

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2023TALCH04/00020

Audience publique du jeudi douze octobre deux mille vingt-trois.

Numéro 153376 du rôle (Difficultés de liquidation)

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, juge,
Daisy MARQUES, greffier assumé.

ENTRE

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

partie demanderesse par requête du 24 avril 2013,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Claudine ERPELDING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse aux fins de la prédite requête,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Luc SCHANEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits et rétroactes de l'affaire

PERSONNE1.) (ci-après : « PERSONNE1. ») et PERSONNE2.) (ci-après : « PERSONNE2. »), tous les deux de nationalité luxembourgeoise, ont contracté mariage en date du DATE1.) par-devant l'officier d'état civil de la commune de ADRESSE3.), sous le régime matrimonial de la séparation de biens, tel qu'adopté suivant acte authentique passé en date du 16 novembre 1993 par-devant Maître Roger Gérard LECUIT.

Par contrat de mariage du 22 décembre 1997 dressé par-devant le même notaire, les parties ont modifié leur régime matrimonial en ce qu'elles ont créé une communauté de biens accessoirement au régime de la séparation de biens.

Deux enfants sont issues de cette union : PERSONNE3.), née le DATE2.) et PERSONNE4.), née le DATE3.).

Par jugement n° 170/10 du 1^{er} juillet 2010, faisant suite à une assignation en divorce du 16 octobre 2007, le tribunal de céans, statuant en matière de divorce, a prononcé le divorce entre les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux torts de PERSONNE1.), ordonné la liquidation et le partage de l'« *indivision* » de biens ayant existé entre parties et chargé Maître Roger Gérard LECUIT d'y procéder.

Le notaire commis a dressé le 9 février 2012 un procès-verbal de difficultés sur base des articles 837 du Code civil et 1200 du Nouveau Code de procédure civile.

Suite à une requête déposée en date du 24 avril 2013 par PERSONNE1.), les parties ont comparu le 25 juin 2013 devant le juge-commissaire qui n'a pas réussi à les concilier, de sorte qu'il les a renvoyées devant ce tribunal.

L'affaire a été inscrite sous le numéro 153376 du rôle et soumise à l'instruction de la IV^e chambre.

Par jugement n° 542/2015 rendu le 12 novembre 2015, le tribunal de céans, statuant en matière de difficultés de liquidation, a dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE2.) à voir écarter des débats les pièces versées par PERSONNE1.) le 22

septembre 2015, dit recevable en la forme la demande de PERSONNE2.) à voir dire que son apport de deux terrains sis dans la commune de ADRESSE4.), section C de ADRESSE5.), portant les numéros NUMERO1.) et NUMERO2.) et ayant une contenance de 8 ares 70 centiares et de 1 are 65 centiares en communauté constitue un avantage matrimonial, dit que PERSONNE1.) perd le bénéfice de cet avantage matrimonial, enjoint aux parties, avant tout autre progrès en cause, de verser le contrat de prêt relatif à la dette hypothécaire contractée auprès de la SOCIETE1.) visée à l'avant-dernier paragraphe de l'article 2 du contrat de mariage du 22 décembre 1997, respectivement toute autre pièce de nature à établir l'objet de cette dette hypothécaire et sursis à statuer sur les autres demandes des parties ainsi que sur les frais et dépens.

Par jugement subséquent n° 434/2016 du 3 novembre 2016, le tribunal a dit non fondée la demande de PERSONNE2.) à voir dire que l'apport du terrain sis à ADRESSE6.), à savoir le terrain inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO1.), d'une contenance de 8 ares 70 centiares, constituait un avantage matrimonial et à voir déchoir PERSONNE1.) du bénéfice de cet avantage matrimonial sur base de l'ancien article 299 du Code civil, constaté que le terrain sis à L-ADRESSE6.) et la maison y érigée constituent des biens communs, donné acte à PERSONNE1.) de son accord à voir attribuer, sans contrepartie, à PERSONNE2.) le terrain inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO2.), d'une contenance de « 1 are 95 centiares », ordonné la licitation de l'immeuble indivis sis à L-ADRESSE6.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section C de ADRESSE5.) et ADRESSE5.), numéro NUMERO1.), lieudit ADRESSE6.), place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 8 ares 70 centiares, commis aux fins de licitation Maître Edouard DELOSCH, notaire de résidence à Luxembourg-Merl, dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE1.) à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la licitation prononcée, sursis à statuer pour le surplus et réservé les frais et dépens ainsi que la demande en octroi d'une indemnité de procédure.

Par exploit d'huissier de justice du 22 décembre 2016, PERSONNE2.) a relevé appel des prédits jugements en ce qu'ils auraient à tort retenu qu'elle n'a pas établi l'objet du prêt du 4 juin 1997 pour le montant de 9.030.000.- LUF. L'appelante a plus particulièrement fait valoir que les deux terrains constituent des propres et que la construction érigée sur l'un des terrains a été financée moyennant le prêt litigieux du 4 juin 1997 à hauteur de la somme de 9.030.000.- LUF versée sur un compte commun ayant servi au paiement de la construction. Elle a conclu qu'un tel apport serait à considérer comme avantage matrimonial, de sorte que sa demande sur base de l'ancien article 299 du Code civil serait fondée. Elle s'est en outre opposée à la licitation de l'immeuble aux motifs que la valeur du terrain serait supérieure à celle de la construction.

PERSONNE1.) a contesté que l'apport en communauté des deux terrains puisse être qualifié d'avantage matrimonial sans contrepartie et avec intention libérale au sens de l'ancien article 299 du Code civil, en faisant valoir qu'il aurait lui-même effectué un apport à cette même communauté en numéraire d'un million de LUF et en industrie par des travaux effectués par son entreprise.

Par un arrêt n° 123/18 - I - CIV du 27 juin 2018, la Cour d'appel a considéré que l'apport en communauté des deux terrains est à considérer comme avantage matrimonial, que PERSONNE2.), qui a apporté à la communauté réduite à l'immeuble lesdits terrains, est en droit de les reprendre, et que le conjoint fautif, PERSONNE1.), ne peut réclamer restitution à la communauté du passif afférent à cet immeuble, ni les apports en numéraire et les éventuels apports en industrie dont il s'est prévalu. Elle a considéré que « *[c]eux-ci restent dans la communauté étant donné que PERSONNE1.) aux seuls torts duquel le divorce a été prononcé ne saurait ni demander la déchéance de la partie adverse à qui ces avantages restent acquis ni réclamer la restitution de ces avantages à la communauté étant donné que ces avantages font partie de la communauté à partager.* »

Après avoir relevé qu'à la dissolution du régime matrimonial, la société d'acquêts sera liquidée et partagée conformément aux règles de la communauté légale et que conformément à l'article 1406, alinéa 2, du Code civil, le principe de l'accession se trouve écarté si la valeur des constructions dépasse celle du terrain au moment de la construction, la Cour d'appel a constaté qu'en l'occurrence, l'acte de donation de 1996 chiffre la valeur des terrains à 3.000.000.- LUF et qu'il est constant en cause qu'en 1998 la construction de la maison a été financée par un prêt se chiffrant à « 8.000.000.- LUF » et conclut que l'immeuble en cause (terrain et maison comprise) est à considérer comme un bien commun pour le tout et que par le jeu des articles 299 et 1406 du Code civil, PERSONNE2.) a droit à récompense par la communauté réduite à l'immeuble pour la valeur « *du terrain* », consistant dans le profit subsistant conformément à l'article 1469, alinéa 3, du Code civil.

