

**Jugement civil No 127/2016 (IVe chambre)**

Audience publique du jeudi dix-sept mars deux mille seize

Numéro 157597 du rôle (Difficultés de liquidation)

**Composition:**

Alexandra HUBERTY, vice-président,  
Antoine SCHAUS, 1<sup>er</sup> juge,  
Maria FARIA ALVES, juge,  
Eric TINTINGER, greffier-assumé,

**E n t r e :**

**A.),** façadier, demeurant à F-(...),  
(...),

partie demanderesse aux termes d'une requête déposée au tribunal le 30 octobre 2013,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

**E t :**

**B.),** aide-ménagère, demeurant à  
L-(...), (...),

partie défenderesse aux fins de la prédite requête,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Joëlle CHOUCROUN, avocat, demeurant à Luxembourg.

## **L e T r i b u n a l :**

Ouï **A.**), ci-après dénommé **A.**), partie demanderesse, par l'organe de Maître Virginie MERTZ, avocat, en remplacement de Maître Gaston VOGEL, avocat constitué, et **B.**), ci-après **B.**), partie défenderesse, par l'organe de Maître Joëlle CHOUCROUN, avocat constitué.

### **D) Les faits et rétroactes**

Les parties ont contracté mariage en date du 25 janvier 1981 au Portugal à (...).

Par jugement n°214/10 du 15 juillet 2010, faisant suite à une assignation du 13 mars 2008, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a prononcé le divorce entre les époux **A.)** et **B.)** aux torts exclusifs d'**A.)**, ordonné la liquidation et le partage de la communauté légale de biens existant entre les parties et la licitation de l'immeuble commun sis à L-(...), (...) et chargé Maître Marc LECUIT d'y procéder.

Le prédit immeuble a été licité pour un prix de 205.000.- euros en date du 24 janvier 2013.

Le passif hypothécaire auprès de la **BQUE1.)** et le passif auprès du Ministère du Logement ont été apurés au moyen de cette somme, laissant un solde s'élevant à 127.199,91 euros, ainsi que le solde du forfait-frais de la licitation. Les mémoires d'honoraires du notaire-instrumentaire n° 805, n° 806 et n° 807, ainsi que les frais de mainlevée du privilège du vendeur étaient cependant encore en souffrance à la date du 21 octobre 2013.

A cette date, le notaire commis a dressé un procès-verbal de difficultés sur base des articles 837 du code civil et 1200 du nouveau code de procédure civile.

Suite à une requête déposée le 30 octobre 2013 au nom d'**A.)**, les parties ont été dûment appelées le 7 janvier 2014 devant le juge-commissaire qui n'a pas réussi à les concilier, de sorte qu'il les a renvoyées devant ce tribunal par ordonnance du même jour.

## **II) Loi applicable**

Par conclusions déposées le 30 décembre 2015, **B.)** expose que les parties ont établi brièvement leur premier domicile conjugal au Portugal après leur mariage, pour ensuite s'installer au Luxembourg et y résider jusqu'à leur divorce, de sorte que le lien de rattachement principal serait avec le Luxembourg.

Elle indique accepter l'application de la loi du for au régime matrimonial des parties.

Par conclusions déposées le 28 janvier 2016, **A.)** marque son accord avec l'application de la loi du for pour régler les difficultés de liquidation des parties.

Etant donné que le présent litige ne concerne pas l'ordre public, il y a lieu de donner acte aux parties de leur accord à voir appliquer la loi luxembourgeoise aux difficultés de liquidation qui les opposent.

## **III) Les revendications des parties**

### **A. Les revendications d'A.)**

#### **1) Quant à la donation du père d'A.)**

**A.)** fait valoir que son père lui a donné 10.000.- euros en novembre 2004, de sorte que la communauté lui redevrait récompense sur base de l'article 1433 du code civil.

Il demande à voir dire qu'il a une créance contre la communauté, sinon contre l'indivision post-communautaire du chef de cette donation à hauteur du montant de 10.000.- euros, avec les intérêts légaux à compter de chaque décaissement, sinon à compter de la dissolution de la communauté, sinon à compter du jugement à intervenir.

**B.)** conteste cette demande.

Elle conteste la donation tant dans son principe que dans son quantum et conteste que la communauté, sinon l'indivision post-communautaire ait bénéficié du prédit montant.

L'article 1405 du code civil prévoit que les biens que les conjoints acquièrent, pendant le mariage, par donation leur restent propres.

L'article 1433 du même code dispose que la communauté doit récompense au conjoint propriétaire toutes les fois qu'elle a tiré profit de biens propres.

Il incombe à celui qui demande récompense à la communauté d'établir que les deniers provenant de son patrimoine propre ont profité à celle-ci ; le profit résulte, sauf preuve contraire, de l'encaissement de deniers propres par la communauté, à défaut d'emploi ou de remploi. (JCL Code civil, articles 1433 à 1437, Fasc. Unique, Communauté légale, Conditions et effets du remploi, n°3, à jour au 15 octobre 2015 ; Cass. fr. 1<sup>ère</sup> civ., 8 février 2005, JurisData n° 2005-026882, Bull. civ. 2005, I, n° 65 et 66, D. 2005, p. 2116, obs. V. Brémond, JCP G 2005, I, 163, n° 12, obs. A. Tisserand, JCP N 2005, 1351, note J.-F. Pillebout, AJF 2005, p. 149, obs. P. Hilt, RTD civ. 2005, p. 445, obs. B. Vareille ; Cass. fr. 1<sup>ère</sup> civ., 22 nov. 2005, JurisData n° 2005-030835, Bull. civ. 2005, I, n° 426)

En l'espèce, il découle de trois attestations testimoniales des 16 et 17 février 2013 de **T1.**, **T2.**) et **T3.**), sœurs et frère d'**A.**), qu'en novembre 2004, leur père leur a donné à chacun la somme de 10.000.- euros, en cash.

