

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2023TALCH04/00014

Audience publique du jeudi vingt-deux juin deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2019-09569 du rôle (Difficultés de liquidation)

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Cyntia WOLTER, juge délégué,
Daisy MARQUES, greffier assumé.

ENTRE

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

partie demanderesse par requête du 11 novembre 2019,

comparaissant par la société SOCIETE1.), inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour,

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins de la prédite requête,

comparaissant par Maître Stefan SCHMUCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits et rétroactes de l'affaire

PERSONNE1.) (ci-après : « PERSONNE1. »), de nationalité GROUPE1.), et PERSONNE2.) (ci-après : « PERSONNE2. ») de nationalité GROUPE2.), ont contracté mariage en date du 11 novembre 2011 par-devant l'officier d'état civil de la Ville de Luxembourg, sous le régime matrimonial de la séparation de biens, tel qu'adopté suivant acte authentique passé en date du 8 novembre 2011 par-devant Maître Roger ARRENSDORFF, notaire de résidence à Luxembourg.

De leur union sont issus deux enfants, à savoir : PERSONNE3.), né le DATE1.) et PERSONNE4.), née le DATE2.).

Par jugement n° 291/2016 rendu le 30 juin 2016, faisant suite à une assignation en divorce du 7 novembre 2014, le tribunal de céans a prononcé le divorce entre les parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.), dit irrecevables la demande de PERSONNE1.) tendant à voir ordonner la liquidation et le partage de la « *communauté de biens* » ayant existé entre les parties et la demande de PERSONNE2.) à voir charger Maître Alex WEBER de procéder aux opérations de liquidation et de partage, confié la garde des enfants communs mineurs PERSONNE3.) et PERSONNE4.), préqualifiés, à PERSONNE1.), accordé à PERSONNE2.) un droit de visite envers les enfants communs mineurs, dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une contribution à l'entretien et l'éducation des enfants communs mineurs, condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une contribution à l'entretien et l'éducation des enfants communs mineurs d'un montant de 150.- euros par enfant par mois, allocations familiales non comprises, dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une pension alimentaire à titre personnel, dit recevable et fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur d'un montant de 750.- euros, dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et fait masse des frais et dépens en les imposant à PERSONNE2.), avec distraction au profit de Maître Sabrina MARTIN, avocat, qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance.

Par exploit d'huissier de justice du 15 juillet 2016, PERSONNE2.) a relevé appel du jugement du 30 juin 2016 et demandé à voir prononcer le divorce aux torts exclusifs de PERSONNE1.), sinon aux torts partagés. Elle a encore sollicité l'autorité parentale sur

les deux enfants communs à son seul profit et à se voir confier la garde des deux enfants communs ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 500.- euros par enfant et par mois à titre de contribution à l'éducation et l'entretien des enfants mineurs et le montant de 800.- euros à titre de pension alimentaire à titre personnel.

PERSONNE1.) a interjeté appel incident du jugement du 30 juin 2016 et demandé à ce que le droit de visite de PERSONNE2.) soit limité à une fois par semaine à exercer au service ORGANISATION1.) et que la pension alimentaire à payer par PERSONNE2.) soit fixée à 250.- euros par mois par enfant. Il a encore demandé la liquidation et le partage du « régime matrimonial » des parties et de l'indivision existant entre elles.

Par un arrêt n° 195/17 - I - CIV du 8 novembre 2017, la Cour d'appel a déclaré l'appel principal non fondé et l'appel incident fondé, partant, accordé à PERSONNE2.) un droit de visite progressif envers les enfants communs mineurs, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), à exercer au Service ORGANISATION1.), condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une contribution à l'entretien et l'éducation des enfants communs mineurs, d'un montant de 200.- euros par enfant par mois, allocations familiales non comprises, ordonné le partage et la liquidation de l'indivision qui existe entre parties, commis Maître Christine DOERNER, notaire de résidence à Bettembourg, pour y procéder, confirmé pour le surplus le jugement entrepris, débouté PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500.- euros, et fait masse des frais et dépens en les imposant à PERSONNE2.), avec distraction au profit de Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance.

Le 14 octobre 2019, 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.

Les parties en cause ont comparu le 7 janvier 2020 devant le juge-commissaire qui ne réussit pas à les concilier, de sorte qu'il les a renvoyées devant le tribunal par ordonnance du même jour.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2019-09569 du rôle et soumise à l'instruction de la IVe chambre.

Maître Stefan SCHMUCK et Maître Admir PUCURICA ont été informés par bulletin du 3 février 2023 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 23 mars 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

À l'audience du 20 avril 2023, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Stefan SCHMUCK, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE2.).

Maître Grégori TASTET, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Admir PUCURICA, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE1.).

L'affaire a été prise en délibéré sous l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience publique du 20 avril 2023 par le président du siège.

2. Motifs de la décision

2.1. Les revendications de PERSONNE1.)

2.1.1. L'indemnité d'occupation redue par PERSONNE2.)

PERSONNE1.) fait valoir que **PERSONNE2.)** est tenue au paiement d'une indemnité d'occupation pour la jouissance exclusive de l'immeuble indivis à partir du 18 octobre 2014, date de son expulsion du domicile conjugal, sinon à partir du 2 janvier 2015, date de l'ordonnance de référé-divorce, et ce, jusqu'à la date de la vente de l'immeuble.

Il explique que suivant une ordonnance du 2 janvier 2015, **PERSONNE2.)** aurait été autorisée à résider séparée de l'époux à l'ancien domicile conjugal sis à **ADRESSE4.)**, avec l'interdiction faite à **PERSONNE1.)** de venir l'y troubler.

Il résulterait de cette même ordonnance qu'il a précisé en date du 18 octobre 2014, fait l'objet d'une mesure d'expulsion du domicile conjugal, mesure qui n'aurait pas été prolongée, tel que cela ressortirait de l'ordonnance de non-prolongation rendue par le juge des référés en date du 19 novembre 2014.

Ainsi, il y aurait lieu de constater que dès le début de l'instance en divorce, **PERSONNE2.)** aurait eu la jouissance exclusive de l'immeuble indivis.

PERSONNE1.) fait ensuite valoir que **PERSONNE2.)** lui aurait, à plusieurs reprises, et ce même après le divorce des parties, formellement interdit de s'approcher de l'immeuble, sous peine de dépôt d'une plainte pénale.

Il résulterait en effet d'un courrier du 15 juin 2018 émis par **PERSONNE2.)** tant à l'attention de l'huissier de justice **GALLÉ** qu'au mandataire de **PERSONNE1.)**, qu'elle aurait formellement interdit à **PERSONNE1.)** et à tout membre de sa famille, de se présenter à l'adresse de l'immeuble indivis.

De ce fait, **PERSONNE1.)** aurait été contraint de recourir à un huissier de justice afin d'obtenir la restitution des objets appartenant à sa société, dénommée **SOCIETE2.)**, dont le siège social était sis à l'adresse de l'ancien domicile conjugal (cf. procès-verbal de constat de l'huissier de justice du 25 juin 2018).

PERSONNE1.) explique également que suivant un courrier de son mandataire du 1^{er} février 2019, il aurait informé son ex-épouse qu'il s'était fait notifier la résiliation du contrat de bail relatif à l'appartement qu'il occupait avec les enfants communs et manifesté son souhait d'intégrer, ensemble avec les enfants communs, l'immeuble indivis sis à **L-ADRESSE4.)**, à partir du 1^{er} avril 2019.

Cette demande aurait été réitérée par un courrier d'avocat du 4 février 2019.

En date du 12 février 2019, il aurait mis en demeure PERSONNE2.) de lui remettre une clé de la porte d'entrée.

Par courrier de réponse du 12 février 2019, PERSONNE2.) lui aurait, de nouveau refusé, tout accès à l'immeuble indivis, tout en indiquant qu'elle allait déposer une plainte pénale pour harcèlement et violation de domicile.

Par courrier d'avocat du 14 février 2019, PERSONNE1.) aurait demandé à pouvoir inspecter l'immeuble et réitéré sa demande à se voir remettre une clé de la porte d'entrée. À cette même date, il se serait présenté devant l'immeuble indivis accompagné d'un témoin. Là-encore, PERSONNE2.) lui aurait refusé tout accès à l'immeuble.

Par courrier subséquent du 22 mars 2019, il aurait une nouvelle fois expliqué à PERSONNE2.) qu'il a été licencié et qu'il s'est vu résilier le contrat de bail. Dans ce même courrier, il aurait réitéré sa demande à se voir remettre une clé de la porte d'entrée de l'immeuble, sinon du moins à obtenir une autorisation pour pouvoir se déclarer, ensemble avec les enfants communs, auprès de la commune de ADRESSE5.).

Par courrier d'avocat du 23 mars 2019, PERSONNE2.) aurait qualifié la demande de PERSONNE1.) d'harcèlement et reproché à l'ex-époux de ne pas respecter sa vie privée. Elle se serait expressément opposée à la demande de PERSONNE1.) de procéder à une visite de l'immeuble et se voir remettre les clés de l'immeuble indivis, en les termes suivants : « *Tenant compte du refus total de ma mandante qu'il intègre l'immeuble à ADRESSE4.), ce chef de votre demande est également REFUSEE CATEGORIQUEMENT.*

Maintenant, il est libre de procéder à prédite déclaration administrative dans un quelconque autre immeuble de la prédite commune ou une autre de son choix. »

Accompagné d'un témoin, PERSONNE1.) aurait, en date du 26 mars 2019, une nouvelle fois tenté d'intégrer l'immeuble indivis, ce qui lui aurait été refusé par PERSONNE2.) qui a par la suite déposé une plainte pénale à son encontre.

Tous ces éléments démontreraient le caractère exclusif de la jouissance de l'immeuble indivis dans le chef de PERSONNE2.).

Contrairement à ce qui serait soutenu par PERSONNE2.), à aucun moment, il n'aurait choisi de rester en indivision. Le fait qu'il se soit, à un moment donné, opposé à la vente de l'immeuble au prix dicté par PERSONNE2.) ne permettrait aucunement d'en déduire une telle volonté de sa part. PERSONNE2.) aurait en effet tenté de racheter la part indivise de PERSONNE1.) pour ensuite revendre l'immeuble à un promoteur, dans le but de réaliser seule une importante plus-value.

Face aux contestations adverses quant au point de départ de l'indemnité sollicitée, PERSONNE1.) souligne que le fait qu'il n'ait pas sollicité la liquidation de l'indivision dès le début de la procédure de divorce, n'aurait aucune incidence sur le bienfondé de sa demande en indemnité d'occupation.

En réplique au moyen tiré de la prescription quinquennale, PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait sollicité le paiement d'une indemnité d'occupation au plus tard, par courrier officiel de son litismandataire du 13 juin 2019, annexé au procès-verbal de difficultés dressé par le notaire-liquidateur.

Cette demande aurait été réitérée dans le cadre de ses conclusions notifiées le 5 mai 2020, de sorte que, contrairement à ce qui serait soutenu par la partie adverse, sa demande tendant à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation ne serait pas prescrite.

Au vu de ce qui précède, l'ensemble des moyens soulevés par la partie adverse pour s'opposer au paiement d'une indemnité d'occupation, seraient à rejeter pour ne pas être fondés.

