèce de frais relatifs à la consommation d'eau, à l'enlèvement des ordures, au raccordement au canal et à l'évacuation des eaux usées de l'immeuble indivis occupé par PERSONNE3.).

Dans la mesure où aucune occupation effective par un autre indivisaire que la demanderesse sur reconvention de l'immeuble indivis n'est établie en l'espèce, respectivement qu'il n'est pas établi que pendant la courte période d'occupation par feu PERSONNE7.) de la deuxième moitié de l'immeuble, ces frais auraient été exclusivement et intégralement payés par la demanderesse sur reconvention, ces frais sont à sa seule charge conformément aux développements faits ci-dessus

et la demande d'PERSONNE3.) est partant à rejeter comme non-fondée sur ce point.

#### *Quant à l'impôt foncier*

Les défendeurs sur reconvention ont consenti à ce que l'impôt foncier soit considéré, conformément à la jurisprudence précitée, comme une dépense de conservation de l'immeuble indivis pour la période de DATE14.). Il résulte des pièces versées par PERSONNE3.) qu'elle a effectivement payé l'impôt foncier pour la période de DATE14.) pour un montant de 2.113,40 euros qui est donc à mettre à charge de l'indivision. Dans la mesure où il n'est pas établi par les pièces qu'PERSONNE3.) aurait également payé à elle seule les impôts fonciers pour les années DATE0.), sa demande est à rejeter pour le surplus.

#### *Quant aux autres frais*

Les défendeurs sur reconvention ne contestent pas, sur base des jurisprudences précitées, que les frais d'interventions pour nettoyage des gouttières (pièces n°57 e1 à 57 e2 de Maître SCHMIT) de 955.- euros et les frais de remplacements de pièces de la chaudière et des radiateurs (pièces n°57 14 à 57 15 de Maître SCHMIT) de 764,42 euros constituent des dépenses nécessaires à la conservation de l'immeuble indivis.

En conséquence, les frais d'interventions pour nettoyage des gouttières et les frais de remplacements de pièces de la chaudière et des radiateurs pour un montant total de (955 + 764,42) 1.719,42 euros sont également à mettre à charge de l'indivision.

Néanmoins, les défendeurs sur reconvention contestent tous les autres frais réclamés par PERSONNE3.) à charge de l'indivision.

L'analyse des autres pièces relève en effet qu'il s'agit exclusivement de travaux d'entretien courant dans le cadre d'une occupation normale d'un immeuble et il ne résulte pas de ces pièces que ces frais auraient eu un intérêt particulier pour la conservation de l'immeuble indivis, mais qu'ils n'ont eu d'intérêt que pour PERSONNE3.) et n'ont présenté d'utilité que pour elle et sa famille, sans contribuer à la conservation de l'immeuble indivis.

Il s'ensuit, au vu des développements faits ci-dessus, que tous les autres frais doivent rester à charge d'PERSONNE3.) qui est donc à débouter du surplus de sa demande.

#### 5. Quant aux frais d'expertise

Les demandeurs principaux demandent à voir condamner PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance sur base de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, y compris les frais d'expertise. Ils demandent encore à voir condamner PERSONNE3.), principalement à leur rembourser la totalité des frais d'expertise avancés entre les mains de l'expert PERSONNE5.), soit un montant de 5.446.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du présent jugement, jusqu'à solde, sinon, à titre subsidiaire, à leur rembourser la moitié des frais d'expertise sous les mêmes conditions et de voir ordonner en tout état de cause la restitution par la Caisse de consignation à leur profit, sinon au profit de leur mère, PERSONNE8.), de la troisième provision de 3.276.- euros.

PERSONNE3.) demande au tribunal de mettre les frais de l'expert PERSONNE5.) à charge de l'indivision. Elle s'oppose à la demande en condamnation à son égard en faisant valoir qu'il s'agirait d'une créance à l'égard de l'indivision et estime que la demande en remboursement serait à déclarer irrecevable, sinon non fondée étant donné que PERSONNE8.) ne serait pas partie en cause.

D'emblée, le tribunal relève que le paiement par PERSONNE8.) de la troisième provision due par ses enfants PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'expert PERSONNE5.) est à considérer comme ayant été fait pour le seul compte et dans l'unique intérêt de ses deux enfants et partant comme donation en avancement d'hoirie à leur égard. L'absence en cause de PERSONNE8.) ne porte dès lors pas à conséquence et les demandeurs principaux ont partant qualité pour réclamer le remboursement de l'intégralité des frais d'expertise avancés par eux.

Ensuite, il y a lieu de constater, d'un côté, que l'expertise a été rendue nécessaire par l'insistance d'PERSONNE3.) de procéder à un partage en nature des immeubles indivis et par son opposition au paiement d'une indemnité d'occupation et, d'un autre côté, que l'expertise est en fin de compte devenue sans objet suite à l'adjudication publique, à l'exception du seul point de la fixation de l'indemnité d'occupation, en raison des longueurs de procédure pour lesquelles PERSONNE3.) a déjà été rendue responsable et condamnée tant en première instance, qu'en instance d'appel.