Il est établi par ces attestations qu'en novembre 2004, **A.**) a reçu en donation de son père la somme de 10.000.- euros.

Cette somme est restée propre à **A.**) par application de l'article 1405 du code civil.

Il découle d'un extrait du compte commun des parties n° IBAN LUCPTE**1.**) auprès de la **BQUE2.**), qu'en date du 8 novembre 2004 la somme de 10.000.- euros a été versée en cash sur ce compte.

Il est ainsi à suffisance établi que les fonds propres d'**A.**) ont été encaissés par la communauté.

A défaut de preuve contraire, il est présumé que ces fonds ont profité à la communauté qui redoit partant récompense de ce chef à **A.**).

En vertu de l'article 1473 du code civil, cette récompense emporte intérêts de plein droit du jour de la dissolution de la communauté.

Il y a partant lieu de dire qu'**A.**) a une créance de récompense contre la communauté d'un montant de 10.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 mars 2008 jusqu'à solde.

2) Quant au remboursement des prêts communs contractés auprès de la **BQUE1.**)

**A.**) fait valoir que depuis la séparation des parties, le 1<sup>er</sup> février 2008, il a remboursé les prêts communs n° LUCPTE**2.**), n° LUCPTE**3.**), n° CPTE**4.**) et n°

LUCPTE5.) contractés auprès de la **BQUE1.)** pour un montant total de 87.255,60 euros.

Il demande à voir dire qu'il a une créance contre la communauté, sinon contre l'indivision post-communautaire du montant de 87.255,60 euros de ce chef, avec les intérêts légaux à compter de chaque décaissement, sinon à compter de la dissolution de la communauté, sinon à compter du jugement à intervenir.

**B.)** conteste cette demande dans son principe et dans son quantum.

Elle fait valoir que le crédit prétendument pris en charge par la partie adverse aurait pu être remboursé en 2009 s'il n'avait pas utilisé tous les moyens envisageables pour s'opposer à la liquidation de leur indivision.

Le tribunal constate que la communauté de biens existant entre les parties a été dissoute par le divorce des parties rétroactivement à partir de la date de la demande en divorce, le 13 mars 2008, conformément à l'article 266, alinéa 1<sup>er</sup> du code civil.

Le remboursement d'un prêt commun par des fonds propres avant cette date donne droit à récompense sur base de l'article 1433 du code civil, tandis que les montants remboursés sur un prêt commun après cette date relèvent du droit commun, soit de l'article 815-13 du code civil s'ils ont servi à l'amélioration ou la conservation d'un bien indivis, soit des dispositions qui règlent les relations entre codébiteurs.

Au vu des contestations adverses, il appartient à **A.)** d'établir la réalité et le montant des remboursements allégués.

En l'espèce, il découle d'un certificat de la **BQUE1.)** du 4 mars 2010, que les parties ont pendant la vie commune contracté trois prêts à savoir les prêts n° LUCPTE2.), n° LUCPTE3.), n° CPTE4.) pour des travaux de transformation de la maison commune.

Il résulte également d'un contrat de prêt (...), que les parties ont contracté, en tant qualité de codébiteurs solidaires, un prêt personnel n° IBAN LUCPTE6.) auprès de la même banque.

**A.)** se base sur un relevé financier au 11 avril 2008 des comptes et prêts des parties auprès de la **BQUE1.)**.

Le solde des trois prédits prêts immobiliers communs et du prédit prêt personnel commun résulte de cette pièce, ainsi que le fait que des ordres permanents étaient

en place à la date du relevé financier pour payer lesdits prêts à partir du compte n° LUCPTE7.) qui présentait à cette date un solde débiteur de 1.887,65 euros.

Il ne ressort cependant pas des éléments du dossier si et qui a alimenté ledit compte bancaire ou si les prêts ont été payés à partir d'un autre compte.

Il découle d'ailleurs des quatre fiches de salaire des mois de février à mai 2009 d'A.) que son salaire était versé sur un compte n° LUCPTE8.) auprès de la BQUE3.).

Aussi, s'il est un fait que les prêts communs contractés auprès de la BQUE1.) ont été remboursés après le 11 avril 2008, puisque le passif hypothécaire remboursé par le notaire-liquidateur était nettement inférieur à celui existant à cette date, il n'est pas établi qu'A.) a procédé au remboursement des mensualités de ces prêts depuis le 11 avril 2008, ni *a fortiori* quel montant il a remboursé sur ces prêts.

La demande d'A.) est partant à déclarer non fondée.