Elle a ainsi retenu que c'est à juste titre que le tribunal a ordonné la licitation de l'immeuble en cause.

La Cour d'appel a, en conséquence, dit l'appel formé par PERSONNE2.) partiellement fondé ; dit que celle-ci a droit à récompense par la communauté réduite à l'immeuble sis à ADRESSE6.), pour la valeur « *des terrains* » qui sont ses propres ; pour le surplus, confirmé le jugement entrepris ; rejeté les demandes en allocation d'une indemnité de procédure et condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Luc SCHANEN.

Suite à l'arrêt de la Cour d'appel du 27 juin 2018, les parties ont conclu de part et d'autre.

Maître Claudine ERPELDING et Maître Luc SCHANEN ont été informés par bulletin du 28 juin 2023 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 13 juillet 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

A l'audience du 21 septembre 2023, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître Claudine ERPELDING, avocat constitué.

Entendu PERSONNE2.) par l'organe de Maître Luc SCHANEN, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 21 septembre 2023 par le président du siège.

2. Prétentions et moyens des parties

PERSONNE2.)

Dans son corps de conclusions récapitulatives notifiées le 28 mars 2023, PERSONNE2.) conteste le caractère commun « *du bien litigieux* », en faisant valoir que le terrain qu'elle a apporté en communauté conserve son caractère propre. Il aurait d'ailleurs été retenu par la Cour d'appel que cet apport est à considérer comme avantage matrimonial, qui crée un droit à récompense dans son chef.

Au vu du caractère propre de « *ce terrain* », et conformément aux articles 551 et 552 du Code civil, qui disposent que « *tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire* » et que « *la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous* », il y aurait lieu de considérer que tant le terrain que la construction érigée sur ce terrain, constituent des propres de PERSONNE2.). Ainsi, l'immeuble construit sur le terrain propre ne relèverait pas de l'indivision à partager, de sorte qu'elle serait seule propriétaire tant du terrain que de la construction.

La maison érigée sur son terrain propre étant devenue propre par accession en vertu des dispositions précitées, il y aurait, par conséquent, lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande à se voir attribuer une part de la maison, « *sauf à recevoir une récompense* ».

Face aux contestations adverses sur ce point, PERSONNE2.) fait valoir que PERSONNE1.) se baserait à tort sur les dispositions de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil, pour contester le caractère propre de la construction. Elle fait plaider que déjà au moment de la construction, la valeur du terrain dépassait celle de la construction, de sorte que PERSONNE1.) invoquerait en vain la prédite disposition pour établir le caractère commun « *du bien litigieux* ».

À titre subsidiaire, à supposer que le tribunal ne venait pas à la conclusion que le terrain et la construction y érigée, constituent des propres, PERSONNE2.) se prévaut des conclusions d'une expertise réalisée en août 2018 et estime qu'il y aurait lieu de prendre en compte les montants figurant dans cette expertise pour déterminer la valeur de la construction. Elle fait plaider que contrairement au prix des terrains, le prix des constructions n'aurait pas augmenté depuis 2018, de sorte qu'il n'y aurait aucun doute que la valeur du terrain est encore toujours supérieure à celle de la construction. Ce constat serait encore corroboré par les conclusions du rapport d'expertise du 12 mars 2021, ayant retenu que la valeur du terrain s'élève à 885.000.- euros, partant supérieure à celle du bâtiment, estimée dans cette même expertise à 690.000.- euros.

Elle ajoute que la valeur du terrain au moment de la construction aurait été largement sous-estimée, de sorte que la valeur mentionnée dans l'acte de donation de 1996 ne refléterait aucunement la valeur réelle du terrain à l'époque de la construction.

Pour autant que de besoin, elle demande à voir instaurer une expertise judiciaire afin de déterminer la valeur réelle du terrain à l'époque de la construction.

En ce qui concerne la détermination de la valeur « *du bien litigieux* », elle fait plaider que PERSONNE1.) ne saurait se prévaloir de l'« *apport en nature de 1.000.000.- LUF* » et en industrie. L'argumentaire de celui-ci tendant à soutenir qu'en raison de ses compétences et relations professionnelles dans ce domaine, il aurait nécessairement contribué à l'amélioration du bien immobilier, voire à l'augmentation sa valeur, serait à rejeter pour ne constituer qu'une simple allégation. En tout état de cause, un apport en nature ou en industrie de la part de PERSONNE1.) ne serait pas établi en cause et est de surcroît contesté.

Il s'ensuivrait que les apports allégués ne sauraient être pris en compte dans la détermination de la valeur du bien litigieux. Par ailleurs, la Cour d'appel aurait également retenu que les apports allégués par PERSONNE1.) ne « *constituent pas des avantages en nature et, a fortiori, il y a lieu de considérer que ces apports n'ont aucunement amélioré le bien de sorte qu'aucune plus-value ne peut en être déduit* ».

Pour le surplus, PERSONNE2.) précise que PERSONNE1.) se garderait de mentionner qu'un remboursement de TVA à hauteur de la somme de 879.046.- LUF aurait été investi dans la construction et qu'elle aurait elle-même investi des fonds propres à hauteur de 256.000.- LUF « *dans la société* » de PERSONNE1.), plus précisément acquitté une facture relative à la fourniture de marbre ; sans formuler de prétentions à cet égard.

PERSONNE2.) indique ensuite ne pas contester la méthode de calcul utilisée par PERSONNE1.) pour déterminer le *quantum* de la récompense lui revenant mais s'opposer à l'évaluation faite par ce dernier, et plus particulièrement, aux montants indiqués à titre de la valeur du terrain et de la construction. De plus, le montant de 16.000.000.- LUF indiqué par PERSONNE1.) à titre de la valeur de la construction, comprenant tant le prêt de 9.030.000.- LUF que les prétendus apports en nature et en industrie, serait purement spéculatif.