En ce qui concerne le *quantum* de l'indemnité d'occupation, PERSONNE1.) explique tout d'abord que son calcul est basé sur une estimation immobilière réalisée par l'agence immobilière SOCIETE3.) en date du 20 février 2020, ayant fixé la valeur de l'immeuble à 907.571.- euros, et en tenant compte du rendement annuel que l'indivision aurait pu retirer dudit immeuble, à savoir 5 % de la valeur de l'immeuble.

Selon le dernier état de ses conclusions, il demande à ce qu'il soit tenu compte du prix de vente de l'immeuble qui a été vendu le 6 avril 2021, soit au cours de la procédure de liquidation, pour un prix de 1.500.000.- euros, de sorte que l'indemnité d'occupation mensuelle redue par PERSONNE2.) s'élèverait à 6.250.- euros (1.500.000.- euros x 5 % / 12 mois).

Tout en contestant que le prix de vente obtenu par les parties ait été artificiellement gonflé par le promoteur, partant soit résulté d'une spéculation immobilière du promoteur qui tel qu'indiqué par la partie adverse, PERSONNE1.) s'oppose à la demande de PERSONNE2.) à voir réduire le *quantum* de l'indemnité d'occupation en tenant compte de l'équité.

PERSONNE2.) conclut au débouté de la demande de PERSONNE1.) tendant à sa condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation.

Elle fait valoir que PERSONNE1.) ne rapporterait pas la preuve qu'antérieurement à la date du 23 mars 2019, il lui aurait été impossible d'entrer dans l'immeuble, de sorte qu'une entrave à son droit de jouissance ne serait pas établie.

Dans la mesure où PERSONNE1.) aurait, dans son courrier du 23 mars 2019, indiqué que PERSONNE2.) s'opposait à la remise de clé, celui-ci reconnaîtrait que l'interdiction

d'entrée ne lui aurait été faite qu'à cette date. Il y aurait partant aveu judiciaire dans son chef quant au point de départ de l'indemnité d'occupation.

PERSONNE2.) fait encore valoir que PERSONNE1.) n'aurait qu'au cours de la procédure d'appel sollicité la liquidation de l'indivision, de sorte qu'aucune indemnité d'occupation ne serait due avant la date de la demande en liquidation.

De plus, il y aurait lieu de constater qu'il était lui-même à l'origine de l'interdiction judiciaire prononcée à son égard, de sorte qu'en vertu du principe *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, PERSONNE1.) ne saurait tirer profit de son comportement fautif.

L'argumentaire de ce dernier qu'il n'aurait pas été en mesure de reprendre les meubles appartenant à la société Rollfort, ne serait aucunement pertinent dans la cause, alors que cette société serait étrangère au présent litige.

Étant donné que PERSONNE1.) n'aurait pas accepté la proposition de PERSONNE2.) de racheter l'immeuble indivis et qu'il se serait également opposé à la vente de l'immeuble, il aurait en effet délibérément choisi de rester en indivision.

PERSONNE2.) fait plaider qu'à supposer qu'il soit fait droit à la demande adverse en paiement d'une indemnité d'occupation, une telle indemnité ne serait due qu'à compter du mois de mars 2019, sinon à compter de la date à laquelle l'arrêt de la Cour d'appel a acquis autorité de chose jugée, soit du 12 décembre 2017, sinon encore, à compter de la date de l'arrêt de la Cour d'appel, sinon, en dernier ordre de subsidiarité, à compter de la demande en liquidation de l'indivision formulée pour la première fois en instance d'appel.

Elle estime en outre que la demande de PERSONNE1.) serait prescrite en vertu de la prescription quinquennale.

En ce qui concerne le calcul du *quantum* de l'indemnité prétendument réduite, PERSONNE2.) indique disposer de faibles ressources financières. Elle précise avoir occupé l'immeuble indivis ensemble avec sa mère handicapée et démunie de toutes ressources financières. Elle-même ne percevrait que le REVIS, malgré diverses recherches d'emploi et plusieurs formations, et serait de surcroît toujours débitrice d'une pension alimentaire de 105.- euros à l'égard de PERSONNE1.). Suite au jugement du juge aux affaires familiales du 26 juillet 2022, la résidence des enfants communs aurait été transférée auprès d'elle, de sorte que dorénavant, elle serait encore tenue de subvenir seule aux besoins des enfants communs.

L'indemnité mensuelle de 6.250.- euros réclamée par la partie adverse ne correspondrait pas aux loyers demandés dans le secteur géographique. Suite à son expulsion du domicile conjugal et pour se reloger ensemble avec les enfants, PERSONNE1.) n'aurait, quant à lui, payé qu'un loyer mensuel de 1.300.- euros. Pour une maison similaire, les loyers demandés dans le secteur géographique concerné se situeraient entre 2.000.- euros et 3.000.- euros.

Par ailleurs, la partie adverse ne verserait aucune pièce afin de justifier l'application du taux de pourcentage du rendement locatif de 5 %.

PERSONNE2.) fait ensuite valoir qu'il résulterait de l'expertise immobilière entreprise sur le bien indivis, qu'il serait en l'espèce question d'une vieille maison qui n'aurait pas disposé d'un système de chauffage complet et qui aurait nécessité d'importants travaux de rénovation. L'immeuble aurait été entachée d'anomalies structurales causant des problèmes d'humidité, de sorte qu'il aurait été « *vendu pour destruction* ».

PERSONNE2.) ajoute qu'en raison de la spéculation immobilière, l'immeuble aurait été vendu bien au-dessus de sa véritable valeur immobilière, estimée six mois avant sa vente, à 907.571.- euros, de sorte que l'équité imposerait en l'espèce, qu'il ne soit pas tenu compte de la plus-value réalisée suite à cette vente.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, PERSONNE2.) demande, à titre principal, à se voir déchargée du paiement d'une indemnité d'occupation, sinon à titre subsidiaire, à ce qu'il soit fait abstraction « *de la plus-value et du profit subsistant* » réalisé sur l'immeuble et que le taux de pourcentage du rendement locatif escomptable soit réduit à un taux à évaluer, *ex aequo et bono*, par le tribunal, ne devant pas dépasser 2 %.

Le **tribunal** rappelle qu'aux termes de l'article 815-9 du Code civil « *chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision (...). L'indivisaire qui use et jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.* »

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

Elle constitue la contrepartie d'une jouissance privative d'un bien appartenant indivisément aux deux époux et constitue, dès lors, une compensation pécuniaire. Cependant, il ne suffit pas qu'il existe une indivision pour que l'indemnité d'occupation prévue à l'article 815-9, alinéa 2, du Code civil soit due, il faut également que la preuve d'une jouissance exclusive du bien indivis par l'autre indivisaire soit rapportée par le demandeur en obtention d'une telle indemnité.

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

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

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

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

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

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

Il résulte des éléments du dossier que, suivant une mesure de police administrative du 18 octobre 2014 et sur autorisation du procureur d'État appelé à deux reprises le même jour, PERSONNE1.) a été expulsé du domicile conjugal qu'il occupait ensemble avec PERSONNE2.), les enfants communs, ainsi que la mère et sœur de PERSONNE2.).

Cette mesure d'expulsion entreprise à l'encontre de PERSONNE1.) a été levée suivant une ordonnance de référé du 19 novembre 2014. Le juge des référés a en effet retenu qu'il ne résultait pas des pièces du dossier que PERSONNE1.) ait agressé physiquement ou menacé d'agresser son ex-épouse.

Par ordonnance du 19 novembre 2014, le juge des référés, siégeant en matière de violence domestique, avait statué comme suit :

« Lors de leur audition, PERSONNE2.) PERSONNE1.) s'accordent pour dire qu'ils ont pris le petit-déjeuner au magasin SOCIETE4.) et que par la suite une dispute a éclaté entre parties ; selon PERSONNE2.) en raison de divergences au sujet de leur belle-famille et, selon PERSONNE1.), en raison du fait qu'il n'entendait pas payer la facture du matelas pour sa belle-mère. D'après PERSONNE2.), son époux aurait intentionnellement dirigé le véhicule dans le fossé, tandis que ce dernier soutient que son épouse l'aurait frappé, partant qu'il aurait perdu le contrôle du véhicule. Chacune des parties a fait état de violences antérieures de la part de son conjoint. Les agents de police précisent que le substitut de service, avisé des faits, n'a pas pris de décision d'expulsion.

Il ressort du rapport n° NUMERO2.), établi le même jour par les agents de police du service d'intervention de ADRESSE6.), que, le même jour, la police fut appelée au domicile des parties pour violence domestique.

Les agents notent que PERSONNE1.) s'est plaint d'avoir été giflé par son épouse ; ce qui ne correspond, selon les agents verbalisants, pas aux blessures constatées, à savoir un hématome sur la partie gauche du front. Les agents précisent que le substitut de service, de nouveau avisé des faits, a décidé de l'expulsion de PERSONNE1.), ce dans l'intérêt des enfants mineurs et de l'épouse.

Or, en l'occurrence, il ne résulte pas des constatations faites par les agents de police que le jour des faits, PERSONNE1.) a commis ou se préparait à commettre une infraction contre la vie ou l'intégrité physique de son épouse.

Il ne ressort pas non plus des pièces versées par PERSONNE2.) que PERSONNE1.) l'aurait agressée physiquement ou menacée de l'agresser physiquement, le 18 octobre 2014. En effet, s'il résulte du certificat établi par le 29 octobre 2014 par le PERSONNE5.), que lors de la consultation il a constaté que la patiente est angoissée et qu'elle déclare avoir été agressée verbalement par son mari, il n'en découle pas que cette dernière ait été agressée physiquement par son époux.

Il convient de relever qu'il ne ressort pas non plus des pièces versées par PERSONNE2.) que son époux serait d'un caractère violent et qu'elle fut dans le passé victime d'agressions physiques de la part de ce dernier. En effet, s'il résulte de l'attestation versée au dossier que PERSONNE6.) a été appelée le 20 avril 2014 par PERSONNE2.) aux fins de se procurer la preuve des menaces dirigées à son encontre par son époux et ses beaux-parents, le témoin ne peut pas confirmer ces faits. De même, les photos versées au dossier ne sont pas de nature à établir que PERSONNE2.) fut victime de violences de la part de son époux. Il en est de même en ce qui concerne les certificats médicaux établis par le Dr PERSONNE7.) et le Dr PERSONNE8.). En effet, s'il résulte de l'attestation établie le 1er avril 2014 par le Dr PERSONNE7.) que PERSONNE2.) souffre d'alopecia Areata et que le stress peut être à l'origine de cette maladie, sinon l'aggraver, il n'en est pas question de violences physiques exercées à l'égard de la patiente. S'il ressort certes du certificat établi le 20 avril 2014 par le Dr PERSONNE8.) que PERSONNE2.) a déclarée avoir été victime de coups et blessures, il faut constater que ce certificat est illisible en ce qui concerne les constatations faites par le médecin ; le médecin n'attestant par ailleurs pas d'incapacité de travail.

[...] ».

Eu égard aux conclusions du juge des référés, et contrairement à ce que fait plaider PERSONNE2.), un comportement fautif de PERSONNE1.) justifiant son expulsion du domicile conjugal, n'est pas établi en cause.

En l'espèce, PERSONNE2.) soutient que PERSONNE1.) serait en aveu qu'aucune interdiction d'accéder à l'immeuble indivis ne lui avait été faite avant 2019. Elle fait plus précisément valoir que, dans la mesure où PERSONNE1.) a indiqué qu'elle s'était, par courrier d'avocat du 23 mars 2019, opposé à la remise de clé, il reconnaîtrait par-là que l'interdiction d'entrée ne lui a été faite qu'à cette date.