### 3) Quant au remboursement du prêt automobile SOC1.)

A.) expose que les parties ont contracté le 5 juillet 2006 un prêt SOC1.) d'un montant de 11.500.- euros, que ce prêt a été dénoncé le 30 décembre 2008, qu'il s'est vu notifier une ordonnance en paiement pour un montant de 8.832,96 euros et que la banque BQUE2.) a procédé à une saisie sur son salaire à partir du mois de février 2009.

Il demande à voir dire qu'il a une créance contre la communauté, sinon contre l'indivision post-communautaire du chef du remboursement de ce prêt à hauteur du montant de 9.822,27 euros, avec les intérêts légaux à compter de chaque décaissement, sinon à compter de la dissolution de la communauté, sinon à compter du jugement à intervenir.

B.) conteste cette demande au motif que ce crédit aurait été remboursé à partir d'un compte commun.

Il découle d'une requête en matière d'ordonnance de paiement du 15 janvier 2009, que la BQUE2.) a demandé la délivrance d'une ordonnance de paiement contre A.) pour un montant de 8.832,96 euros, augmenté des intérêts conventionnels, sinon légaux depuis le 15 janvier 2009, du chef d'un prêt SOC1.) d'un montant initial de 11.500.- euros, contracté le 5 juillet 2006 et dénoncé le 30 décembre 2008. Les remboursements devaient se faire sur le compte n° LUCPTE9.).

Il résulte de deux extraits bancaires de mars et d'avril 2009 que le prêt **SOC1.)** en question était une ligne de crédit donnée sur le prédit compte n° **LUCPTE9.)** des parties auprès de la **BQUE2.)**, dont le solde débiteur s'élevait à 8.802,13 euros au 6 janvier 2009.

S'il n'est pas contesté que cette ligne de crédit a servi à acquérir une voiture telle que l'allègue **A.)**, le remboursement de ladite créance ne constitue ni d'une dépense d'amélioration, ni une impense nécessaire à la conversation d'un bien indivis.

Les dispositions du code civil relatives aux paiements entre codébiteurs s'appliquent partant à la demande.

Il ressort de quatre fiches de salaire des mois de février à mai 2009 versées par **A.)** qu'il a remboursé, par le biais d'une saisie ordonnée par la **BQUE2.)**, le montant total 2.458,09 euros sur le prédit compte débiteur.

Il est ainsi établi qu'il a remboursé cette somme sur le crédit **SOC1.)**.

Que ce soit sur base de l'article 1214 ou de l'article 1251, 3° du code civil, **A.)** n'a de recours contre **B.)** que pour ce qu'il a payé outre sa part dans le prédit crédit.

Or, au vu du montant de la dette et du montant remboursé par **A.)**, il n'est pas établi qu'il a remboursé plus que sa part dans le prédit crédit.

Sa demande est partant à déclarer non fondée.

## **B) Les revendications de B.)**

### 1) Quant à l'assurance-vie

**B.)** soutient qu'**A.)** aurait perçu une somme au titre d'une assurance-vie contractée pendant le mariage auprès de **ASS1'.**)s sur leurs deux têtes, de sorte que la moitié de cette somme devrait lui être versée.

Elle demande à voir enjoindre à **A.)** de verser l'extrait de compte documentant le montant remboursé sur son compte par la compagnie d'assurance **ASS1'.**), actuellement **ASS1.**)

**A.)** conteste cette demande pour ne pas être précise ou même établie.

**B.)** demande acte qu'**A.)** ne conteste pas l'existence de l'assurance-vie.

Par conclusions déposées le 11 novembre 2015, elle modifie sa demande et demande à ce qu'il soit enjoint à **A.)** de verser la copie de l'assurance-vie contractée par lui et du versement (rachat ou autre versement) perçu par lui, dans la huitaine de la notification desdites conclusions sinon de la décision à intervenir à peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard, sans limitation de montant.

Elle indique ne pas pouvoir obtenir ces documents pour des raisons de confidentialité puisque l'assurance aurait été souscrite par la partie adverse.

Le tribunal rappelle que dans le régime de la communauté légale, la valeur au jour de la dissolution de la communauté des contrats d'assurance-vie de type mixte, c'est-à-dire ceux qui portent sur le paiement d'une somme à un bénéficiaire en cas de décès en cours de contrat ainsi que sur le paiement d'une somme déterminée au terme du contrat, fait partie de l'actif de la communauté, partant de la masse partageable.

La demande qui porte sur le versement d'une telle somme sous un contrat d'assurance-vie est suffisamment précise pour qu'**A.)** ne puisse se méprendre quant à son objet, de même que la demande à voir verser des pièces y relatives.

**B.)** verse un extrait du compte commun n° **LUCPTE10.)** des parties auprès de la **BQUE2.)** du 8 décembre 2006, duquel il résulte que les parties ont payé une prime de 92,82 euros sous le contrat n° (...) au bénéfice de **ASS1'.**)

Il ressort d'un certificat de participation aux bénéfices de 2004 délivré par **ASS1'.**) à l'attention d'**A.)** le 25 octobre 2004, que le contrat n° (...) concerne une



assurance-vie et qu'il s'agit d'une assurance mixte, puisque ledit certificat fait référence à l'épargne constituée (réserve mathématique du contrat) et au fait que le contrat garantissait à titre principal le risque vie/décès.

Etant donné que ce certificat n'était adressé qu'à **A.)** et qu'il avait déjà souscrit seul l'assurance habitation auprès de **ASS1'.**), tel que cela résulte d'un contrat d'assurance habitation du 20 juin 2001, il est présumé qu'il a également souscrit seul le contrat d'assurance-vie.