PERSONNE1.) soutiendrait également à tort que la valeur actuelle du bien s'élèverait à 1.400.000.- euros, alors qu'une telle valeur n'est corroborée par aucun élément probant.

Au vu du désaccord des parties quant aux montants à prendre en compte pour le calcul de la récompense reduite « *à PERSONNE1.)* », PERSONNE2.) demande l'instauration d'une expertise judiciaire pour ce faire.

Dans le dispositif de son corps de conclusions récapitulatives, PERSONNE2.) demande à ce que la valeur du terrain soit fixé à 885.000.- euros et celle de la construction à 756.000.- euros.

Elle fait en outre valoir qu'elle aurait depuis 2007 déboursé des frais aux fins de la conservation de la maison à hauteur de la somme totale de 48.832,46 euros. Il s'agirait de dépenses de conservation découlant de la gestion normale du bien. Le fait pour la partie adverse de contester ce poste en argumentant qu'aucune amélioration du bien n'aurait été constatée, serait absurde, alors que des actes de conservation sont nécessaires afin de maintenir l'immeuble en bon état et empêcher sa dégradation, et ce sans nécessairement l'améliorer.

Se référant à l'article 815-2 du Code civil, PERSONNE2.) fait valoir que les actes de conservation peuvent être entrepris à la seule initiative de l'un des indivisaires, de sorte que le fait qu'elle n'ait pas au préalable informé, sinon demandé l'accord de l'ex-époux pour ce faire, ne prêterait pas à conséquence. De tels frais seraient dans tous les cas à charge de la communauté.

PERSONNE1.) ne saurait d'ailleurs pas non plus contester « *le montant* » relatif aux travaux d'étanchéité de la terrasse, alors que le caractère disproportionné du « *montant* » ne serait aucunement établi par PERSONNE1.).

Dans ce contexte, PERSONNE2.) relève que PERSONNE1.) ne saurait valablement soutenir qu'il se serait acquitté seul de l'ensemble des échéances du prêt, alors qu'il aurait arrêté tout paiement en mars 2016. Elle-même aurait été contrainte de rembourser non seulement le solde restant dû, à savoir la somme de 13.058,78 euros, mais encore de payer les trois mensualités non-payées par PERSONNE1.) (3 x 504,17), correspondant à un total de 14.571,29 euros.

Face à la demande adverse ayant trait à l'indemnité d'occupation, PERSONNE2.) soutient, à titre principal, qu'au vu du caractère propre du terrain et de la construction y érigée, PERSONNE1.) ne saurait réclamer une quelconque indemnité d'occupation, de sorte que sa demande de ce chef serait à déclarer non fondée.

À titre subsidiaire, elle conteste jouir exclusivement et privativement de l'ancien domicile conjugal en faisant valoir que les affaires personnelles de PERSONNE1.) y seraient toujours entreposées. En laissant dans l'ancien domicile conjugal de nombreux objets mobiliers lui appartenant en propre, PERSONNE1.) utiliserait en effet l'immeuble comme un entrepôt, ce qui empêcherait PERSONNE2.) de profiter exclusivement de l'immeuble.

À supposer qu'elle soit effectivement redevable d'une indemnité d'occupation, PERSONNE2.) demande à ce que le montant redû à ce titre soit calculé en tenant compte d'un « *montant de 3% du capital investi par année sur une durée de 10 ans* ». Ainsi, seul le capital investi devrait être pris en compte et non la valeur du terrain, son bien propre.

En l'espèce, le capital investi correspondrait au coût de l'emprunt souscrit pour financer la construction de l'immeuble, à savoir la somme de 9.030.000.- LUF, « *arrondi[e] pour les besoins de la cause à un montant de 10 millions de LUF, donc 250.000 €* », de sorte que l'indemnité d'occupation éventuelle réduite ne pourrait être supérieure à 75.000.- euros, « *dont un montant théorique à hauteur de 37.500 €* ».

Tout autre mode de calcul ainsi que les montants avancés par la partie adverse sont contestés.

Pour le surplus, PERSONNE2.) estime qu'il y aurait également lieu de tenir compte du fait qu'elle est propriétaire de la moitié de la maison, « *de sorte que le montant de l'indemnité ne devrait porter que sur la partie détenue par Monsieur PERSONNE1.)* », alors qu'« *il est totalement logique que cette dernière n'ait pas à se payer une indemnité d'occupation à elle-même étant donné qu'elle est en droit de jouir exclusivement de sa part, sans en être redevable à son ex-conjoint* » et qu'elle occupe l'immeuble ensemble avec les deux enfants communes, « *du moins jusqu'à ce qu'il y a peu de temps* ». Ainsi, si elle devait être redevable d'une indemnité d'occupation, ce ne serait que pour un tiers du montant total de l'indemnité d'occupation, soit à hauteur d'un montant de 12.000.- euros, correspondant à 1/3 de 37.500.- euros. En effet, lors de la détermination du montant de la pension alimentaire réduite par PERSONNE1.) à titre de contribution à l'éducation et à l'entretien des enfants communes, le juge aurait également pris en compte l'occupation de l'ancien domicile conjugal, de sorte que l'occupation gratuite de l'immeuble constituerait une exécution partielle par PERSONNE1.) de son obligation alimentaire.

Face à la demande adverse en instauration d'une expertise judiciaire aux fins du calcul de l'indemnité d'occupation, PERSONNE2.) indique s'opposer à une telle expertise qui serait inutile dans la mesure où la valeur du terrain serait supérieure à celle de la construction.

À supposer qu'une telle demande soit fondée et justifiée, PERSONNE2.) estime qu'il n'y aurait pas seulement lieu de déterminer la valeur du terrain au moment de la construction mais qu'il conviendrait également de déterminer la valeur actuelle du terrain.

En réplique aux assertions de PERSONNE1.) suivant lesquelles la valeur des deux terrains s'élèverait à 3.000.000.- LUF et que « *par souci d'apaisement, Monsieur PERSONNE1.) avait marqué son accord à voir attribuer à Madame PERSONNE2.), sans contrepartie, le terrain portant le numéro de cadastre NUMERO2.) d'une contenance de 1 are 95 centiares* », PERSONNE2.) fait valoir que le terrain, inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO2.), n'aurait jamais été repris « *dans la communauté* » de sorte qu'il s'agirait « *tout simplement d'une erreur du notaire* », ce dont PERSONNE1.) aurait parfaitement connaissance. Pour PERSONNE2.) de souligner que « *la valeur des deux terrains a été évaluée entre frères et sœurs à un montant de 3.500.000 LUF. De plus la contenance de ce terrain, qui n'est aucunement en relation avec le terrain sur lequel la*

construction a été érigée, n'est pas de 1 are et 95 centiares mais de 1 are et 65 centiares. »

En ce qui concerne la licitation de l'immeuble, PERSONNE2.) soutient, à titre principal, qu'au vu du caractère propre du terrain et de l'immeuble, qui ne feraient dès lors pas partie de l'indivision à partager, une licitation de l'immeuble ne saurait avoir lieu.