Or, un tel raisonnement de PERSONNE2.) est à écarter. Non seulement aucun aveu extra-judiciaire n'est établi en cause, mais il l'est expressément contredit par les éléments du dossier.

Il résulte en effet du courrier du 22 mars 2019 émanant de PERSONNE1.) et qui a donné lieu au courrier de réponse du 23 mars 2019, que PERSONNE2.) avait, déjà avant cette date, déposé une plainte pénale à l'encontre de PERSONNE1.) pour harcèlement et non-respect du droit de visite.

Il se dégage du même courrier du 22 mars 2019 que PERSONNE1.) avait par le passé, à plusieurs reprises, tenté d'obtenir accès à l'immeuble indivis, ce qui a probablement motivé la plainte pénale de PERSONNE2.) pour harcèlement.

Le moyen tiré d'un aveu extra-judiciaire est à écarter.

En ce qui concerne ensuite l'argumentaire de PERSONNE2.) tendant à soutenir que dans la mesure où la liquidation n'avait pas été demandée par PERSONNE1.) en première instance, aucune indemnité d'occupation ne serait due, un tel argumentaire est partiellement écarté.

En effet, outre le fait que PERSONNE1.) avait erronément sollicité la liquidation de la « *communauté de biens* », inexistante entre parties, au lieu de la liquidation de l'indivision, il échet de relever que l'octroi d'une indemnité d'occupation n'est aucunement conditionné par une demande en liquidation de l'indivision. D'ailleurs, une telle indemnité est due tant que l'indivision subsiste et, elle cesse dès le partage des biens indivis.

L'argumentaire afférent est également à écarter.

S'agissant encore de l'affirmation de PERSONNE2.) suivant laquelle PERSONNE1.) aurait expressément choisi de rester en indivision, une telle affirmation reste non seulement à l'état de pure allégation, mais PERSONNE2.) n'explique pas dans quelle mesure un tel fait aurait une incidence sur la demande en paiement d'une indemnité d'occupation telle que formulée par PERSONNE1.), de sorte qu'il n'y a pas lieu d'en tenir compte.

Le tribunal constate qu'en l'occurrence, au vu de la situation de fait, notamment les relations extrêmement conflictuelles des époux, une reprise de cohabitation entre parties suite à la mainlevée de la mesure d'expulsion du domicile conjugal, n'aurait pas été raisonnablement envisageable.

La situation conflictuelle des parties est encore reflétée par le constat qu'au courant de l'été 2016, PERSONNE2.) avait refusé de remettre les enfants à leur père et déposé une plainte pour agressions sexuelles sur les enfants (cf. arrêt de la Cour d'appel du 8 novembre 2017, page 4).

Le refus de PERSONNE2.) de donner accès à l'immeuble indivis est encore corroboré par le constat qu'au courant de l'année 2018, PERSONNE1.) avait recours à un huissier de justice afin de voir dresser un inventaire de ses effets personnels et ceux de sa société, en vue d'une procédure de saisie-revendication.

Tous ces éléments établissent non seulement l'impossibilité d'une cohabitation des parties, mais également une rupture du droit égal d'usage et de jouissance de l'immeuble indivis au profit de PERSONNE2.).

En l'espèce, PERSONNE1.) demande à ce que PERSONNE2.) soit condamnée au paiement d'une indemnité d'occupation à compter du 18 octobre 2014, date de son expulsion du domicile conjugal.

Or, comme PERSONNE1.) ne demande pas le report des effets du divorce quant aux biens au jour où la cohabitation et la collaboration des parties a cessé, il y a lieu de retenir la date de la demande en divorce, soit la date du 7 novembre 2014, comme date des effets du divorce, conformément à l'ancien article 266, alinéa 1^{er}, du Code civil.

La date de demande en divorce correspondant, en l'occurrence, à celle à laquelle les effets du divorce remontent rétroactivement dans les rapports patrimoniaux entre époux, elle constitue, en principe, le point de départ pour le calcul de l'indemnité d'occupation.

La demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité d'occupation est donc en principe fondée à compter du 7 novembre 2014.

PERSONNE2.) se prévaut finalement de la prescription quinquennale.

L'indemnité d'occupation ayant la nature d'un revenu de l'indivision, elle est soumise à la prescription quinquennale de l'article 815-10 du Code civil (cf. CA, 1^{er} mars 2017, n° 43454 du rôle, n° Judoc 100034484), de sorte que ledit article s'applique en l'espèce.

L'article 815-10 dispose en son point n° 2 qu'aucune recherche relative aux fruits et revenus ne sera toutefois recevable plus de cinq ans après la date à laquelle ils ont été perçus ou auraient pu l'être.

En application de l'article 2253 du Code civil, la prescription ne court point entre époux.

Le délai de prescription quinquennale de l'article 815-10 du Code civil est soumis aux causes d'interruption et de suspension propres aux délais de prescription et, notamment, à l'article 2253 du Code civil qui dispose que la prescription ne court point entre époux. La prescription ne pouvait courir par conséquent qu'à partir du jour où le jugement prononçant le divorce entre époux était coulé en force de chose jugée (cf. CA, 11 juillet 2012, n° 36690 et 37057 du rôle).

En l'espèce, le divorce des parties est devenu définitif suite à l'arrêt n° 195/17 - I - CIV du 8 novembre 2017, cette date constituant le point de départ de la prescription.

En empêchant une accumulation indéfinie des fruits et revenus jusqu'au partage, la règle de l'article 815-10, alinéa 3 du Code civil (point n°2 pour le Code civil luxembourgeois) contraint, en pratique, les indivisaires à en opérer périodiquement le partage sous peine de les perdre, ce qui contribue à "dynamiser" la conception de l'indivision et, par-là, à en rendre le régime moins répulsif (cf. Jurisclasseur Code civil, articles 815 à 815-18, mise à jour du 1.1.2014, Fasc. 40 : Successions-Indivision-Régime légal-Droits et obligations des indivisaires, n° 88).

En conséquence, l'époux qui délivre citation en paiement d'une indemnité d'occupation à l'encontre de son conjoint plus de cinq ans après que le jugement de divorce est passé en force de chose jugée, ne peut obtenir paiement de cette indemnité que pour les cinq années précédant sa demande (op. cit., n° 95).

En application de l'article 2244 du Code civil, une citation en justice, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, constituent des actes interruptifs de la prescription.

La prescription quinquennale est interrompue par une assignation en justice ou par des conclusions demandant la condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation.

PERSONNE1.) a sollicité une condamnation en justice concernant l'indemnité d'occupation par conclusions notifiées en date du 5 mai 2020, soit endéans le délai de cinq ans à partir du jour où la décision prononçant le divorce entre époux est coulée en force de chose jugée, de sorte que sa demande n'est pas prescrite.

Le moyen tiré de la prescription quinquennale, tel que soulevé par PERSONNE2.), est partant à écarter.

Eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, il y a lieu de retenir que l'occupation privative et exclusive de l'ancien domicile conjugal dans le chef de PERSONNE2.) est établie à partir du 7 novembre 2014, de sorte que l'indivision a droit à une indemnité d'occupation à compter de cette date.

La demande en paiement d'une indemnité d'occupation formulée par PERSONNE1.) est dès lors fondée à partir du 7 novembre 2014, qui constitue la date à laquelle les effets du jugement de divorce entre parties ont été reportés (cf. supra, ancien article 266 du Code civil), jusqu'au 6 avril 2021, date à laquelle l'immeuble litigieux a été vendu.

Le montant de l'indemnité d'occupation dépend essentiellement de la valeur du bien. Pour autant, l'indemnité d'occupation ne doit pas forcément correspondre à la stricte valeur locative du bien, normalement fixée à 5 % de la valeur de l'immeuble, puisque l'occupation du bien par l'indivisaire ne trouve pas son fondement dans un contrat de bail. Cette valeur locative peut être modérée en fonction des circonstances au nombre desquelles figure principalement celle de la précarité de l'occupation de l'indivisaire (cf. CA, 26 juin 2019, n° CAL-2019-00377 du rôle).

Le calcul du montant de l'indemnité d'occupation dépend essentiellement de la valeur du bien indivis faisant l'objet d'une jouissance privative par l'un des indivisaires. C'est en principe la valeur locative du bien qui est prise en considération. Par valeur locative, il faut entendre le montant du loyer qui pourrait être obtenu si le bien était donné à bail.

La détermination du montant de l'indemnité d'occupation relève du pouvoir souverain d'appréciation du juge du fond. Ce dernier n'est en effet pas tenu d'appliquer les règles

légalles relatives à la fixation des loyers en matière de locaux d'habitation ou professionnels ou de loyers commerciaux (cf. CA, 12 juillet 2017, n° 42677 du rôle).

PERSONNE2.) soutient que pour le calcul de l'indemnité d'occupation par elle redue, il y aurait également lieu de prendre en considération ses ressources financières, qui seraient très modestes. Elle se réfère notamment à une jurisprudence qui retient que le montant de l'indemnité peut être modéré en tenant compte des ressources financières du conjoint débiteur de l'indemnité et du loyer qu'il devrait normalement payer pour se reloger.

Le tribunal constate que la jurisprudence invoquée par PERSONNE2.) a été rendue sous l'article 253 du Code civil, intitulé « *Du logement* », introduit dans le Code civil par la loi du 27 juin 2018 instituant le juge aux affaires familiales et portant réforme du divorce et de l'autorité parentale. Cet article dispose, en son 4^{ème} alinéa, que « *la décision qui attribue la jouissance du logement familial fixe le montant de l'indemnité d'occupation* ».

Aux termes de l'article 15 de la loi du 27 juin 2018 précité, « *lorsqu'une action a été introduite avant l'entrée en vigueur de la présente loi, l'action est poursuivie et jugée conformément à la loi ancienne (...).* »

En l'espèce, dans la mesure où la procédure en divorce a été diligentée en date du 7 novembre 2014, soit bien avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 27 juin 2018, le présent litige est toisé en application des textes anciens, de sorte que l'article 253 précité du Code civil tel qu'interprété par la jurisprudence invoquée par PERSONNE2.), ne trouve pas application au présent litige.

Le tribunal n'aura dès lors pas égard à la situation financière de PERSONNE2.), mais essentiellement à la valeur du bien indivis.

Il résulte des pièces versées aux débats, que l'immeuble indivis a, en date du 3 août 2018, fait l'objet d'une évaluation immobilière par l'expert WIES qui a estimé sa valeur globale à 803.000.- euros.

En date du 19 février 2020, l'immeuble indivis a été estimé par une agence immobilière qui a, dans un courriel adressé aux deux parties, indiqué que l'immeuble pouvait être mis en vente au prix de 935.000.- euros, tout en annexant une fiche d'évaluation/feuille de calcul, qui fait état d'une valeur estimative de 907.591.- euros.

Il est constant en cause qu'en date du 17 décembre 2020, soit au cours de la même année, l'immeuble indivis a fait l'objet d'un compromis de vente et a été vendu à un promoteur immobilier pour le prix de 1.500.000.- euros, qui a, aux termes de l'article 8 dudit compromis de vente « *déclar[é] acquérir les biens immobiliers pour construire et revendre des unités d'habitation* ».

Il échet donc de constater que le prix de vente de 1.500.000.- euros ne reflète pas la valeur vénale du bien mais s'inscrit plutôt dans une opération de spéculation immobilière.