Il y a partant lieu, avant tout autre progrès en cause, de faire droit à la demande de **B.)** tendant à voir enjoindre à **A.)** de verser une copie du précité contrat d'assurance-vie n° (...) et de toute pièce relative au versement de l'épargne/réserve mathématique dudit contrat.

Comme il n'y a pas de raison de penser qu'**A.)** ne donnera pas suite à cette injonction, il n'y a pas lieu de l'assortir d'une astreinte.

## 2) Quant au crédit **SOC2.)**

**B.)** soutient avoir remboursé seule un prêt commun **SOC2.)** dont le solde s'élevait à 2.331,81 euros au 28 février 2008, de sorte qu'**A.)** lui serait redevable de la moitié de cette somme.

Dans le dispositif de ses conclusions, elle demande à voir fixer la créance qui lui est due par la communauté sinon par l'indivision post-communautaire de ce chef, à un montant de 1.166,05 euros.

**A.)** conteste cette demande au motif que ce crédit aurait été souscrit par **B.)** sans son accord pour procéder à des dépenses qui n'auraient pas profité à la communauté et qui auraient été effectuées après leur séparation.

**B.)** prétend que le crédit **SOC2.)** a été contracté pendant le mariage pour les besoins de la communauté. Ce passif serait présumé commun.

**B.)** verse une situation de compte au 18 mars 2008 qui lui a été adressée par l'organisme de crédit **SOC2.)** faisant état d'un solde débiteur d'un montant de 2.332,81 euros au 19 février 2008 auprès dudit organisme pour le dossier n° (...), une offre d'ouverture de crédit (...) signée par le directeur général de **SOC2.)** Belgium S.A. et par **B.)** le 17 janvier 2003 concernant un prêt à la consommation des deux parties et une notification d'une cession sur le salaire de **B.)** auprès de son employeur, la (...), concernant un solde de 1.998,82 euros relatif au dossier n° (...).

Etant donné que la dette relative au dossier **SOC2.)** n° (...) existait avant la dissolution de la communauté, cette dette engage les deux parties sauf preuve qu'elle a été contractée par **B.)** dans son intérêt personnel.

En l'espèce, cette preuve n'est pas rapportée.

Cependant, s'il découle de ce qui précède qu'une saisie a été pratiquée sur le salaire de **B.)** pour le remboursement de ladite dette commune, celle-ci reste en défaut d'établir quel montant a été remboursé par cette voie et en particulier si elle a remboursé outre sa part dans ladite dette.

La demande de **B.)** est partant à déclarer non fondée.

### 3) Quant au dépassement de compte auprès de la **BQUE2.)**

**B.)** soutient avoir remboursé seule un dépassement de compte commun ouvert auprès de la banque **BQUE2.)** à hauteur d'un montant de 7.364,18 euros, de sorte que l'indivision post-communautaire lui redevrait la moitié de cette somme.

Dans le dispositif de ses conclusions, elle demande à voir fixer la créance qui lui est due par la communauté sinon par l'indivision post-communautaire à un montant de 3.682,09 euros.

**A.)** conteste cette demande à défaut de preuve de paiement.

**B.)** fait valoir qu'**A.)** ne conteste pas l'existence du compte, ni du dépassement.

**B.)** verse un courrier qui lui a été adressé par la **BQUE2.)** en date du 14 mai 2009 relatif au solde débiteur du compte commun n° IBAN **LUCPTE9.)** d'un montant de 6.976,51 euros au 30 décembre 2008, respectivement d'un montant de 7.364,18 euros au 22 mai 2009, après comptabilisation des intérêts débiteurs et des frais de dossier.

Etant donné qu'il s'agit du même compte débiteur que pour la ligne de crédit **SOC1.)** et que la référence « *Recouvrement, (...)* » est la même que dans prédite requête en matière d'ordonnance de paiement, le tribunal estime qu'il s'agit de la même dette.

Force est de constater que **B.)** n'établit pas avoir payé le moindre montant sous ledit prêt depuis la dissolution de la communauté, en particulier d'avoir payé outre sa part.

Le fait d'être poursuivi par le créancier du paiement de la dette ne suffit pas à établir le remboursement.

La demande de **B.)** est partant à déclarer non fondée.

#### 4) Quant à l'indemnité d'occupation

**B.)** fait valoir qu'**A.)** a habité seul l'immeuble commun de février 2008 au 24 janvier 2013, soit pendant 60 mois, de sorte qu'il lui serait redevable d'une indemnité d'occupation.

Elle indique dans la motivation de ses conclusions du 30 avril 2015 qu'**A.)** lui est redevable d'une indemnité d'occupation calculée à 5% principalement d'une valeur de l'immeuble de 480.000.- euros, subsidiairement d'une valeur de l'immeuble de 380.000.- euros et plus subsidiairement d'une valeur de l'immeuble de 205.000.- euros, puis divisée par 12 mois et par le nombre d'indivisaires.

Dans le dispositif de ces mêmes conclusions, elle demande à voir fixer la créance qui lui est due par la communauté sinon par l'indivision post-communautaire de ce chef, à titre principal à 60.000.- euros, à titre subsidiaire à 47.500.- euros et à titre plus subsidiaire à 26.625 euros.