À titre subsidiaire, elle estime que la licitation serait inutile alors qu'elle offre de dédommager PERSONNE1.) pour sa part dans la construction uniquement, montant qui devrait être déterminé par le tribunal ou par expertise.

Elle demande cependant acte qu'elle propose de payer une soulte à PERSONNE1.) à hauteur de 319.083,77 euros, sinon de 378.000.- euros.

Pour le surplus, elle fait plaider que la licitation de l'immeuble serait contraire à l'intérêt des enfants communes qui auraient toujours leur domicile légal établi à l'adresse de l'immeuble.

Après avoir conclu à ce que PERSONNE1.) soit également débouté de ses demandes en délation du serment décisoire et en octroi d'une indemnité de procédure, PERSONNE2.) demande pour sa part à se voir allouer une indemnité de 500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Elle demande en tout état de cause la condamnation de PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat concluant, qui affirme en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) fait valoir que les seuls points restant à toiser suite à l'arrêt de la Cour d'appel du 27 juin 2018 concerneraient la détermination de la récompense due à PERSONNE2.) par l'indivision « *post-communautaire* » pour la valeur du terrain et, celle de l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE2.) à l'indivision « *post-communautaire* » pour l'occupation exclusive du bien indivis depuis 2007.

Les conclusions de PERSONNE2.) quant au bien-fondé de la licitation seraient en l'espèce sans pertinence aucune. Dans la mesure où, malgré nombreuses discussions, les parties ne parviendraient toujours pas à s'accorder quant au sort de l'immeuble, la licitation du bien s'imposerait.

PERSONNE1.) demande ainsi au tribunal de constater, sinon déclarer, que le terrain et la maison y érigée, sis à L-ADRESSE6.), enregistré sous le numéro cadastral NUMERO1.), sont des biens communs par application de l'article 1406 du Code civil et de dire qu'il y a lieu à licitation du bien immobilier indivis, partant de nommer un notaire aux fins de licitation de l'immeuble indivis et de liquidation de l'indivision.

En ce qui concerne plus particulièrement le droit à récompense de PERSONNE2.) en lien avec l'avantage matrimonial, PERSONNE1.) fait plaider que la récompense se calculerait en multipliant la valeur empruntée, à savoir la valeur du terrain au moment de son apport en communauté, en l'occurrence sa valeur au jour de la construction, par la valeur actuelle du bien, tout en divisant la somme ainsi obtenue, par la valeur du bien construit incluant le terrain.

S'il est certes vrai que la Cour d'appel a, dans son arrêt du 27 juin 2018, estimé que les apports en nature et en industrie de PERSONNE1.) ne constituent pas des avantages matrimoniaux dans le chef de PERSONNE1.), de tels apports seraient néanmoins « réels » et auraient accru la valeur de l'immeuble de façon conséquente, de sorte que la valeur de la construction ne saurait s'élever au seul montant de 9.030.000.- LUF mais devraient y englober les apports en nature et en industrie réalisés par PERSONNE1.).

PERSONNE1.) explique à cet égard avoir remis la somme de 1.000.000.- LUF (soit 24.789,36 euros) à PERSONNE2.) et effectué des apports en industrie, notamment grâce au réseau d'entrepreneurs qu'il s'était constitué par l'intermédiaire de l'entreprise appartenant à son père. En contrepartie des travaux effectués par ses soins au sein « d'SOCIETE2.) », différentes entreprises auraient entrepris des travaux de construction sur le bien litigieux et au profit des ex-époux. Outre les travaux réalisés en nature par ses soins, il aurait également pu bénéficier de tarifs préférentiels pour la fourniture et la pose de matériaux, de sorte qu'en sus du prêt de « 8 millions de francs luxembourgeois », ayant servi au financement de la construction, il y aurait également lieu de tenir compte des travaux effectués en nature et les nombreuses ristournes des entrepreneurs aux fins de détermination de la valeur de la construction.

Sans ces apports, le coût effectif de la construction se serait élevé à la somme de 16.000.000.- LUF ; le seul emprunt contracté n'aurait en effet jamais suffi à financer le coût de la construction existante.

Pour autant que de besoin, PERSONNE1.) défère à son ex-épouse le serment décisive suivant : « *S'il n'est pas vrai que Monsieur PERSONNE1.) a apporté dans la communauté la somme de 1.000.000.- LUF en liquide,*

S'il n'est pas vrai que des travaux d'électricité, d'eau et de chauffage ont été effectués dans le domicile familial par exemple par Monsieur PERSONNE1.),

S'il n'est pas vrai que des travaux d'alentours ont été effectués dans le domicile familial par les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) en compensation avec des travaux effectués par Monsieur PERSONNE1.) sur les engins de ces sociétés et puis par la société SOCIETE5.) ».

S'agissant de la détermination du montant de la récompense redue à PERSONNE2.), PERSONNE1.) s'oppose à la prise en compte des montants figurant dans le rapport

d'expertise du 13 août 2018, qui daterait de plus de 4 ans, ainsi que ceux figurant dans un rapport subséquent de 2021, établi à la seule demande de PERSONNE2.), en faisant valoir que le montant de la récompense s'apprécierait par rapport à la valeur des biens au moment de la liquidation de la communauté.

Il demande, à titre principal, à voir nommer un expert afin de déterminer la valeur de la construction bâtie sur le terrain au moment de son achèvement, ainsi que la valeur actuelle du bien immobilier (en ce compris le terrain et l'immeuble y bâti).

Au soutien de cette demande, il relève que les parties seraient toujours en désaccord quant à la détermination de la valeur de la construction à son achèvement, étant donné que PERSONNE2.) refuserait toute prise en compte des apports réalisés par ses soins.