Eu égard à l'ensemble des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, il convient de ne pas tenir compte du prix de vente de l'immeuble de 1.500.000.- euros mais de fixer souverainement la valeur de l'immeuble aux fins du calcul de l'indemnité d'occupation, à 900.000.- euros, correspondant à sa valeur vénale.

Contrairement à ce que fait plaider PERSONNE2.), il ne ressort en l'espèce d'aucun élément probant que l'immeuble litigieux ait été affecté de quelconques désordres qui auraient entravé son occupation normale et présenté une gêne pour son occupant.

Les affirmations de PERSONNE2.) en ce sens, non appuyées par des pièces probantes, sont à rejeter.

Sur la valeur retenue par le tribunal de 900.000.- euros, il y a lieu d'appliquer, au vu de la précarité de l'occupation de l'indivisaire, comparé à un locataire, un taux de 3 %, de sorte que la valeur locative annuelle de l'immeuble est à évaluer à $(900.000 \times 3 \% =) 27.000$ euros.

Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle due par PERSONNE2.) à l'indivision à $(27.000.- / 12 \text{ mois} =) 2.250.-$ euros par mois.

Il y a partant lieu de dire que PERSONNE2.) est tenue au paiement d'une indemnité d'occupation à hauteur de la somme totale de 171.000.- euros [76 mois (7 novembre 2014 jusqu'au 6 avril 2021) x 2.250.-].

2.1.2. L'investissement de fonds propres lors de l'achat de l'immeuble indivis

PERSONNE1.) fait exposer que par acte notarié dressé par-devant le notaire Arrensdorf, en date du 8 juin 2012, les parties ont acquis l'immeuble indivis sis à ADRESSE4.) au prix de 612.500.- euros.

Il fait valoir qu'il aurait, lors de l'achat de l'immeuble, investi des fonds propres à hauteur de la somme de 350.000.- euros, montant viré sur le compte bancaire du notaire instrumentaire, Arrensdorff, en date du 8 juin 2012 avec la mention « *SOLDE PRIX DE VENTE A ADRESSE5.) SVT ACTE DE CE JOUR* », de sorte qu'il disposerait de ce chef d'une créance à l'égard de l'indivision, sur base de l'article 815-13, 1°, du Code civil, à réévaluer au profit subsistant.

Sans contester le versement de fonds propres, la partie adverse se bornerait en l'occurrence à soutenir qu'en agissant de la sorte, il aurait procédé au paiement total de sa part indivise et qu'il aurait, en connaissance de cause, effectué un trop-payé de 43.750.- euros $(612.500.- \text{ euros} / 2 = 306.250.- \text{ euros} ; 350.000.- \text{ euros} - 306.250.- \text{ euros} = 43.750.- \text{ euros})$, pour en conclure qu'aucune créance ne serait due.

Or, un tel raisonnement serait inexact, alors qu'il serait de jurisprudence qu'en cas d'acquisition en indivision d'un immeuble par les époux séparés de biens et qu'une partie du prix d'achat est acquittée moyennant des fonds propres d'un époux, celui-ci dispose d'une créance à l'encontre de l'indivision.

Face à l'affirmation adverse suivant laquelle le paiement litigieux ne constituerait pas une dépense de conservation mais une dépense d'acquisition qui ne serait pas régie par l'article 815-13 du Code civil, PERSONNE1.) réplique que si un arrêt récent de la cour de cassation française du 26 mai 2021 (n° FS-P, 11 019-21 302), a retenu que le texte de l'article 815-13 du Code civil ne s'applique pas aux dépenses d'acquisition, en considérant qu'« *il en résulte qu'un époux séparé de biens qui finance, par un apport de ses deniers personnels, la part de son conjoint dans l'acquisition d'un bien indivis peut invoquer à son encontre une créance évaluable selon les règles auxquelles renvoie l'article 1543 du code civil* », il y aurait cependant lieu de constater que les dispositions de l'article 1543 du Code civil auxquelles la cour de cassation française se réfère ont été abrogées au Luxembourg.

Contrairement à ce qui serait soutenu par PERSONNE2.), cet arrêt n'exclurait pas le principe d'une revalorisation de l'investissement. Il retiendrait simplement que la créance de l'époux qui a financé la part indivise de son conjoint, est évaluée selon les règles du profit subsistant déterminées par l'article 1469, alinéa 3, du code civil français.

En tout état de cause, l'argumentaire de PERSONNE2.) tendant à soutenir que cet investissement s'analyse en « *un don, sinon subrogation, sinon contribution aux charges du mariage /ménage, ou l'exercice d'une obligation naturelle sur base du contrat de mariage* » est contesté et aucunement établi en cause.

Eu égard à ce qui précède, les moyens soulevés par PERSONNE2.) sur ce point seraient à rejeter pour ne pas être fondés et il y aurait lieu de retenir qu'il dispose d'une créance à l'égard de l'indivision à hauteur de 815.142,85 euros, calculée comme suit : 350.000.- euros (fonds propres investis) x 1.500.000.- euros (prix de vente de l'immeuble) / 612.500.- euros.

PERSONNE2.) conclut au débuté de la demande de PERSONNE1.).

Elle fait plaider que le paiement de la somme de 350.000.- euros lors de l'achat de l'immeuble indivis, constituerait une dépense d'acquisition et non de conservation, de sorte que ce paiement ne serait pas couvert par l'article 815-13 du Code civil. Dans un arrêt récent, la cour de cassation française aurait clairement indiqué que ce texte, à savoir les dispositions de l'article 815-13 du Code civil, ne s'applique pas aux dépenses d'acquisition.

Dans la mesure où les textes français et luxembourgeois sont identiques et étant donné que l'article 1453 du Code civil a été abrogé au Luxembourg, il y aurait lieu de se référer

au droit commun et de retenir que dans ce cas, la créance est égale au nominal de la dépense. L'application des règles du profit subsistant serait ainsi à exclure.

À titre principal, PERSONNE2.) soutient que la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 815-13 du Code civil serait irrecevable, sinon non-fondée.

À titre subsidiaire, à supposer que l'investissement de fonds propres devait être qualifié de dépense de conservation, PERSONNE2.) estime que la créance alléguée devrait être limitée au montant correspondant à la « *part indivisaire financière* » de PERSONNE1.), à savoir à la somme de 306.500.- euros, laquelle ne saurait en aucun cas être réévaluée au profit subsistant, sinon à tout autre montant équitable à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal.

PERSONNE2.) fait en outre plaider que, pour ce qui est de la différence entre les fonds propres de 350.000.- euros et la part indivise de PERSONNE1.) de 306.250.- euros, à savoir le montant de 43.750.- euros, PERSONNE1.) ne prouverait pas que cet excédant constitue une dépense nécessaire à la conservation de sa moitié du bien, ni n'établirait-il « *sur quoi* » cet excédant a été imputé par le notaire « *au vu du montant du crédit souscrit et versé au notaire (pièce 18 : 307 377€ : 309 700 - 2073 - 250) par PERSONNE2.) qui correspondait exactement à sa part financière indivisaire* ».

Étant donné que les parties étaient mariées sous le régime de la séparation de biens, « *les situations financière et propriétaire* » des indivisaires seraient à analyser individuellement. Ainsi, à partir du moment où sa part indivise (612 500.- euros / 2 = 306.250.- euros) du prix d'achat a été liquidée, PERSONNE1.) n'aurait plus été légalement obligé d'effectuer la moindre contribution financière à la conservation de l'immeuble.

Le montant qui excède en capital la part « *indivisaire financière d'un acheteur-indivisaire* », en l'espèce 43.750.- euros, ne saurait en aucun cas être revalorisé au profit subsistant, « *au sens de l'article 815-13 du Code civil* ».

En tout état de cause, PERSONNE2.) fait plaider que l'investissement opéré par PERSONNE1.) serait « *à qualifier de don, sinon de subrogation, sinon d'une contribution aux charges du mariage/ménage et de l'exercice de son obligation naturelle (article 1235 du Code civil), qui au vu de leur contrat de mariage pièce 31) ne peut servir de base de recours contre PERSONNE2.)* ».

Le **tribunal** constate qu'il résulte des pièces du dossier que suivant acte notarié du 8 juin 2012, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont acquis ensemble l'immeuble sis à ADRESSE4.), chacun pour moitié indivise, pour le prix de 632.500.- euros.

Il se dégage des extraits bancaires que PERSONNE1.) a versé sur le compte du notaire instrumentaire, la somme de 350.000.- euros afin d'acquitter une partie du prix de vente.

Il résulte également des pièces du dossier que les deux parties ont conclu un prêt hypothécaire à hauteur du montant de 309.700.- euros, en tant que codébiteurs solidaires.

Contrairement aux assertions de PERSONNE2.), il échet de constater que le prêt hypothécaire relatif au financement de l'immeuble indivis, a été conclu par les deux parties en tant que codébiteurs solidaires et il ne résulte d'aucune stipulation de l'acte de vente du 8 juin 2012 qu'en procédant au virement de la somme de 350.000.- euros, PERSONNE1.) se soit acquitté de sa part indivise. Les allégations de PERSONNE2.) en ce sens sont à écarter.

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'immeuble à ADRESSE4.) a été acheté par les deux parties aux fins de constituer le logement de la famille.

Le tribunal déduit des conclusions de PERSONNE2.), que celle-ci entend se prévaloir de la clause Grégoire contenue dans le contrat de mariage des parties pour s'opposer à la demande de PERSONNE1.).

Force est de relever que l'article 2 du contrat de mariage des parties du 8 novembre 2011, versé en cause par PERSONNE2.), stipule que les époux contribueront aux charges du mariage en proportion de leurs facultés respectives. Il y est en outre indiqué que chacun d'eux sera réputé avoir fourni au jour le jour sa part contributive, en sorte qu'aucun compte ne sera fait entre eux à ce sujet et qu'ils n'auront pas de recours l'un contre l'autre pour les dépenses de cette nature.

Cette clause, ainsi formulée, institue une présomption admettant que chaque partie a contribué aux charges du mariage.

La notion de « *charges du mariage* » doit être interprétée dans un sens large. La contribution aux charges du mariage, prévue par l'article 214 du Code civil, est distincte par son fondement et par son but de l'obligation alimentaire de l'article 212 du Code civil car elle dépasse la satisfaction des stricts besoins alimentaires et n'est pas subordonnée à l'état de besoin du conjoint.

L'obligation de contribution peut être exécutée en nature, par les soins apportés au mariage, par exemple, mais aussi par la collaboration au travail et plus particulièrement à l'entreprise du conjoint. Elle peut inclure des dépenses d'agrément et une dépense d'investissement (cf. Semaine juridique Notariale et Immobilière, n° 12, 20.03.1998, p.435)

Examinée sous cet angle de vue, la contribution aux charges du mariage permet l'association patrimoniale d'un époux aux ressources de son conjoint, tout au moins chaque fois que l'acquisition aura été faite aux deux noms ou au seul nom de l'époux sans ressources. Elle tend à assurer les charges de l'entretien du ménage et de l'éducation des enfants dans lesquelles la jurisprudence englobe toutes dépenses de

train de vie, y compris les dépenses de pur agrément, tels les frais de vacances, de voyage ou encore les dépenses relatives à l'installation de l'habitation familiale.

Et ces dépenses ressortent de l'article 214 du Code civil qui repose sur un principe contributif et non égalitaire et ne relèvent pas de l'article 815-13 du Code civil.