**A.)** conteste tant le principe que le quantum de cette demande et la période pour laquelle l'indemnité d'occupation est demandée.

Il donne à considérer qu'en l'espèce, l'occupation de l'immeuble indivis constituerait une modalité d'exécution de l'obligation d'entretien de l'épouse envers les enfants dont il avait la charge. Il fait valoir qu'il aurait été obligé de procéder par la voie d'exécution forcée pour obtenir le règlement des secours alimentaires judiciairement fixés.

**B.)** fait valoir que le juge du divorce a fixé sa contribution à l'entretien et l'éducation des enfants sans tenir compte de l'occupation de l'immeuble indivis par **A.)**.

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.

C'est l'usage ou la jouissance 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, d'une décision de justice 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. (JCL Civil Code, article 815 à 815-18, Fasc. 40, Successions, Indivision, Régime légale, Droits et obligations des indivisaires, à jour 1er janvier 2014, n°22)

Pour que l'indemnité soit due, il faut en outre que le demandeur apporte la preuve que la jouissance des biens indivis par l'un des indivisaires est exclusive. (Cass. fr. 1<sup>ère</sup> civ., 13 janvier 1998, pourvoi n°95-12.471, JurisData n°1998-000038; Cass. fr. 1<sup>ère</sup> civ., 19 décembre 2000, n°99-15.248, JurisData n°2000-007599; JCL Civil Code, article 815 à 815-18, Fasc. 40, précité, n°29)

Le caractère exclusif de la jouissance privative relève de l'appréciation souveraine des juges du fond et est constitué par le fait que l'indivisaire occupant empêche les autres indivisaires d'utiliser les biens indivis.

C'est l'indivision elle-même qui bénéficie de l'indemnité d'occupation due par l'indivisaire qui jouit privativement du bien indivis conformément à l'article 815-10 du code civil.

Pendant la procédure de divorce, l'occupation privative de l'immeuble indivis par l'un des époux constitue la contrepartie des obligations matrimoniales entre époux qui subsistent tant que le divorce n'est pas prononcé.

L'indivision peut partant en principe uniquement prétendre à une indemnité d'occupation à partir de la date à laquelle le prononcé du divorce a acquis autorité de chose jugée à moins qu'en raison de la durée anormalement longue de la procédure de divorce ou d'un autre fait de la cause l'application de ce principe ne crée un déséquilibre économique manifeste entre les conjoints.

Même après le prononcé du divorce, la jouissance du logement familial peut constituer un mode d'exécution de l'obligation alimentaire entre époux et/ou du devoir d'entretien des enfants communs qui pèse sur les père et mère pendant et après le mariage et être de nature à justifier la suppression ou la réduction de l'indemnité d'occupation due par le conjoint qui a la garde desdits enfants et qui a été autorisé à habiter l'ancien domicile conjugal. (Cass. civ. fr., 20 novembre 1990, Bull. civ. I, n° 252; Cour d'appel, 30 mai 2001, Pas. 32, p.86)

En l'espèce, s'il découle du jugement de divorce que **B.)** a déménagé le 1<sup>er</sup> février 2008, ce n'est que par ordonnance de référé n°250/2008 du 25 juin 2008 qu'**A.)** s'est vu autoriser à résider séparé de son épouse dans la maison indivise avec interdiction à **B.)** de venir troubler.

Ce n'est partant qu'à partir de cette date que l'occupation privative de la maison indivise est devenue exclusive.

**A.)** a assigné en divorce **B.)** en date du 13 mars 2008 et le divorce a été prononcé le 15 juillet 2010, ce qui au vu du dossier reste dans les limites du délai raisonnable, et il n'existe pas de circonstances particulières en l'espèce qui justifieraient de fixer l'indemnité d'occupation avant la date à laquelle le divorce a acquis autorité de chose jugée.

Etant donné que le jugement de divorce du 15 juillet 2010 a été signifié le 1<sup>er</sup> septembre 2010, l'indemnité d'occupation est due à partir du 12 octobre 2010.

Comme il découle de l'acte de licitation du 24 janvier 2013, qu'**A.)** occupait encore la maison indivise au jour de la licitation, cette indemnité est due du 12 octobre 2010 au 24 janvier 2013, soit pendant 27 mois et 14 jours.

Il résulte de la lecture du prédit jugement de divorce, que le tribunal n'a pas tenu compte de l'occupation du logement familial par **A.)** avec les enfants communs majeurs, qui fréquentaient à l'époque le lycée, pour fixer la contribution à l'entretien et l'éducation des enfants à un montant de 150.- euros par enfant par mois.

Ces montants étaient adaptés à la situation financière des parties et aux besoins et à l'âge des enfants communs alors qu'il n'avait été fait état d'aucun besoin particulier dans leur chef.

Aucune pension alimentaire à titre personnelle n'a été sollicitée devant le juge du divorce.

Il s'ensuit que l'occupation exclusive de l'immeuble indivis n'a pas constitué un mode d'exécution du devoir d'entretien des enfants communs, ni de l'obligation alimentaire entre époux et il n'y a partant pas lieu à suppression ou réduction de l'indemnité d'occupation due au titre de l'occupation exclusive dudit immeuble indivis par **A.)** après le divorce des parties.