À titre subsidiaire, si le tribunal ne devait pas ordonner une expertise, il demande à ce qu'il soit tenu compte des montants suivants :

- pour la valeur du terrain, le montant de 3.000.000.- LUF (soit 74.368,06 euros), tel qu'il figure dans l'acte de donation de 1996 ;

- pour la valeur de la construction, le montant de 10.000.000.- LUF (9.030.000.- LUF + 1.000.000.- LUF, soit un total de 247.893,52 euros), qui tiendrait compte des apports en nature et en industrie faits par PERSONNE1.) ;

- pour la valeur de l'ensemble, à savoir de la construction y compris le terrain, le montant de 13.000.000.- LUF, soit 322.261,58 euros (74.368,06 euros + 247.893,52 euros) ;

- pour la valeur actuelle de l'immeuble, le montant de 1.400.000.- euros, sous réserve de tout autre montant à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert.

Étant donné qu'en l'espèce, la récompense se calculerait en multipliant la valeur empruntée par la valeur actuelle du bien total et en divisant le tout par la valeur du bien construit avec terrain, la récompense redue à PERSONNE2.) se chiffrerait à 323.076,94 euros (74.368,06 X 1.400.000.- / 322.261,58).

Ensuite, PERSONNE1.) se prévaut également d'une autre méthode de calcul du profit subsistant, qui résulterait elle-aussi d'une jurisprudence constante. Suivant cette méthode, la plus-value procurée par le terrain serait à déterminer dans la proportion dans laquelle le bien emprunté à l'époux a contribué à l'acquisition et à l'amélioration du bien commun.

Dans ce cas, il y aurait lieu de calculer « *le pourcentage représenté par la valeur de l'apport du terrain (en 1997) par rapport à celle de la construction dans la valeur globale du bien immobilier entier* ».

Le terrain correspondrait proportionnellement à 23,07 % (74.368,06 / 322.261,58) de l'ensemble (terrain + construction), de sorte que la plus-value ou le profit subsistant, s'élèverait à 322.980.- euros [23,07 % x 1.400.000.- (représentant la valeur actuelle de l'immeuble)].

Eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, PERSONNE2.) pourrait ainsi prétendre à une récompense de 323.076,94 euros (première méthode de calcul), sinon de 322.980.- euros (seconde méthode de calcul).

À titre plus subsidiaire, PERSONNE1.) fait valoir qu'il résulterait d'une expertise WIES effectuée en 2018 que la valeur de l'immeuble litigieux s'élevait, à cette date, à 1.349.000.- euros.

Dans l'hypothèse où les parties s'accorderaient sur cette somme, la récompense redue à PERSONNE2.) se chiffrerait à 311.307,70 euros (74.368,06 X 1.349.000.- / 322.261,58), sinon à 311.214,30 euros (23,07 % x 1.349.000.-).

PERSONNE1.) s'oppose en tout état de cause à l'instauration d'une expertise judiciaire qui aurait pour seul objet l'évaluation de la valeur actuelle du terrain. Il rappelle que la valeur des deux terrains appartenant à PERSONNE2.) s'élevait à la date de la construction à 3.000.000.- LUF. Par souci d'apaisement, il avait en effet marqué son accord à voir attribuer à PERSONNE2.), sans contrepartie, le terrain portant le numéro de cadastre NUMERO2.) d'une contenance de 1 are 65 centiares, tel qu'acté dans le jugement n° 110434/2016 du 3 novembre 2016.

En l'espèce, il serait uniquement question de déterminer la valeur du second terrain, portant le numéro de cadastre NUMERO1.), contenant 8 ares et 70 centiares, au moment où les constructions ont débuté, de sorte que la demande adverse à voir procéder à l'évaluation de la valeur actuelle du seul terrain ne serait pas fondée.

En ce qui concerne les prétendus investissements réalisés par PERSONNE2.) dans l'immeuble à hauteur de 48.832,46 euros, PERSONNE1.) conteste que de tels investissements aient effectivement eu lieu, en faisant valoir que le bien n'aurait fait l'objet d'aucune amélioration, sinon conservation particulière.

De surcroît, aucune décision commune n'aurait été prise ayant pour objet des travaux d'amélioration. Or, conformément aux dispositions de l'article 815-3 du Code civil, l'indivisaire qui effectue des actes d'administration et de disposition relatifs au bien indivis doit requérir le consentement de tous les indivisaires. N'ayant pas été informé des prétendus investissements, il n'aurait donc jamais pu consentir à la réalisation de tels travaux.

En tout état de cause, PERSONNE2.) ne verserait aucune pièce probante à l'appui de ses allégations, de sorte que le principe même d'une créance à l'égard de l'indivision est contesté.

Pour le surplus, PERSONNE1.) indique avoir de « *sérieux doutes* » quant au montant « *des factures émises par l'entrepreneur ayant effectué les rénovations* », notamment « *la facture relative aux travaux d'étanchéité de la terrasse* » qui serait disproportionnée.

PERSONNE1.) conteste en outre que PERSONNE2.) ait procédé seule au paiement des dernières échéances de l'emprunt jusqu'à son apurement. Un tel fait ne serait pas établi par des éléments probants, même si à sa connaissance, l'emprunt serait désormais soldé.

Arguant s'être acquitté seul de l'ensemble des échéances de l'emprunt immobilier « *pendant toute la procédure* », PERSONNE1.) demande à voir dire que les échéances du prêt sont à supporter à parts égales par les parties.

En ce qui concerne ensuite l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE2.), PERSONNE1.) fait valoir que conformément aux dispositions de l'article 815-9, point 2, du Code civil, celle-ci serait redevable d'une indemnité d'occupation à compter du 16 octobre 2007 et ce, jusqu'à ce jour, pour la jouissance privative de l'immeuble indivis.

Conformément aux règles applicables en matière de baux d'immeubles à usage d'habitation, l'indemnité redue se déterminerait en tenant compte d'un coefficient de 5 % du capital investi et non tel que soutenu par PERSONNE2.) en fonction d'un « *montant de 3% du capital investi par année sur une durée de dix ans* ».

Sur ce point, PERSONNE1.) sollicite, à titre principal, la nomination d'un expert afin de déterminer la valeur de l'immeuble.

À titre subsidiaire, il évalue l'immeuble à 1.400.000.- euros et estime que PERSONNE2.) est tenue au paiement d'une indemnité d'occupation annuelle de 70.000.- euros (5 % x 1.400.000.-).

Sous réserve d'une évaluation de l'immeuble par un expert et compte tenu de la durée d'occupation effective de l'immeuble par PERSONNE2.), l'indemnité d'occupation redue par celle-ci se chiffrerait à 1.064.583,34 euros, ventilés comme suit :

- pour la période allant du 16 octobre 2007 au 31 décembre 2007 : 70.000.- euros x (2,5 / 12 mois) = 14.583,34 euros ;
- pour les années 2008 à 2021 : 70.000.- euros x 14 ans = 980.000.- euros ;
- pour la période allant du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 : 70.000.- euros.