Aux termes de l'article 1388 du Code civil, les époux ne peuvent déroger, ni aux devoirs, ni aux droits qui résultent pour eux du mariage, ce qui implique que chaque partie doit subvenir aux charges du mariage en proportion de ses facultés. La clause citée du contrat de mariage stipule que chacun des époux doit être réputé avoir fourni au jour le jour, sa part contributive en sorte qu'aucun compte ne sera fait entre eux à ce sujet et qu'ils n'auront pas de recours l'un contre l'autre pour les dépenses de cette nature.

Selon la jurisprudence luxembourgeoise, si la clause est ainsi libellée, il ne peut être demandé aucune justification, ni aucune restitution quelconque à ce sujet. Notre jurisprudence retient donc le caractère irréfragable de la clause (en ce sens arrêt CA, n° 30448 du 14 février 2007 et Cass., n° 15/08 du 20 mars 2008 ; CA, 30 avril 2008, n° 32520).

En l'occurrence, le tribunal constate qu'aucune clause dérogatoire à la clause Grégoire du contrat de mariage n'a été prévue dans l'acte d'acquisition du bien indivis.

Eu égard aux principes dégagés ci-avant, dans la mesure où l'argent investi par PERSONNE1.) a financé en partie l'acquisition d'un immeuble qui a servi de logement familial aux parties et à leurs enfants, cette dépense ressort de l'article 214 du Code civil et ne relève pas, en l'espèce, de l'article 815-13 du Code civil, invoqué par PERSONNE1.).

Au vu du caractère irréfragable de la présomption contenue à l'article 2 du contrat de mariage des parties litigantes, PERSONNE1.) ne peut demander aucune restitution par rapport aux fonds propres qu'il a investis dans l'immeuble indivis sis à ADRESSE4.), alors qu'il s'est exécuté de son obligation de contribuer aux charges de leur mariage.

Sa demande afférente est partant à déclarer non fondée.

2.1.3. Le remboursement du prêt hypothécaire

PERSONNE1.) fait valoir qu'il résulterait de l'historique des mouvements du compte-prêt immobilier n° NUMERO3.) qu'il a, depuis la date du 8 juin 2012 à ce jour, remboursé le prêt hypothécaire relatif à l'acquisition de l'immeuble indivis, à hauteur de 51.747,74 euros (pièces n° 17 et 28), de sorte qu'il disposerait d'une créance à hauteur du prédit montant à l'égard de l'indivision, à réévaluer au profit subsistant, sur base de l'article 815-13, 1°, du Code civil.

Le raisonnement de la partie adverse tendant à soutenir que suite au versement du montant de 350.000.- euros au notaire instrumentaire intervenu en date du 8 juin 2012, il aurait été libéré de toute obligation, et partant, n'aurait pas été tenu au remboursement du prêt hypothécaire, serait à rejeter pour être dépourvu de toute logique.

L'argumentaire de PERSONNE2.) tendant à soutenir que ces paiements constituent un don, sinon une contribution aux charges du mariage pour lesquels l'article 1235 du Code civil et le contrat de mariage interdit tout recours, non autrement étayé en droit, serait pareillement à rejeter.

Pour autant que de besoin, PERSONNE1.) conclut que les paiements par lui effectués à titre de remboursement du prêt hypothécaire, ne sauraient constituer une contribution aux charges du ménage, dès lors qu'il a remboursé le prêt hypothécaire à hauteur de 1.164,74 euros par mois et ce, en sus de l'investissement de la somme de 350.000.- euros, tandis que PERSONNE2.) n'y aurait contribué, que par des paiements mensuels de 499,18 euros, à titre de remboursement du prêt.

Par ailleurs, PERSONNE2.) ne saurait pas non plus valablement soutenir que les paiements effectués par PERSONNE1.) constituent un don, sinon un devoir naturel au vu des obligations contractuelles à l'égard de la banque SOCIETE5.), tout en concluant que tout paiement effectué est « *étranger à son droit de propriété indivisaire* ».

PERSONNE1.) souligne que le prêt hypothécaire aurait été contracté par les deux parties, en tant que codébiteurs solidaires.

Face au moyen tiré de la prescription de la demande, PERSONNE1.) fait valoir que la transcription du jugement de divorce a eu lieu en date du 3 avril 2018 et qu'il aurait pour la première fois, fait état de sa créance de 51.747,74 euros dans un courrier officiel du 13 juin 2019. Par la suite, ses revendications auraient été reprises dans le procès-verbal de difficultés, dressé par le notaire en date du 14 octobre 2019, de sorte que contrairement à ce que fait plaider PERSONNE2.), sa demande ne serait pas prescrite.

Étant donné qu'il serait de jurisprudence que les remboursements d'emprunt effectués par un époux au cours de l'indivision post-communautaire, constituent des dépenses nécessaires à la conservation de l'immeuble indivis et donnent lieu à l'indemnité sur le fondement de l'article 815-13 du Code civil et dans la mesure où l'équité commanderait à ce que sa créance soit évaluée selon les règles du profit subsistant, il y aurait lieu de dire que PERSONNE1.) dispose d'une créance de 126.729,15 euros envers l'indivision pour avoir procédé au remboursement du prêt, calculée comme suit : montant remboursé x valeur de l'immeuble / prix d'acquisition de l'immeuble.

PERSONNE2.) s'y oppose.

Elle fait plaider que suite au virement effectué lors de l'achat de l'immeuble, PERSONNE1.) serait devenu propriétaire de sa part indivise, et en conséquence, aurait été libéré de toute obligation légale ou financière quelconque.

L'investissement ultérieur, à savoir le paiement supplémentaire de 51.747,74 euros à titre de remboursement du prêt, n'aurait aucunement contribué à la conservation du bien indivis. Il s'agirait « *d'un don, sinon d'une subrogation, sinon d'une accession immobilière, sinon d'une contribution aux charges du mariage/ménage et de l'exercice de son obligation naturelle (article 1235 du Code civil), en tant que père et/ sinon tout simplement de son accomplissement de ses obligations contractuelles débitrices entièrement distinctes de son droit de propriété à l'égard de la banque SOCIETE5.) découlant du contrat de prêt souscrit pour la part indivisaire de PERSONNE2.) le 8 juin 2012* ».

Par conséquent, la somme réclamée ne rentrerait pas dans le champ de l'article invoqué, à savoir de l'article 815-13 du Code civil, ni « *dans la compétence du tribunal* ».

Le montant net du prêt souscrit et versé au notaire de 307.377.- euros, représenterait à un millier près, la part financière indivise de PERSONNE2.) ; PERSONNE1.) ayant été tenu comme co-débiteur solidaire à l'égard de la SOCIETE5.) avec son épouse, mariés sous le régime de la séparation de biens, pour la part financière indivise de son épouse.

PERSONNE2.) soutient que PERSONNE1.) n'établirait pas que le remboursement à hauteur de 51.747,74 euros, du prêt hypothécaire souscrit par PERSONNE2.), « *surpassait* » sa contribution aux charges du ménage.

À titre principal, PERSONNE2.) estime que la demande de PERSONNE1.) serait prescrite au vu de l'article 2277 du Code civil, sans autrement étayer ce moyen, sinon qu'elle serait irrecevable, étant donné que celui-ci ne verserait aucune preuve « *que le montant remboursé de 51747,74€ n'aurait pas été affecté, effectivement, au paiement des intérêts du prêt SOCIETE5.), respectivement quelle aurait été l'éventail de l'affectation de ses paiements (sur principal restant dû vs sur les intérêts : des virements sur les intérêts n'étant en aucun cas faits en conservation d'un quelconque bien immobilier).* »

À titre subsidiaire, la demande de PERSONNE1.) serait irrecevable, sinon non fondée « *tant en droit qu'en fait conformément à i) l'article 1235 du Code civil et ii) son contrat de mariage du 8 novembre 2011 (pièce 31) interdisant des recours pour des montants déboursés à titre de contributions aux charges du mariage/ménage, dont la contre-preuve n'est pas versée par la partie adverse, surtout au vu des circonstances non-contestées (i.e. sa continuation de rembourser le crédit de PERSONNE2.) après son expulsion, en étant lui-même propriétaire à part entière de sa partie de l'immeuble indivis suivant son paiement direct au jour de son achat).* »

À titre plus subsidiaire, PERSONNE2.) demande à voir dire que le montant est « *à répéter au strict montant effectivement viré* », alors que le profit subsistant de l'article 815-13 du Code civil ne serait pas applicable.

Le **tribunal** rappelle que l'immeuble litigieux acheté par les deux parties en date du 8 juin 2012, a constitué le logement familial et qu'aucune clause dérogatoire à la clause Grégoire du contrat de mariage n'a été prévue dans l'acte d'acquisition.

Le tribunal relève également sous ce point, que les remboursements d'emprunt effectués par un époux au cours du mariage tombent sous le couvert de l'article 214 du Code civil relatif aux charges du mariage. En effet, l'article 214 diffère de l'article 815-13 en ce que les dépenses faites dans l'intérêt d'un bien indivis entre époux séparés de biens rangent parmi la contribution aux charges du mariage en proportion des facultés respectives et ne sont ainsi pas susceptibles de prise en compte au sens des règles du partage (cf. Cass., 20 mars 2008, Pas. 34, p.176).

En l'espèce, les effets du divorce entre les parties quant à leurs biens remontent au 7 novembre 2014, jour de l'assignation en divorce.

Jusqu'à cette date, l'obligation de contribution aux charges du mariage subsistait entre les parties.

Ce n'est qu'à partir de cette date que l'acquittement par un époux de sa part dans le passif commun n'est plus présumé constituer sa contribution aux charges du mariage.

La demande de PERSONNE1.), pour autant qu'elle porte sur la période antérieure au 7 novembre 2014, est donc à déclarer non fondée, ceci d'autant plus alors que chacun d'eux fut réputé avoir fourni au jour le jour sa part contributive, en sorte qu'aucun compte ne sera fait entre eux à ce sujet et qu'ils n'auront pas de recours l'un contre l'autre pour ces dépenses.

Pour ce qui est de la période postérieure au 7 novembre 2014, le tribunal note tout d'abord que dans le corps de ses écrits, PERSONNE2.) soulève tant le moyen d'incompétence du tribunal saisi que le moyen tiré de la prescription de l'article 2277 du Code civil, sans amplement conclure sur ces points.

Dans la mesure où PERSONNE2.) n'étaye ni en fait, ni en droit les moyens soulevés, le tribunal n'est, dans les conditions données, pas en mesure d'y répondre, encore moins d'apprécier le bienfondé des moyens de défense.

Les moyens afférents sont dès lors à rejeter.

Aux termes de l'article 815-13, alinéa 1^{er}, du Code civil, « *lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des impenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés* ».

Ces impenses doivent avoir pour finalité soit l'amélioration proprement dite, soit au moins la conservation du bien. Il faut en outre que les dépenses engagées par l'indivisaire remplissent un certain nombre de conditions, à savoir : qu'elles aient été financées sur les deniers personnels d'un indivisaire, qu'elles concernent un bien indivis, qu'elles n'aient pas été entreprises avec l'accord des autres indivisaires, qu'elles n'aient pas présenté d'intérêt uniquement pour l'indivisaire qui les a faites, et enfin qu'elles aient été faites pendant la durée de l'indivision (cf. Jurisclasseur Civil, fasc. 40 : Succession-indivision-droits et obligations des indivisaires, n° 160 ; TAD, 26 juin 2019, n° 21446).