Le montant de l'indemnité d'occupation est déterminé par les juridictions en vertu de leur pouvoir d'appréciation souverain, la valeur locative des immeubles par

application de la loi sur les baux à loyer étant une méthode privilégiée pour déterminer cette indemnité, soit 5% de la valeur de l'immeuble.

En l'espèce, la maison indivise a été licitée le 24 janvier 2013 pour un prix de 205.000.- euros.

Sur le marché immobilier luxembourgeois, les ventes de gré à gré représentent 96% du total des ventes de maisons ; les autres types de ventes par adjudication, licitation, subrogation, etc. sont minoritaires. (Observatoire de l'Habitat, Vente de biens immobiliers et fonciers au Luxembourg entre 2007 et 2009, p.6)

Au vu des caractéristiques de la maison, qui découlent de l'acte de licitation, de l'estimation de l'Immobilière **SOC3.) S.à r.l.** du 1<sup>er</sup> décembre 2010 et des photos versées par **B.)**, du mandat de vendre à un prix de 480.000.- euros, donné par les parties à l'Immobilière **SOC3.) S.à r.l.** en date du 16 janvier 2008 et de l'évaluation faite par cette même agence le 1<sup>er</sup> décembre 2010, le prix de licitation ne correspond pas à la valeur de la maison sur le marché de gré à gré.

Il convient partant de se baser sur la valeur de la maison sur le marché de gré à gré.

L'immobilière **SOC3.)**, mandatée par les deux parties en 2008, avait initialement évalué la maison à un prix de 455.000.- euros et a réévalué la maison le 1<sup>er</sup> décembre 2010, à la demande de **B.)**, à un montant de 425.000.- euros en raison de la crise immobilière et des travaux à finir sur la terrasse et le parking devant le garage. Cette évaluation est accompagnée de photos de l'intérieur et de l'extérieur de la maison.

Au vu de ces éléments, le tribunal évalue la valeur locative de la maison indivise à 1.770.- euros par mois.

Au vu de la période d'occupation retenue de 27 mois et 14 jours, **A.)** doit une indemnité d'occupation d'un montant de 48.616.- euros (47.790.- euros + 826 euros) à l'indivision post-communautaire du chef de l'occupation de l'immeuble indivis du 12 octobre 2010 au 24 janvier 2013.

A défaut de partage provisionnel ou de tout autre accord établissant la jouissance divise, l'indemnité d'occupation due par **A.)** pour l'occupation privative de l'immeuble indivis doit revenir à l'indivision post-communautaire conformément à l'article 815-10, 1<sup>o</sup> du code civil.

Il y a partant lieu de dire que l'indivision post-communautaire a une créance contre **A.)** d'un montant de 48.616.- euros.

Cette somme entre pour son entièreté dans la masse active partageable, qui après règlement des créances reprises au procès-verbal de difficultés et des comptes de récompenses et d'impenses, sera partagée entre parties à leur droits.

La demande de **B.)** à voir dire qu'elle a d'ores-et-déjà une créance à hauteur de la moitié du montant de l'indemnité d'occupation contre l'indivision post-communautaire est partant non fondée.

#### 5) Quant à la perte réalisée lors de la licitation de la maison indivise

**B.)** soutient qu'**A.)** aurait refusé l'offre faite par l'un des clients de l'agence immobilière, qu'ils avaient mandaté de vendre la maison indivise, d'un montant de 380.000.- euros.

Elle fait valoir qu'**A.)** aurait déclaré au notaire qu'il se porterait acquéreur de l'immeuble commun pour ensuite changer d'avis, ce qui aurait occasionné une perte de temps et d'argent pour les parties.

Elle conclut que les agissements d'**A.)** lors de la liquidation et particulièrement de la licitation de la maison lui auraient causé une perte d'un montant de 87.500.- euros à son préjudice et dont **A.)** serait seul responsable.

Elle demande la condamnation d'**A.)** à lui payer la somme de 87.500.- euros, avec les intérêts légaux à compter de la date de la licitation de l'immeuble commun, le 24 janvier 2013, sinon à compter de la demande.

A titre subsidiaire, elle offre de prouver par l'audition de trois témoins les faits suivants :

*« Bien que Monsieur **A.)** ait mandaté l'agence immobilière **SOC3.)** par contrat daté du 16 janvier 2008 de vendre l'immeuble commun avec son épouse au prix de EUR 480.000 (prix convenu d'un commun accord entre les époux d'alors et l'agence immobilière après estimation de la valeur de la maison), il a toujours rendu la tâche de l'agence extrêmement difficile en refusant fréquemment les visites d'amateurs et en étant désagréable avec l'agent immobilier ;*

*Lorsque un autre agent immobilier (**IMMO1.**), Monsieur **AG1.)** lui a présenté un amateur qui souhaiter acquéreur le bien au prix de EUR 380.000,- il a refusé catégoriquement de signer le compromis de vente sans aucun motif ».*

**A.)** conteste la demande tant dans son principe que dans son quantum, ainsi que toute faute, respectivement dommage allégué par la partie adverse.

Il conteste l'offre de preuve pour n'être ni pertinente, ni concluante.

Si dans ces conclusions **B.)** développe sa demande sous l'intitulé « *indemnité d'occupation* » et n'indique pas la base légale de celle-ci, il résulte des faits qu'elle indique à la base de sa demande qu'il s'agit d'une demande en responsabilité délictuelle pour faute.