À titre plus subsidiaire, si les parties s'accordaient à évaluer l'immeuble à 1.349.000.- euros (valeur retenue par l'expert WIES en 2018), PERSONNE1.) indique être disposé à revoir le calcul de l'indemnité d'occupation et propose ainsi d'adapter la valeur du bien suivant l'évolution des prix de l'immobilier dans la commune de ADRESSE4.), de sorte que dans ce cas de figure, l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE2.) s'élèverait à 905.116,67 euros.

Face aux contestations adverses quant au caractère exclusif de la jouissance, PERSONNE1.) réplique que tous les meubles meublants auraient été achetés durant la vie commune des parties, de sorte que contrairement aux assertions adverses, aucun effet personnel ne serait actuellement entreposé dans l'immeuble litigieux. PERSONNE2.) resterait en tout cas en défaut de préciser de quels effets personnels il est question en l'espèce, encore moins d'établir en quoi de tels effets, à les supposer entreposés dans l'immeuble, auraient entravé sa jouissance exclusive du bien indivis. Au contraire, en sus de la jouissance exclusive de l'immeuble, PERSONNE2.) aurait également pleinement joui des prétendus objets personnels de PERSONNE1.).

Pour le surplus, PERSONNE1.) estime que PERSONNE2.) ne saurait se prévaloir du fait que les enfants communes aient également résidé dans l'ancien domicile conjugal pour s'opposer au paiement d'une indemnité d'occupation alors que l'exclusivité de la jouissance s'apprécierait à l'égard du seul coindivisaire.

Face à la proposition de PERSONNE2.) de payer à PERSONNE1.) une soulte de 319.083,77 euros, sinon de 378.000.- euros à titre de « récompense de la moitié de la valeur de la construction », PERSONNE1.) estime qu'une telle proposition n'est ni pertinente, ni acceptable, tout en indiquant que « *ce n'est pas parce que [il] refuse de céder aux prétentions (financières ou autres) de Madame PERSONNE2.) que celle-ci devrait s'offusquer et prétendre qu'elle ne comprend pas alors qu'il tenterait de « renouer » avec elle !* [depuis automne 2020] ».

PERSONNE1.) demande dans tous les cas la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de l'ordre de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

3. Motifs de la décision

À titre liminaire, le tribunal rappelle également qu'il est saisi par les prétentions, respectivement les moyens en fait et en droit développés par le mandataire constitué pour représenter les intérêts de son mandant. L'examen auquel le tribunal doit se livrer ne peut donc s'effectuer que dans le cadre des moyens invoqués par les parties, son rôle ne consiste en revanche pas à procéder à un réexamen général et global de leur situation, ni à suppléer à leur carence et à rechercher lui-même les moyens en fait et en droit qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions. C'est en effet aux parties qu'il appartient de développer leurs moyens et d'exploiter leurs éventuelles pièces dans le sens de leurs plaidoiries afin de convaincre le tribunal de la recevabilité, de l'utilité, de la pertinence et du bien-fondé des prétentions par elles formulées.

Dans cette optique, face aux conclusions extensives et laborieuses des parties quant au caractère propre ou commun du bien sis à L-ADRESSE6.) dans son ensemble, terrain et maison y érigée, le tribunal se doit de rappeler que cette question a été définitivement tranchée et ne peut plus être sujet à débat.

En effet, suivant arrêt n° 123/18 - I - CIV du 27 juin 2018, la Cour d'appel a retenu que l'immeuble en cause (terrain et maison comprise) est à considérer comme un bien commun pour le tout et confirmé sur ce point le jugement n° 434/2016 du 3 novembre 2016 ayant constaté que le terrain sis à L-ADRESSE6.) et la maison y érigée constituent des biens communs et ordonné la licitation de l'immeuble indivis sis à L-ADRESSE6.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section C de ADRESSE5.) et ADRESSE5.), sous le numéro NUMERO1.), lieu-dit ADRESSE6.), place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 8 ares 70 centiares.

Par ailleurs, par le susdit jugement du 3 novembre 2016, il a été donné acte à PERSONNE1.) de son accord à voir attribuer, sans contrepartie, à PERSONNE2.) le terrain inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO2.), d'une contenance de 1 are 65 centiares.

Dans la mesure où le point relatif à la licitation de l'immeuble est définitivement tranché, il n'appartient pas à ce tribunal d'y revenir, de sorte que les conclusions de part et d'autre sur la question de savoir si la licitation de l'immeuble porte atteinte aux intérêts des enfants communes, actuellement majeures, sinon si la licitation de l'immeuble est opportune notamment eu égard à la proposition de PERSONNE2.) d'indemniser son ex-époux, ne sont pas pertinentes.

Eu égard aux considérations qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) à voir constater, sinon déclarer, que l'immeuble sis à L-ADRESSE6.), constitue un bien commun, partant nommer un notaire pour procéder à la licitation de l'immeuble en question, est à déclarer sans objet, étant à cet égard relevé que suivant jugement précité

n° 434/2016 du 3 novembre 2016, confirmé en appel sur ce point, Maître Edouard DELOSCH, notaire de résidence à Luxembourg-Merl, a précisément été commis pour procéder à la licitation de l'immeuble précité.

Ensuite, le tribunal relève que dans son arrêt n° 123/18 - I - CIV du 27 juin 2018, la Cour d'appel a « *dit que PERSONNE2.) a droit à récompense par la communauté réduite à l'immeuble sis à ADRESSE6.), pour la valeur des terrains qui sont ses propres* ».

Étant donné que PERSONNE1.) a marqué son accord à voir attribuer, sans contrepartie, à PERSONNE2.) - qui continue d'ailleurs toujours de revendiquer la propriété desdits terrains -, le terrain inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO2.), d'une contenance de 1 are 65 centiares, tel qu'acté dans le jugement précité n° 434/2016 du 3 novembre 2016, il échet de relever que PERSONNE2.) a, plus précisément, droit à récompense de la part de la communauté réduite à l'immeuble pour la valeur du terrain inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO1.), d'une contenance de 8 ares 70 centiares, consistant dans le profit subsistant, conformément à l'article 1469, alinéa 3, du Code civil.

Pour le surplus, le tribunal rappelle qu'il est acquis en cause, notamment eu égard au caractère commun de l'immeuble et à l'apport réalisé par PERSONNE2.), qu'une récompense est due à cette dernière, et non à PERSONNE1.) telle que le soutient PERSONNE2.), de sorte que les conclusions de celle-ci sur ce point, sont pareillement à écarter pour être dépourvues de pertinence.

3.1. Quant à la récompense due à PERSONNE2.)

L'article 1469 du Code civil est rédigé ainsi :

« La récompense est, en général égale à la plus faible des deux sommes que représentent la dépense faite et le profit subsistant.