Il est de principe que l'indivisaire qui a remboursé un prêt hypothécaire, que ce soit en capital ou en intérêts, peut, sur base de l'article 815-13 du Code civil, faire valoir son remboursement à l'égard de l'indivision en tant qu'impense nécessaire à la conservation du bien (cf. TAL, 12 janvier 2017, n° 175208 et 176331 ; CA, 13 février 2019, n° CAL-2017-00065 ; CA, 16 octobre 2019, n° CAL-2018-00581).

S'agissant donc de la période à partir du 7 novembre 2014, force est de constater que PERSONNE1.) se prévaut d'un historique des mouvements sur compte, qui fait état des paiements effectués au cours de la période allant du 31 décembre 2010 au 15 avril 2020, sur le compte-prêt hypothécaire.

Plus précisément, l'extrait bancaire se rapporte à un compte bancaire n° NUMERO3.), dont le titulaire est PERSONNE2.).

Le tribunal relève qu'il résulte de l'extrait bancaire précité que différents montants ont régulièrement été crédités sur ce compte avec pour communication « *CREDIT TANSFERT [...] FROM PERSONNE1.)* ».

Eu égard à cette pièce et en l'absence de contestations circonstanciées de la part de PERSONNE2.) par rapport au relevé émis par la banque, il y a lieu de retenir qu'il est établi en cause que PERSONNE1.) a procédé au remboursement du prêt hypothécaire à compter du 7 novembre 2014, jusqu'au plus tard, la date de la vente de l'immeuble indivis, de sorte qu'il dispose de ce chef, d'une créance à l'égard de l'indivision.

Aux fins du calcul de l'indemnité lui redue, il y a lieu de renvoyer les parties devant le notaire-liquidateur pour déterminer le montant exact payé par PERSONNE1.) en vue du remboursement du prêt.

S'agissant de la revalorisation de sa créance en fonction du profit subsistant telle que sollicitée par PERSONNE1.), il y a lieu de relever qu'en vertu de l'article 815-13 du Code civil, applicable en matière d'indivision, il peut être tenu compte en équité d'une augmentation de la valeur du bien dans le cadre de dépenses nécessaires ayant concouru à la conservation de l'immeuble indivis.

Ainsi, même si l'article 815-13 précité du Code civil ne fait pas expressément référence à la notion de profit subsistant qui figure à l'article 1469 du même code, le principe d'équité y énoncé est néanmoins identique à celui prévu à cet article 1469 pour

l'évaluation des récompenses rédues (cf. TAL, 25 janvier 2018, n° 180119). « *Il doit être tenu compte à l'indivisaire de la plus forte des deux sommes que représentent respectivement la dépense qu'il a faite sur ses deniers personnels et le profit subsistant* » (cf. Répertoire Dalloz, v° Indivision, n° 700, Cass. fr., Civ. 1ère, 4 mars 1986, JCP 1986, II, 20701). L'indivisaire est créancier de l'indivision pour l'intégralité du montant de la somme la plus forte ainsi déterminée (cf. CA, 12 février 2014, n° 37820).

Étant donné que les remboursements opérés par PERSONNE1.) moyennant ses fonds propres ont contribué à la conservation de l'immeuble, en ce que les dépenses par lui exposées ont permis de maintenir le bien indivis dans le patrimoine des indivisaires (puisqu'à défaut de remboursement des emprunts le bien indivis aurait risqué de faire l'objet d'une saisie), et qu'ils ont *in fine*, permis de réaliser une importante plus-value suite à la vente de l'immeuble pour le prix de 1.500.000.- euros, l'équité commande à ce qu'il soit tenu compte de l'augmentation de la valeur du bien, et partant qu'il soit procédé à la réévaluation de la créance de PERSONNE1.).

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à la réévaluation de sa créance au profit subsistant.

Comme le tribunal a renvoyé les parties devant le notaire-liquidateur pour calculer le montant exact déboursé par PERSONNE1.) au titre de remboursement du prêt hypothécaire, il y a lieu de charger le notaire-liquidateur de déterminer le profit subsistant, partant l'indemnité due à PERSONNE1.) à ce titre, étant relevé que le calcul se fait en multipliant la somme remboursée par le prix de vente du bien et en divisant ce produit par la valeur du bien au jour de la naissance de l'indivision.

2.1.4. Licitations de l'immeuble indivis

PERSONNE1.) explique que l'immeuble indivis sis à ADRESSE4.) a été entretemps vendu, de sorte que sa demande tendant à la licitation de l'immeuble sur base des articles 826 et 827 du Code civil, serait sans objet. Il indique renoncer en conséquence, à sa demande en licitation.

PERSONNE2.) se rallie aux conclusions de PERSONNE1.) prises sur ce point.

Le **tribunal** constate que PERSONNE1.) renonce à ce chef de sa demande, de sorte qu'il y a lieu de lui en donner acte.

2.1.5. Les loyers encaissés par PERSONNE2.)

PERSONNE1.) explique qu'au courant de la période allant du mois de novembre 2014 jusqu'au mois de mars 2018, sans préjudice quant à la date exacte, PERSONNE2.) aurait mis en location les chambres de l'immeuble indivis et encaissé un loyer moyen de 600.- euros par chambre.

D'après les estimations de PERSONNE1.), son ex-épouse aurait approximativement encaissé la somme totale de 40.200.- euros, à titre de revenus locatifs.

Face aux contestations adverses, PERSONNE1.) fait valoir que les annonces sur le site internet SOCIETE6.), ainsi que les certificats de résidence versés en cause (pièces n° 22 à 26, certificat de résidence des locataires : C., N., L., K. et O, se rapportant à la période de 2016 à 2018, durant laquelle PERSONNE2.) exerçait son droit de visite par l'intermédiaire du service ORGANISATION1.)) établiraient la mise en location de chambres dans l'ancien domicile conjugal.

Par courriers des 26 avril et 7 mai 2019, il aurait d'ailleurs formellement mis en demeure PERSONNE2.) de lui remettre un relevé de tous les loyers touchés suite à la location de chambres.

Malgré diverses mises en demeure et preuves fournies, PERSONNE2.) continuerait toujours de nier toute mise en location.

PERSONNE1.) demande à ce que PERSONNE2.) soit condamnée à régler à l'indivision le montant de 40.200.- euros. Selon le dernier état de ses conclusions, il estime qu'eu égard à la mauvaise foi de PERSONNE2.), qui continuerait de dissimuler les loyers encaissés et entendrait partant rompre l'égalité du partage, il y aurait lieu de retenir le recel à charge de PERSONNE2.), sur base des articles 792 et 1477 du Code civil, et priver celle-ci de sa part dans le montant de 40.200.- euros.

PERSONNE2.) soutient en premier lieu que le tribunal de céans serait incompétent *ratione materiae* pour toiser la demande de PERSONNE1.) en lien avec les contrats de bail allégués, alors qu'une telle demande relèverait de la seule compétence du tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer.

À supposer que le tribunal de céans soit amené à examiner ce chef de la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) conteste toute mise en location de chambres. Le certificat de composition de ménage par elle versé, renseignerait uniquement qu'elle y vivait ensemble avec sa mère et accueillait plusieurs nuits par semaine, ses deux enfants.

Il résulterait par ailleurs de l'annonce de vente de l'immeuble de l'agence choisie par PERSONNE1.), que l'immeuble ne disposait que de quatre chambres, de sorte que l'allégation adverse selon laquelle elle aurait mis en location « *une demie douzaine* » de chambres serait contredite par les pièces du dossier.

L'installation d'un système de chauffage au sous-sol de l'immeuble, ne signifierait aucunement qu'elle aurait aménagé le sous-sol aux fins de location, mais qu'au contraire, témoignerait d'un bon entretien de l'immeuble par ses soins. Pour PERSONNE2.) de souligner que les factures relatives aux travaux d'aménagement démontreraient uniquement que le système de chauffage central de la maison a été remplacé afin de le

rendre plus économe et par là-même de palier à l'état inachevé de la maison et l'humidité y résultant.

D'ailleurs, les nombreux rapports sociaux rédigés dans le cadre de la procédure devant le juge aux affaires familiales ne feraient aucunement état de la présence de locataires dans les lieux.

En l'occurrence, PERSONNE1.) ne verserait aucune preuve à l'appui de ses allégations, tels que des contrats de bail ou des extraits bancaires faisant état de l'encaissement de loyers par PERSONNE2.), de sorte que sa demande sur le fondement des articles 792 et 1477 du Code civil serait à déclarer irrecevable, sinon non-fondée alors qu' « aucune des parties n'a la qualité de successible, il 2) n'existe/n'existait aucune communauté entre les parties et 3) aucun effet n'aurait été diverti: qualités nécessaires pour la mise en œuvre du mécanisme de prédite sanction » et que « PERSONNE1.) n'a, de plus, ni qualité, ni intérêt à agir sur base de ces deux articles ».

Le **tribunal** écarte d'emblée le moyen tiré de l'incompétence matérielle, tel que soulevé par PERSONNE2.). Ce tribunal n'est pas saisi d'une demande ayant trait à un contrat de bail mais d'une demande tendant à la condamnation de PERSONNE2.) de régler à l'indivision le montant de 40.200.- euros du chef des loyers encaissés et à voir retenir le recel à charge de PERSONNE2.), de sorte qu'une telle demande relève bien des difficultés de liquidation existant entre parties, et par conséquent, s'inscrit dans la compétence de ce tribunal.

Le moyen tiré de l'incompétence matérielle du tribunal de céans est partant à rejeter. En ce qui concerne ensuite le moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) pour autant qu'elle est formulée sur base des articles 729 et 1477 du Code civil, le tribunal relève que l'article 729 du Code civil est énoncé sous le titre 1er du Code civil intitulé « Des successions » et dispose que « l'héritier exclus de la succession pour cause d'indignité est tenu de rendre tous les fruits et les revenus dont il a eu la jouissance depuis l'ouverture de la succession », tandis que l'article 1477 du même code est énoncé sous le paragraphe « De la liquidation et du partage de la communauté » et dispose, quant à lui, que « celui des conjoints qui aurait diverti ou recelé quelques effets de la communauté, est privé de sa portion dans lesdits effets ».

PERSONNE2.) fait ainsi à juste titre plaider que ni l'article 729 du Code civil ayant trait au régime successoral, ni l'article 1477 du même Code, relatif au recel communautaire, n'ont vocation à s'appliquer au régime de la séparation de biens.

La demande de PERSONNE1.) sur base des prédicts articles est partant irrecevable.

Aux termes de l'article 61, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

En l'espèce, PERSONNE1.) soutient que son ex-épouse aurait mis en location une partie de l'immeuble indivis et encaissé des revenus locatifs. Il en veut pour preuve une annonce dans le journal SOCIETE6.), ainsi que plusieurs certificats de résidence, établit le 26 octobre 2016, respectivement le 29 mai 2018.

Le tribunal en déduit qu'il entend ainsi se prévaloir des dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article 815-10 du Code civil, disposant que « *les fruits et les revenus des biens indivis accroissent à l'indivision* » pour justifier l'existence d'une créance au profit de l'indivision et à charge de PERSONNE2.).

Force est de relever qu'il se dégage des certificats de résidence versés aux débats, qu'un dénommé PERSONNE9.), de nationalité GROUPE3.), un dénommé PERSONNE10.), de nationalité GROUPE4.), un dénommé PERSONNE11.), de nationalité GROUPE5.), un dénommé PERSONNE12.), de nationalité GROUPE6.), ainsi qu'un dénommé PERSONNE13.), de nationalité GROUPE7.), avaient tous au cours des années 2016 et 2018, établi leur résidence légale à l'adresse sise à L-ADRESSE4.), adresse de l'immeuble indivis.