Il y a partant lieu d'analyser la demande sur base de l'article 1382 du code civil qui dispose que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

Pour qu'un dommage soit réparable, il faut qu'il soit certain. Quant au principe du dédommagement pour perte d'une chance la doctrine et la jurisprudence en reconnaissent largement la validité et la jurisprudence l'a appliqué dans des cas nombreux et divers. Etant donc admis que la perte d'une chance constitue une forme de préjudice certain, la victime doit en obtenir réparation dès que la chance existait. La perte d'une chance constitue un dommage en elle-même. Ce ne sont pas les montants convoités qui constituent le dommage, mais l'espoir de les gagner. Dans l'allocation des dommages- intérêts, il faut tenir compte de l'importance de cet espoir, qui doit avoir été sérieux. La chance a dû être véritable et non pas une quelconque chimère. Il s'agit là d'une application du principe de la réparation du préjudice certain, car ce qui est certain, ce n'est pas l'événement ou l'évolution futurs escomptés, mais bien la perte de la chance de les voir se réaliser. (Cour d'appel, 14 janvier 1986, n°8062 du rôle ; JCL Code civil, Responsabilité civile, Tome 1, Droit à réparation, fascicule 101 ; René Rodière, La Responsabilité délictuelle dans la jurisprudence, Dommage, numéro 91 ; Mazeaud et Tunc, Traité théorique et pratique de la Responsabilité civile délictuelle et contractuelle, Préjudice éventuel, préjudice futur, numéro 219 ; Philippe Le Tourneau, La Responsabilité civile, Les conditions de la responsabilité, numéro 512 et suivants ; René Chapus, Responsabilité publique et responsabilité privée, numéro 404 ; Dalloz, Répertoire de Droit civil, verbo "Responsabilité", numéro 149 et suivants)

En l'espèce, il découle des développements qui précèdent que la maison indivise a été licitée pour un prix inférieur au prix du marché de gré à gré, que les parties avaient mandaté ensemble l'agence Immobilière **SOC3.)** S.à r.l. de vendre la maison indivise en 2008 et que fin 2010, **B.)** avait sollicité une nouvelle estimation de l'immeuble auprès de ladite agence.

L'intention initiale de vendre la maison indivise de gré à gré est partant établie dans le chef des deux parties et en particulier dans celui de **B.)**.



**B.)** verse une déclaration écrite du gérant de l'agence immobilière, **G1.)**, du 10 novembre 2008.

Cette déclaration dactylographiée ne remplit toutefois pas les conditions de forme prévues par l'article 402 du nouveau code de procédure civile.

Etant donné que les faits précis et circonstanciés offerts en preuve par **B.)** permettraient, à les supposer établis, d'étayer le bien-fondé de sa demande en indemnisation, l'offre de preuve est pertinente et concluante. Il y a partant lieu d'y faire droit.

Il y a également lieu par application des articles 403 et 413 du nouveau code de procédure civile de procéder à l'audition de **G1.)** sur les faits repris dans sa déclaration du 10 novembre 2008.

#### 6) Quant au véhicule Toyota Avensis

**B.)** soutient qu'**A.)** aurait conservé le véhicule Toyota Avensis acheté par des deniers communs en 2007, de sorte qu'elle aurait une créance à l'égard de l'indivision post-communautaire d'un montant de 11.500.- euros, soit la moitié de la valeur du véhicule.

Dans le dispositif de ses conclusions, elle demande à voir fixer la créance qui lui est due par la communauté, sinon par l'indivision post-communautaire de ce chef à 11.500.- euros.

**A.)** conteste cette demande au motif que les parties auraient disposé de deux véhicules qu'il écherait de partager et que **B.)** se baserait sur la valeur d'achat du véhicule Toyota Avensis.

Dans ses conclusions du 11 novembre 2015, **B.)** ne conteste pas l'existence de deux véhicules mais fait valoir que la valeur des deux véhicules serait à prendre en compte et que le total des deux valeurs devrait être partagé entre les parties.

Le tribunal rappelle que le partage en nature demeure la règle.

Le tribunal constate qu'il est question d'un véhicule Toyota Avensis et d'un deuxième véhicule commun qui appartiennent encore aujourd'hui aux parties.

Comme le solde du prix de vente de l'immeuble fait également partie de la masse commune, un partage en nature est possible.

Il y a partant lieu de débouter **B.)** de sa demande tendant à se voir attribuer la moitié en valeur du véhicule Toyota Avensis, respectivement à voir procéder à un partage en valeur des deux véhicules communs.

#### 7) Quant aux meubles meublants

**B.)** fait valoir qu'**A.)** aurait conservé l'ensemble du mobilier commun, qu'elle évalue à 37.000.- euros sur base d'une estimation d'assurance habitation, de sorte que la moitié de ce montant lui serait due, à savoir 18.500.- euros.

Dans le dispositif de ses conclusions, elle demande à voir fixer la créance qui lui est due par la communauté sinon par l'indivision post-communautaire de ce chef, à un montant de 18.000.- euros.

**A.)** conteste cette demande au motif que le mobilier ne serait pas à évaluer sur base de ce que les parties auraient indiqué à leur compagnie d'assurance.