Elle ne peut, toutefois, être moindre que la dépense faite quand celle-ci était nécessaire.

Et elle ne peut être moindre que le profit subsistant, quand la valeur empruntée a servi à acquérir, à conserver ou à améliorer un bien qui se trouve, au jour de la dissolution de la communauté, dans le patrimoine emprunteur. Si le bien acquis, conservé ou amélioré a été aliéné pendant la communauté, le profit est évalué au jour de l'aliénation ; si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, le profit est évalué sur ce nouveau bien.

Le montant des récompenses s'apprécie en fonction du profit existant au moment de la liquidation de la communauté. »

La loi ne détermine pas le mode de calcul du profit subsistant. C'est donc la jurisprudence qui en a élaboré les critères pertinents.

La règle du calcul proportionnel, telle qu'invoquée par PERSONNE1.), a été largement appliquée par la jurisprudence.

Dans une hypothèse similaire, à savoir l'évaluation de la récompense revenant à l'époux du chef d'un terrain lui ayant appartenu en propre sur lequel avait été construit une maison commune, l'immeuble étant devenu commun pour le tout, la Cour d'appel a, dans un arrêt du 26 novembre 2014, raisonné comme suit :

« En effet, dans la mesure où l'article 1406 du code civil fait référence à une récompense sans autre précision et dans la mesure où, en l'espèce, la valeur empruntée (en l'espèce le terrain propre de l'époux) a servi à acquérir, à conserver ou à améliorer un bien qui se trouve, au jour de la dissolution de la communauté, dans le patrimoine emprunteur (en l'espèce la communauté), la récompense consiste dans le profit subsistant, pour la détermination duquel il y a lieu de rechercher et de comparer la valeur du bien en l'état au jour de l'estimation et celle qu'il aurait eue, au même moment, si l'impense n'avait pas été faite : la différence positive, nulle ou même négative, désigne le profit subsistant (cf. Jurisclasseur, Communauté légale, civil, art. 1469 à 1474, Fasc. 55, n°82).

Plus particulièrement, lorsque le terrain propre d'un époux, sur lequel est construit l'immeuble à l'aide de fonds provenant de la communauté, est devenu bien commun par accession, la communauté doit à l'époux une récompense égale, non pas à la valeur du bien emprunté, mais à la plus-value procurée par le terrain sur lequel la maison a été implantée et cette plus-value est à déterminer d'après la proportion dans laquelle le bien emprunté à l'époux a contribué à l'acquisition et à l'amélioration du bien commun (cf. Cass. Civ. 26 septembre 2012, n°11-20196 Bulletin 2012, I, n°182).

Dès lors que la valeur empruntée a servi à procurer un gain concret dans la masse enrichie, la récompense ne peut être moindre que le profit subsistant et aux fins d'évaluer la récompense, il y a lieu de se placer au moment de la liquidation, l'alinéa 4 de l'article 1469 stipulant que « le montant des récompenses s'apprécie en fonction du profit existant au moment de la liquidation de la communauté ».

Le calcul du profit subsistant se fait par une règle de trois en multipliant la valeur empruntée par la valeur actuelle de l'immeuble et en divisant le montant ainsi obtenu par la valeur de l'immeuble au jour de l'emprunt. »

Dans un arrêt du 29 avril 2020 (n° CAL-2019-00467 du rôle), la Cour d'appel s'est distanciée de la méthode de calcul par règle de trois, non pas de manière générale, mais en précisant qu'elle ne s'applique « que si le bien commun a été financé conjointement par des biens communs et par des biens propres. »

Elle a souligné qu'« [e]n pareil cas de financement partiel, la proportion dans laquelle les fonds empruntés à la masse créancière ont contribué à la plus-value doit être prise en compte afin de déterminer le montant du profit subsistant. (...) »

Se référant aux travaux parlementaires et soulignant que le but du législateur était de garantir au mieux la communauté et le conjoint non-proprétaire contre les risques des dévaluations monétaires, la Cour d'appel a souligné que « [l]a commission juridique a proposé de faire tomber dans la masse commune l'ensemble de la construction érigée à l'aide de fonds communs et du terrain propre, si la valeur des constructions au moment où elles sont faites dépasse celle du terrain. La masse propre se trouvera ainsi réduite à une récompense pour la valeur du terrain à l'époque de la liquidation de la communauté.

En conséquence, l'époux créancier sera assuré de participer aux augmentations de valeur que le bien propre accru à la communauté a pu réaliser par suite de la dévaluation monétaire et des circonstances économiques. »

Elle en a déduit qu'« [e]n l'occurrence, seul le terrain a été emprunté au patrimoine créancier. Le calcul du profit subsistant pour la masse débitrice procède donc d'une simple soustraction : de la valeur du bien commun (immeuble : terrain + construction) on retranche la valeur de ce que le bien commun vaudrait sans le terrain (valeur de la construction) », et partant, a infirmé le mode de calcul de la récompense retenu par les premiers juges consistant en « la multiplication de la division de la valeur empruntée par la valeur totale de l'immeuble au moment de son entrée en communauté avec la valeur de l'immeuble lors de son aliénation ».

L'incidence du mode de calcul de la récompense était de taille, dès lors qu'avec le calcul proportionnel, les premiers juges obtenaient, dans le cas d'espèce, une récompense de 57.508,02 euros, tandis qu'en vertu de la méthode appliquée par la Cour d'appel, la récompense redue à l'époux créancier s'élevait à 351.340.- euros.

En l'espèce, il est constant qu'en date du 13 juin 1996, PERSONNE2.) a reçu en donation de la part de feu sa mère deux terrains (un terrain inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO2.), d'une contenance de 1 are 65 centiares et un terrain inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO1.), d'une contenance de 8 ares 70 centiares), évalués ensemble à 3.000.0000.- LUF.

Il est également constant qu'une construction a été érigée sur le terrain inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO1.), d'une contenance de 8 ares 70 centiares.

Il résulte des éléments du dossier que cette construction a été financée moyennant un contrat de prêt conclu en date du 9 juin 1997, entre, d'une part, la SOCIETE1.), en qualité de prêteuse, et d'autre part, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et feu PERSONNE5.), mère de PERSONNE2.), en qualités d'emprunteurs et codébiteurs solidaires, portant sur un montant de 9.300.000.- LUF.

Le 22 décembre 1997, les époux ont procédé à la modification de leur régime matrimonial de séparation de biens pour y ajouter une communauté comprenant les deux biens apportés par PERSONNE2.) et toutes constructions y érigées ou à y ériger.