L'occupation de l'immeuble indivis par de tierces personnes est établie en cause.

Avant tout autre progrès, il y a lieu d'enjoindre à PERSONNE2.) d'expliquer le cadre légal dans lequel les personnes visées par les certificats versés en cause ont occupé le logement indivis et de justifier des conséquences financières en résultant.

Dans l'attente d'une prise de position de la part de PERSONNE2.), il y a lieu de surseoir à statuer quant à la demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) de rapporter à la masse partageable la somme de 40.200.- euros.

2.1.6. Le remboursement d'un prêt personnel à PERSONNE2.)

PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait prêté la somme de 24.172,61 euros à PERSONNE2.) afin que celle-ci puisse rénover sa maison en ADRESSE7.) respectivement afin qu'elle puisse s'acheter un véhicule, et estime disposer de ce chef d'une créance directe contre PERSONNE2.) à hauteur du prêt montant de 24.172,61 euros.

PERSONNE1.) demande partant la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 24.172,61 euros.

PERSONNE2.) conteste la demande de PERSONNE1.) de ce chef et conclut à son débouté.

Elle fait valoir que PERSONNE1.) ne verserait aucune pièce pour établir ce chef de sa demande.

Le **tribunal** constate à l'instar de PERSONNE2.), que cette demande de PERSONNE1.) n'est effectivement étayée par aucune pièce probante.

Face aux contestations émises par PERSONNE2.) sur ce point et à défaut pour PERSONNE1.) de justifier la créance alléguée à l'encontre de son ex-épouse, il y a lieu de le débouter de ce chef de sa demande.

2.2. Les revendications de PERSONNE2.)

2.2.1. Le remboursement du prêt hypothécaire

PERSONNE2.) fait valoir qu'elle aurait remboursé le prêt hypothécaire relatif à l'immeuble indivis à concurrence du montant de 109.473,06 euros. Il résulterait d'un extrait de son compte personnel SOCIETE5.), n° NUMERO4.) (pièce n° 32), que des virements auraient été effectués au profit du compte-prêt n° SOCIETE5.) NUMERO3.) aux fins du remboursement du crédit immobilier.

Elle demande partant à voir dire qu'elle dispose d'une créance à l'encontre de l'indivision à hauteur du montant de 268.104,49 euros (109.476,06 x 1.500.000.- / 612.500.-), sinon de 162.215.- euros (109.476,06 x 907.571.- / 612.500.-), sinon encore tout autre montant à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal, en tenant compte de l'équité.

PERSONNE1.) s'y oppose. Il fait valoir que PERSONNE2.) ne prouverait pas qu'elle ait effectué des versements sur le compte prêt à hauteur du montant allégué de 109.473,06 euros, de sorte qu'elle serait à débouter de ce chef de sa demande.

Le **tribunal** rappelle qu'il est de principe que l'indivisaire qui a remboursé un prêt hypothécaire, que ce soit en capital ou en intérêts, peut, sur base de l'article 815-13 du Code civil, faire valoir son remboursement à l'égard de l'indivision en tant qu'impense nécessaire à la conservation du bien (cf. TAL, 12 janvier 2017, n° 175208 et 176331 ; CA, 13 février 2019, n° CAL-2017-00065 ; CA, 16 octobre 2019, n° CAL-2018-00581).

En effet, sur base des principes théoriques exposés au point 2.1.3. auquel le tribunal renvoie, les remboursements d'emprunt, effectués par un époux au cours de l'indivision, constituent des dépenses nécessaires à la conservation de l'immeuble indivis, et donnent lieu à l'indemnité sur le fondement de l'article 815-13 du Code civil, selon les modalités prévues par ce texte (cf. Cass. fr, Civ. 1ère, 21 octobre 1997, n°95-17.277, Jurisdata n°1997-004178).

Cependant, tel que précédemment relevé, les remboursements d'emprunt effectués par un époux au cours du mariage tombent sous le couvert de l'article 214 du Code civil relatif aux charges du mariage. En effet, l'article 214 diffère de l'article 815-13 en ce que les dépenses faites dans l'intérêt d'un bien indivis entre époux séparés de biens rangent parmi la contribution aux charges du mariage en proportion des facultés respectives et

ne sont ainsi pas susceptibles d'être prises en compte au sens des règles du partage (cf. Cass., 20 mars 2008, Pas. 34, p.176).

En l'espèce, les effets du divorce entre les parties quant à leurs biens remontent au 7 novembre 2014, jour de l'assignation en divorce.

Jusqu'à cette date, l'obligation de contribution aux charges du mariage subsistait entre les parties.

Ce n'est qu'à partir de cette date que l'acquittement par un époux de sa part dans le passif commun n'est plus présumé constituer sa contribution aux charges du mariage.

À l'instar de ce qui a été retenu dans le cadre de l'examen de la demande de PERSONNE1.), la demande de PERSONNE2.), pour autant qu'elle se rapporte aux paiements effectués antérieurement à la date du 7 novembre 2014, est à déclarer non fondée ; ces paiements relevant des charges du mariage.

S'agissant de la période postérieure à la date du 7 novembre 2014, le tribunal constate qu'il résulte des pièces du dossier que PERSONNE2.) a procédé au remboursement du prêt hypothécaire relatif à l'immeuble indivis jusqu'à la vente de l'immeuble. Il se dégage par exemple d'un ordre permanent versé aux débats « *Housing loan* » qu'elle remboursait, au cours de l'année 2018, la somme de 1.719,27 euros, sur le prêt immobilier NUMERO3.). Le montant total par elle déboursé au cours de la période référenciée ne résulte pas à suffisance des pièces du dossier.

Le principe d'une créance au profit de PERSONNE2.) étant établi, il y là-encore lieu de renvoyer les parties devant le notaire-liquidateur pour déterminer le montant exact de l'indemnité redue à PERSONNE2.), sur base de 815-13 du Code civil, en considération du montant total par elle déboursé.

2.2.2. Autres créances

PERSONNE2.) expose qu'elle aurait financé, moyennant des deniers propres, en vue de la « *bonification, amélioration et conservation de l'immeuble indivis* », (pièce n° 9) à hauteur du montant de 43.632,16 euros.

Il résulterait des pièces versées aux débats, notamment des courriels de PERSONNE1.), que ce dernier était non seulement au courant des travaux réalisés dans l'immeuble mais qu'il réclamait la réalisation de tels travaux nécessaires aux fins de conservation de l'immeuble (pièce n° 26 « *the problem with the gutters persists* »).

Contrairement aux assertions adverses, les travaux réalisés n'auraient aucun lien avec l'aménagement du sous-sol aux fins de location de chambres. La demande en communication d'un relevé des loyers encaissés, telle que formulée par PERSONNE1.) serait à rejeter.

Outre la réalisation de travaux, PERSONNE2.) fait valoir qu'elle aurait également payé des primes d'assurance en lien avec l'immeuble indivis à hauteur du montant de 3.981,80 euros (pièce n° 28).

Face aux contestations adverses sur ce point, elle fait valoir que le paiement des polices d'assurance responsabilité civile/incendie aurait été nécessaire à la conservation de l'immeuble.

Par conséquent, PERSONNE2.) demande à voir dire qu'elle dispose d'une créance de 116.605,62 euros [47.613,96 (43.632,16 +3.981,80) x 1.500.000.- / 612.500.-], sinon de 70.551,84 euros (47.613,96 x 907.571.- / 612.500), sinon tout autre montant à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal en tenant compte de l'équité, sur base de l'article 815-13 du Code civil, sinon toute autre base légale.

PERSONNE1.) soutient en premier lieu que l'article 815-13 du Code civil invoqué par la partie adverse serait étranger à la gestion de l'indivision, une telle question serait réglée par l'article 815-12 du même code.

Il fait ensuite valoir que la location des chambres n'aurait pas été faite dans l'intérêt de l'indivision mais uniquement dans l'intérêt personnel de PERSONNE2.), qui refuserait de verser un décompte des loyers touchés.

La demande adverse tendant à l'obtention d'une indemnité de gestion ne serait, ni précise, ni basée sur un élément probant.

PERSONNE1.) conteste l'allégation adverse suivant laquelle il aurait sollicité la réalisation des travaux de réparation dans l'immeuble indivis et qu'il aurait été au courant de la réalisation de tels travaux. Le simple fait qu'il ait, dans un courriel adressé à son ex-épouse, indiqué que : « *neighbor is telling me the roof tiles have not been changed and the problem with the gutters persists.* » « *gas boiler for the heating been checked on a regular basis, gas boiler should be checked.* » ne saurait signifier qu'il ait sollicité la réalisation de travaux dans l'immeuble indivis. Il aurait en effet simplement demandé des explications par rapport aux désordres subsistants.

La pièce n° 9 versée par la partie adverse pour prouver qu'elle aurait financé moyennant des deniers propres, « *la bonification, amélioration et conservation de l'immeuble indivis* » serait constituée en réalité de diverses factures se rapportant à des travaux de grande envergure réalisés dans la cave, et ce, aux fins de location de chambres. D'ailleurs, la réalisation des travaux d'aménagement à hauteur du montant allégué de 43.632,16 euros, contredirait en tout cas l'affirmation de PERSONNE2.) suivant laquelle elle aurait été dépourvue de moyens financiers.

Il y aurait également lieu de constater que PERSONNE2.) se prévaut des factures émises par une société SOCIETE7.), qui ne disposerait pas d'une autorisation d'établissement. En tout état de cause, la seconde facture dressée par cette société ne comporterait pas l'indication du numéro de TVA, de sorte qu'il ne serait pas exclu que cette facture ait été

établie pour les besoins de la cause. PERSONNE1.) demande, par conséquent, à ce qu'il soit enjoint à PERSONNE2.), au vœu de l'article 280 du Nouveau Code de procédure civile, de verser au greffe du tribunal l'original de toutes les pièces, référenciées en tant que pièce n° 9.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE2.) se rapportant aux frais d'assurance, PERSONNE1.) soutient que la partie adverse resterait en défaut de démontrer que le paiement de l'assurance-habitation dépasse le cadre normal de l'obligation de chaque indivisaire de s'occuper de l'immeuble en bon père de famille, d'autant plus, alors que PERSONNE2.) a occupé l'immeuble et avait partant un intérêt à ce que cet immeuble soit assuré.

Selon PERSONNE1.), la souscription d'une assurance-habitation constituerait une charge ordinaire de la jouissance du bien, de sorte que la demande de PERSONNE2.) sur ce point, serait à déclarer non fondée.

Le **tribunal** relève tout d'abord que la demande telle que formulée par PERSONNE2.) ne constitue pas une demande à se voir allouer une indemnité de gestion, mais une demande formulée sur base de l'article 813-13 du Code civil du chef des impenses par elle réalisées sur le bien indivis. Les conclusions de PERSONNE1.) pour autant qu'elles se rapportent à l'indemnité de gestion, sont dépourvues de pertinence.