**B.)** fait valoir qu'**A.)** ne conteste pas l'existence du mobilier.

Le tribunal constate que l'existence des meubles communs n'est pas contestée.

Comme **A.)** a occupé la maison indivise depuis la séparation des parties, il est présumé être resté en possession des meubles meublants communs et doit soit les rapporter à la masse, soit rendre compte de leur devenir.

Au vu des développements qui précèdent quant au partage en nature des véhicules communs, la demande de **B.)** à voir procéder à un partage en valeur des meubles meublants est à déclarer non fondée.

#### **PAR CES MOTIFS :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatrième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur rapport du magistrat de la mise en état;

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 28 janvier 2016;

donne acte à **A.)** et **B.)** à voir appliquer la loi luxembourgeoise aux difficultés de liquidation et partage de leur communauté de biens;

dit qu'**A.**) a une créance de récompense contre la communauté d'un montant de 10.000.- euros au titre d'une donation de son père, avec les intérêts légaux à compter du 13 mars 2008 jusqu'à solde;

dit recevable mais non fondée la demande d'**A.**) à voir dire qu'il a une créance contre la communauté, sinon contre l'indivision post-communautaire du chef du remboursement des trois prêts hypothécaires communs et d'un prêt personnel commun contractés auprès de la **BQUE1.**);

dit recevable mais non fondée la demande d'**A.**) à voir dire qu'il a une créance contre la communauté, sinon contre l'indivision post-communautaire du chef du remboursement du prêt commun **SOC1.**) contracté auprès de la **BQUE2.**);

en déboute;

ordonne à **A.**) de verser une copie du contrat d'assurance-vie n° (...) et de toute pièce relative au versement de l'épargne/réserve mathématique dudit contrat souscrit auprès de **ASS1'**) au greffe de la IV<sup>ème</sup> chambre du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg jusqu'au 31 mai 2016 au plus tard;

dit recevable mais non fondée la demande de **B.**) à voir assortir cette injonction d'une astreinte;

dit recevable mais non fondée la demande de **B.**) à voir dire qu'elle a une créance contre la communauté, sinon contre l'indivision post-communautaire du chef du remboursement du prêt **SOC2.**);

dit recevable mais non fondée la demande de **B.**) à voir dire qu'elle a une créance contre la communauté, sinon contre l'indivision post-communautaire du chef du remboursement du solde débiteur du compte commun ouvert auprès de la **BQUE2.**);

en déboute;

dit recevable et partiellement fondée la demande de **B.**) en obtention d'une indemnité d'occupation;

dit que l'indivision post-communautaire a une créance d'un montant de 48.616.- euros contre **A.**) du chef de l'occupation de la maison indivise sise à L- (...), (...) du 12 octobre 2010 au 24 janvier 2013;

dit que ce montant entrera dans la masse active partageable en vue du partage aux droits des parties de l'actif net;

dit partant non fondée la demande de **B.)** à voir dire qu'elle a d'ores-et-déjà une créance à hauteur de la moitié du montant de l'indemnité d'occupation contre l'indivision post-communautaire;

dit que l'article 1382 du code civil s'applique à la demande de **B.)** tendant à voir condamner **A.)** à lui payer la somme de 87.500.- euros du chef du préjudice subi par elle lors de la vente de la maison indivise;

avant tout autre progrès en cause, autorise **B.)** à prouver par l'audition des témoins :

- **G2.)**, gérant de société, demeurant professionnellement à (...), L-(...),
- **G1.)**, gérant de société, demeurant professionnellement à (...), L-(...), et
- **AG1.)**, agent immobilier, demeurant professionnellement à (...), L-(...),

les faits suivants :

*Bien que Monsieur A.) ait mandaté l'agence immobilière **SOC3.)** par contrat daté du 16 janvier 2008 de vendre l'immeuble commun avec son épouse au prix de EUR 480.000 (prix convenu d'un commun accord entre les époux d'alors et l'agence immobilière après estimation de la valeur de la maison), il a toujours rendu la tâche de l'agence extrêmement difficile en refusant fréquemment les visites d'amateurs et en étant désagréable avec l'agent immobilier.*

*Lorsque un autre agent immobilier (**IMMO1.)**, Monsieur **AG1.)** lui a présenté un amateur qui souhaitait acquérir le bien au prix de EUR 380.000,- il a refusé catégoriquement de signer le compromis de vente sans aucun motif.*

dit que le témoin **G1.)** sera également entendu sur les faits repris dans sa déclaration dactylographiée du 10 novembre 2008;

fixe l'enquête principale au **25 avril 2016 à 9.00 heures;**

fixe la contre-enquête principale au **23 mai 2016 à 9.00 heures;**

chaque fois en la salle des enquêtes à la Cité Judiciaire, Bâtiment BC, 1<sup>ère</sup> étage;

dit que la liste des témoins pour la contre-enquête devra être déposée au greffe de la IV<sup>ème</sup> chambre du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg au plus tard le **2 mai 2016**;

dit recevables mais non fondées les demandes de **B.)** à voir procéder à un partage en valeur du véhicule Toyota Avensis, respectivement des deux véhicules communs et des meubles meublants communs;

en déboute;

sursoit à statuer sur le surplus et les dépens;

dit que la continuation des débats sera fixée après l'achèvement de la mesure d'instruction.