A part la fixation de l'indemnité d'occupation, d'ailleurs formellement contestée à tort par PERSONNE3.), de sorte que celle-ci a finalement dû être fixée par le tribunal, l'expertise judiciaire n'a donc en fin de compte, et en raison des fautes d'PERSONNE3.) consistant dans le fait d'avoir fait trainer l'affaire inutilement, eu aucune utilité pour l'indivision. Il n'y a dès lors pas lieu de mettre les frais d'expertise à charge de l'indivision.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens. Il est encore admis que les frais d'expertise sont compris dans les dépens. (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2<sup>ème</sup> éd., n°1207)

Dans la mesure où PERSONNE3.) succombe à la très grande majorité des demandes, elle est à condamner à tous les frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant fait l'avance des frais d'expertise, PERSONNE3.) est dès lors à condamner à leur rembourser le montant total avancé de 8.722.- euros (5.446 + 3.276) augmenté des intérêts légaux à compter du présent jugement, jusqu'à solde. Il appartiendra par la suite aux demandeurs de régler le montant de 3.276.- euros à l'expert PERSONNE5.) en vue d'obtenir la libération et le remboursement du même montant par la Caisse de consignation.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE3.) est donc à débouter de sa demande à voir mettre les frais et dépens à charge de la masse avec distraction au profit de son mandataire concluant qui affirme en avoir fait l'avance.

#### 6. Quant au notaire chargé de la liquidation de l'indivision

Dans son jugement du DATE3.), le tribunal de céans, autrement composé, avait commis le notaire Maître PERSONNE4.) de ADRESSE4.) aux fins de procéder au partage et à la liquidation de l'indivision des immeubles.

Dans la mesure où les immeubles ont entretemps fait l'objet d'une adjudication publique par le notaire Maître PERSONNE6.), cette décision est devenue, du moins en grande partie, sans objet.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent en conséquence que Maître PERSONNE6.), qui détient les fonds résultant du produit de l'adjudication entre ses mains, soit chargée en remplacement de Maître PERSONNE4.) de la liquidation de l'indivision.

PERSONNE3.) s'oppose à la nomination de Maître PERSONNE6.) en faisant valoir qu'elle ne serait pas neutre pour avoir été mandatée par la SOCIETE1.) ayant entamé la voie parée.

Dans la mesure où toutes les règles devant régir le partage et la liquidation de l'indivision et partant la répartition des fonds encore entre les mains de Maître PERSONNE6.) sont établies par le jugement du DATE3.) et le présent jugement,

le notaire ne saurait plus prendre position, ni en faveur de l'une, ni en faveur de l'autre des parties.

Etant donné qu'il est en plus dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice que le notaire déjà en possession de tous les documents et des fonds procède à la liquidation finale et à la répartition du produit de l'adjudication, il y a lieu de charger le notaire Maître PERSONNE6.) en remplacement du notaire Maître PERSONNE4.) de la liquidation de l'indivision et de la répartition des fonds entre parties.

#### 7. Quant à l'indemnité de procédure

Les demandeurs principaux réclament une indemnité de procédure de 6.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'encontre d'PERSONNE3.) qui s'oppose à cette demande en invoquant l'absence d'iniquité et l'absence de faute de sa part.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, , éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation,16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant été contraints de charger un avocat en vue de la défense de leurs intérêts, il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer.

Quant au montant à allouer, compte tenu de l'importance de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et des soins qu'elle exige, l'indemnité est à évaluer au montant de 4.000.- euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 4.000.- euros à titre d'indemnité de procédure.

#### 8. Quant à l'exécution provisoire

Les demandeurs principaux ont encore demandé l'exécution provisoire du jugement à intervenir, PERSONNE3.) s'étant opposée à cette demande.

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.

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) En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne justifient pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, de sorte qu'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 et en continuation du jugement n°NUMERO1.) du DATE3.),

dit qu'il y a lieu de liquider l'indemnité d'occupation à charge d'PERSONNE3.) au profit de l'indivision à 247.403,92 euros pour la période du DATE1.) au DATE8.), augmentés des intérêts légaux à compter du présent jugement, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE3.) à payer à l'indivision successorale une indemnité d'occupation de 247.403,92 euros pour la période du DATE1.) au DATE8.), augmentés des intérêts légaux à compter du présent jugement, jusqu'à solde,

rejette la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à voir condamner PERSONNE3.) à leur payer la moitié de l'indemnité d'occupation,

déclare la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en liquidation de la deuxième condamnation additionnelle en relation avec les dommages-intérêts pour intérêts courus prononcée par l'arrêt n°NUMERO4.) du DATE5.) de la Cour d'appel irrecevable,

dit que le remboursement du solde restant dû de l'emprunt du DATE11.) contracté en tant que débiteur principal par le seul PERSONNE9.) doit être imputé intégralement et par priorité sur la part revenant à PERSONNE3.) et seulement en cas d'insuffisance sur la part revenant à la succession de PERSONNE7.),

déclare la demande reconventionnelle d'PERSONNE3.) recevable et partiellement fondée,

partant, dit que l'impôt foncier pour la période de DATE14.) pour un montant de 2.113,40 euros est à charge de l'indivision,

dit que les frais d'interventions pour nettoyage des gouttières et les frais de remplacements de pièces de la chaudière et des radiateurs pour un montant total de 1.719,42 euros sont à charge de l'indivision,

déboute pour le surplus,

charge le notaire Maître PERSONNE6.), en remplacement du notaire Maître PERSONNE4.) de ADRESSE4.), de la liquidation de l'indivision et de la répartition des fonds entre parties,

désigne le premier vice-président Gilles HERRMANN pour surveiller ces opérations et faire rapport le cas échéant,

déboute PERSONNE3.) de sa demande à voir mettre les frais et dépens à charge de la masse avec distraction au profit de son mandataire concluant qui affirme en avoir fait l'avance,

condamne PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise,

partant condamne PERSONNE3.) à rembourser à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 8.722.- euros au titre des frais d'expertise avancés

par eux, augmenté des intérêts légaux à compter du présent jugement, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 4.000.- euros à titre d'indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.