Conformément à l'article 815-13 du Code civil, l'indivisaire qui a fait des impenses nécessaires ou utiles à la conservation du bien indivis ou l'ayant amélioré a droit à une indemnité. Les dépenses concernées doivent avoir contribué, par conservation ou amélioration, à la bonification matérielle du bien. Le critère de l'amélioration embrasse donc toutes les dépenses dignes d'être qualifiées d'impenses utiles, ce qui recouvre les frais exposés pour augmenter l'utilité d'un bien, renforcer ses potentialités d'usage, adapter sa destination aux besoins ou aux goûts de l'époque. Quant à la qualification de dépense de conservation, elle est réservée à la fourniture de valeurs destinée à éviter la ruine ou la dégradation matérielle d'un bien menacé d'une altération grave ou définitive de sa substance.

Bien que l'article 815-13 du Code civil ne le dise pas expressément, il sous-entend que les améliorations apportées à l'état d'un bien indivis ont été faites à l'initiative personnelle de l'un des indivisaires et sans l'accord des autres. S'il en était autrement et si tous les coindivisaires avaient donné leur accord, il est évident qu'ils seraient tous concernés et qu'ils profiteraient tous à égalité des améliorations apportées.

De plus, la dépense doit être prise en considération même si elle est modique et le seul fait que les dépenses profitent à l'indivisaire qui les a engagées ne constitue pas un obstacle de principe à toute indemnisation. Si ces dépenses ont « amélioré » l'immeuble, les dispositions de l'article 815-13 du Code civil peuvent alors être invoquées et l'indivisaire qui a financé la dépense doit être indemnisé selon l'équité eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage (cf. Cass. fr. 1re civ., 18 décembre 1990, n° 89-11.433).

En l'espèce, PERSONNE2.) affirme que PERSONNE1.) aurait été d'accord à ce que des travaux d'aménagement soient entrepris dans l'immeuble indivis, tel que cela résulterait d'un courriel de PERSONNE1.) du 26 avril 2019, de sorte que ce dernier ne saurait plus s'y opposer.

Contrairement aux moyens soulevés par PERSONNE2.), l'accord des coindivisaires à la réalisation des travaux d'amélioration n'est pas une condition d'application de l'article 815-13 du Code civil. Au contraire, seules les dépenses engagées à l'initiative personnelle de l'un des indivisaires et sans l'accord des autres peuvent ouvrir droit à une telle indemnité.

En l'espèce, dans la mesure où PERSONNE1.) conteste avoir donné son accord à la réalisation des travaux litigieux, ce qui est par ailleurs corroboré par le contenu de son email du 26 avril 2019 (pièce n° 26) que PERSONNE2.) omet de citer intégralement : « *Apparently your attorney has informed my attorney that some maintenance was done. [...] Why don't you reply to my email [...] Which works were done [...] Can you provide us with a copy of the invoice for the works that have been carried out [...]* », il y a lieu de retenir que les travaux litigieux n'ont pas été entrepris avec l'accord de PERSONNE1.).

En l'espèce, il incombe à PERSONNE2.), en application des articles 58 du Nouveau Code de procédure civile et 1315 du Code civil, régissant la charge de la preuve, d'établir les faits à la base de sa demande.

Pour conforter l'existence de sa créance, PERSONNE2.) se prévaut d'un décompte, dressé unilatéralement par cette dernière, faisant état de paiements à « SOCIETE7.) de 30.195,48, SOCIETE7.) de 10.748,55, SOCIETE8.) de 1.866,15, PERSONNE14.) de 122,03, SOCIETE9.) 642,84, SOCIETE10.) de 57,11 » à hauteur de la somme totale de 43.631,16 euros, auquel sont annexées plusieurs factures et preuves de paiement y relatives.

Le tribunal constate que les deux factures de la société SOCIETE7.) font état des travaux réalisés notamment dans « *Keller Zimmer 1* », « *Keller Zimmer 2* », « *Keller Zimmer 3* », « *D.G. Zimmer 1* », « *D.G. Zimmer 2* », « *D.G. Badezimmer* », à hauteur de 30.195,48 euros et de 10.748,55 euros.

Les développements de PERSONNE1.) quant à la question de savoir si la société SOCIETE7.) disposait au non d'une autorisation d'établissement au moment de la réalisation des travaux, est étrangère au présent litige, dès lors qu'il est établi que des dépenses effectuées par PERSONNE2.) ont été utiles, en ce qu'elles ont renforcé les potentialités d'usage du bien, cette dernière peut prétendre à une indemnisation, indépendamment du statut des entreprises intervenantes.

Il échet de constater que les travaux entrepris sur les lieux ont pour l'essentiel constitué en des travaux d'aménagement de plusieurs pièces se situant au sous-sol et au grenier (installation de sanitaire, cuisine) (« *Keller Zimmer 1* », « *Keller Zimmer 2* », « *Keller Zimmer 3* », « *D.G. Zimmer 1* », « *D.G. Zimmer 2* », « *D.G. Badezimmer* »).

Comme cette question d'aménagement des lieux est intrinsèquement liée aux développements entrepris sous le point 2.1.5. (mise en location du bien) et étant donné que le tribunal a, dans un premier temps, enjoint à PERSONNE2.) de prendre position quant à la location du bien, objet des travaux d'aménagement, il y a lieu de surseoir à statuer quant à la créance alléguée par PERSONNE2.) en lien avec l'aménagement de l'immeuble, en attendant les explications de PERSONNE2.) sur ce point.

La demande de PERSONNE1.) en communication de pièces, est à réserver à ce stade de la procédure.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE2.) se rapportant aux frais d'assurance exposés dans l'intérêt du bien indivis, à hauteur du montant total de 3.981,80 euros (pièce n° 28), le tribunal constate que PERSONNE2.) se base sur un décompte unilatéral qui relate des paiements effectués :

le 10 juin 2013 : 515,79 euros,
le 29 août 2014 : 496,35 euros,
le 25 septembre 2015 : 473,43 euros,
le 25 septembre 2016 : 205,73 euros,
le 29 octobre 2016 : 300.- euros,
le 30 mai 2017 : 485,43 euros,
le 21 juin 2018 : 491,36 euros,
le 16 août 2019 : 502,82 euros,
le 2 juin 2020 : 510,89 euros,

ainsi qu'un courrier du SOCIETE11.) adressé aux deux parties en date du 14 mai 2018, renseignant que la prime d'assurance pour le mois de juin 2018 s'élève à 491,36 euros, et divers avis de débit bancaire, par rapport auxquels PERSONNE1.) ne prend pas position.

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

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

Contrairement aux développements de PERSONNE1.), les frais d'assurance d'un immeuble indivis constituent des impenses nécessaires à la conservation de l'immeuble

indivis au sens de l'article 815-13 du Code, de sorte que la demande de PERSONNE2.) en lien avec les primes d'assurance acquittées, est à déclarer fondée en son principe.

Le tribunal rappelle que les effets du divorce entre les parties quant à leurs biens remontent au 7 novembre 2014, jour de l'assignation en divorce, de sorte que ne seront pris en compte que les paiements effectués par PERSONNE2.) à compter de cette date, à savoir les paiements suivants : le 25 septembre 2015 (473,43 euros), le 25 septembre 2016 (205,73 euros), le 29 octobre 2016 (300.- euros), le 30 mai 2017 (485,43 euros), le 21 juin 2018 (491,36 euros), le 16 août 2019 (502,82 euros) et le 2 juin 2020 (510,89 euros).

Eu égard aux pièces versées par PERSONNE2.) et en l'absence de contestations circonstanciées de la part de PERSONNE1.) quant aux pièces versées par PERSONNE2.), il y a lieu de déclarer la demande de PERSONNE2.) fondée à concurrence du montant total de 2.969,66 euros.

Par conséquent, il y a lieu de dire que PERSONNE2.) dispose d'une créance de 2.969,66 euros envers l'indivision au titre des primes d'assurance par elle acquittées.

2.3. Demandes accessoires

Les demandes accessoires sont à réserver à ce stade de la procédure.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement n° 291/2016 du 30 juin 2016 et de l'arrêt n° 195/17 - I - CIV du 8 novembre 2017,

dit la demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation, fondée,

partant, dit que PERSONNE2.) redoit à l'indivision une indemnité d'occupation de 171.000.- euros pour la jouissance privative de l'immeuble indivis à compter du 7 novembre 2014 jusqu'au 6 avril 2021, date de l'acte notarié de vente,

dit la demande PERSONNE1.) à voir dire qu'il dispose d'une créance du chef d'investissement de fonds propres dans l'immeuble indivis, non fondée,

partant, en déboute,

dit la demande de PERSONNE1.) à voir dire qu'il dispose d'une créance du chef de remboursement du prêt hypothécaire relatif à l'immeuble indivis, fondée, pour autant qu'elle se rapporte à la période postérieure au 7 novembre 2014,

la dit non fondée pour la période antérieure à cette date et en déboute,

renvoie les parties devant le notaire-liquidateur pour déterminer le montant exact déboursé par PERSONNE1.) au titre de remboursement du prêt hypothécaire,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) à voir réévaluer sa créance au profit subsistant,

charge le notaire-liquidateur de calculer le profit subsistant, partant l'indemnité redue à PERSONNE1.) par l'indivision, en procédant au calcul suivant : la somme remboursée (sur le prêt hypothécaire) (X) le prix de vente de l'immeuble (/) la valeur du bien au jour de la naissance de l'indivision,

donne acte à PERSONNE1.) de sa renonciation à sa demande en licitation de l'immeuble indivis,

quant à la demande de PERSONNE1.) se rapportant à la location de l'immeuble indivis :

rejette le moyen tiré de l'incompétence matérielle du présent tribunal, tel que soulevé par PERSONNE2.),

dit la demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 40.200.- euros du chef des loyers encaissés et à voir retenir le recel à sa charge, pour autant que cette demande est dirigée sur base des articles 792 et 1477 du Code civil, irrecevable,

la dit recevable sur base de l'article 815-10 du Code civil,

avant tout autre progrès en cause :

enjoint à PERSONNE2.) d'expliquer le cadre légal dans lequel les personnes visées par les certificats versés en cause, d'un dénommé PERSONNE9.), de nationalité GROUPE3.), d'un dénommé PERSONNE10.), de nationalité GROUPE4.), d'un dénommé PERSONNE11.), de nationalité GROUPE5.), d'un dénommé PERSONNE12.), de nationalité GROUPE6.), ainsi que d'un dénommé PERSONNE13.), de nationalité GROUPE7.), ont occupé le logement indivis et de justifier des conséquences financières en résultant,

sursoit à statuer quant à la demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 40.200.- euros,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 24.172,61 euros du chef des prêts personnels,

partant, en déboute,

dit la demande de PERSONNE2.) à voir dire qu'elle dispose d'une créance envers l'indivision du chef du remboursement du prêt hypothécaire, fondée pour autant que cette demande se rapporte à la période postérieure au 7 novembre 2014,

la dit non fondée pour la période antérieure à cette date et en déboute,

renvoie les parties devant le notaire-liquidateur pour déterminer le montant exact redû à PERSONNE2.) par l'indivision, à titre d'indemnité sur base de 815-13 du Code civil en relation avec le remboursement du prêt hypothécaire,

sursoit à statuer quant à la demande de PERSONNE2.) à voir dire qu'elle dispose d'une créance du chef des travaux d'aménagement des lieux, en attendant sa prise de position quant à la location de l'immeuble,

dit que PERSONNE2.) dispose d'une créance envers l'indivision du chef des primes d'assurance-habitation, à concurrence de 2.969,66 euros,

déboute pour le surplus,

réserve le surplus des demandes,

réserve les demandes accessoires,

tient l'affaire en suspens.