L'article 2 du contrat de mariage du 22 décembre 1997 stipule en effet que : « *Les époux constituent accessoirement au régime de la séparation de biens une communauté dans laquelle ils déclarent faire entrer uniquement l'immeuble ci-après désigné. Cette communauté formera une universalité qui sera régie par les dispositions qui suivent.* »

« *Le bien est apporté quitte et libre de toutes charges et dettes hypothécaires ou privilégiées. Toutefois l'immeuble est grevé d'une inscription hypothécaire garantissant un prêt contracté près de la SOCIETE1.), aux termes d'une obligation hypothécaire, et faisant l'objet d'une inscription prise le 6 juin 1997 au premier bureau des hypothèques à Luxembourg, volume 424, numéroNUMERO3.).* »

Le dernier alinéa de cet article précise que le montant minimal de cette inscription est de 9.030.000.- LUF.

Tel que relevé dans le jugement n° 542/2015 du 12 novembre 2015 et confirmé par la Cour d'appel, la charge de cette dette hypothécaire a été supportée par la communauté.

Il est acquis en cause que le prêt n'a été liquidé que pour le montant de 8.000.000.- LUF (cf. l'arrêt n° 123/18 - I - CIV du 27 juin 2018).

PERSONNE1.) soutient en l'espèce que la construction de l'immeuble a été financée non seulement moyennant le prêt immobilier commun précité, mais également moyennant des apports, tant en numéraire qu'en nature, effectués par ses soins, partant moyennant ses fonds propres.

Pour autant que de besoin, il entend établir ses dires par la délation du serment décisoire et verse, pour le surplus, quatre attestations testimoniales desquelles il résulterait qu'il a exécuté des travaux dans la maison commune.

Aux termes de l'article 1358 du Code civil, le serment décisoire peut être déféré sur quelque espèce de contestation que ce soit et le deuxième alinéa du même article, issu d'une réforme législative du 22 décembre 1986, précise que la délation de serment n'est pas une transaction mais un mode de preuve.

Le serment décisoire ne constitue depuis cette réforme plus une transaction qui termine le procès mais il s'agit d'un mode de preuve.

L'article 1360 du même code ajoute que le serment décisoire peut être déféré en tout état de cause et encore qu'il n'existe aucun commencement de preuve de la demande.

Pour être recevable, le serment décisoire doit porter sur des faits personnels à la partie à laquelle on le défère (article 1359 du Code civil) et ces faits doivent être formulés avec concision et précision. Les faits sur lesquels il porte doivent être pertinents et concluants.

Ces critères de recevabilité sont laissés à l'appréciation souveraine des juges du fond.

En l'espèce, le serment décisoire est libellé comme suit : « *S'il n'est pas vrai que Monsieur PERSONNE1.) a apporté dans la communauté la somme de 1.000.000.- LUF en liquide.*

S'il n'est pas vrai que des travaux d'électricité, d'eau et de chauffage ont été effectués dans le domicile familial par exemple par Monsieur PERSONNE1.),

S'il n'est pas vrai que des travaux d'alentours ont été effectués dans le domicile familial par les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) en compensation avec des travaux effectués par Monsieur PERSONNE1.) sur les engins de ces sociétés et puis par la société SOCIETE5.) ».

Force est de constater que, de par cette formulation, PERSONNE1.) entend déférer le serment à PERSONNE2.) pour voir confirmer ses propres affirmations et non celles de PERSONNE2.).

En effet, le libellé du serment décisoire que PERSONNE1.) entend déférer à PERSONNE2.) ne correspond pas à la version que celle-ci a toujours défendue.

Eu égard aux développements qui précèdent, le serment décisoire que PERSONNE1.) entend déférer à PERSONNE2.) est irrecevable.

En ce qui concerne les attestations testimoniales versées aux débats - par rapport auxquelles PERSONNE1.) ne prend pas spécifiquement position -, il échet de relever que ces attestations sont libellées comme suit : « *Hiermit bezeuge ich, dass ich dem Herrn PERSONNE1.) bei der Elektroinstallation in seinem Haus in ADRESSE4.) geholfen habe. Die Schlitzarbeiten machte er zum teil selbst und hautsächlich die Verbindungen führten wir gemeinsam durch. Samstags mittags bekochte uns seine damalige Schwiegermutter [...]* » (cf. attestation du témoin G.N. du 20 février 2016) ; « *je certifie avoir fait des travaux d'alentours pour le compte de la société SOCIETE3.) chez la famille PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à ADRESSE6.) à ADRESSE5.) durant la période de construction. En contrepartie PERSONNE1.) a effectué des réparations du pavé [...] via SOCIETE2.) sis à ADRESSE4.)* » (cf. attestation du témoin L.M. du 19 février 2016) ; « *étant chauffeur de la SOCIETE4.) je suis au courant que la SOCIETE4.) a effectué des travaux autour la maison qui se trouve à la ADRESSE6.)...]* en contrepartie SOCIETE2.) a effectué des travaux sur les camions de mon Patron » (cf. attestation du témoin M.O. du 15 janvier 2016) et « *kann mich erinnern in der Küche im Haus ADRESSE6.) [...] bei einem Streit zwischen PERSONNE1.) et PERSONNE2.) erfahren zu haben dass PERSONNE2.) nicht abstritt eine Million BF von PERSONNE1.) erhalten zu haben für*

den Bauplatz in ADRESSE6.) rue [...] wo das Haus darauf gebaut wurde [...] » (cf. attestation du cousin de PERSONNE1.) datée du 17 février 2016).

Le tribunal constate que ces attestations font en substance état de services rendus entre amis, respectivement collègues, et n'attestent aucunement le financement de la construction par des fonds appartenant en propre à PERSONNE1.). D'ailleurs, l'ampleur des travaux effectués majoritairement par des amis, voire collègues de PERSONNE1.) n'est pas autrement précisée. De surcroît, il n'est pas établi en cause que le prêt immobilier conclu par les parties aurait été insuffisant pour couvrir les frais de construction, rendant nécessaires les travaux relatés par les témoins, à savoir les travaux d'électricité et ceux exécutés aux alentours de la maison.

Pour ce qui est de l'attestation du cousin de PERSONNE1.) du 17 février 2016, il y a lieu de constater que le témoin ne certifie à aucun moment que PERSONNE2.) ait reconnu que des fonds propres de PERSONNE1.) - à savoir la somme litigieuse de 1.000.000.- LUF -, furent investis dans le financement de la construction, mais relève le silence gardé par PERSONNE2.) sur ce point lors d'une dispute entre parties. Un tel fait est pour le moins ambigu et ne permet aucunement de déduire une quelconque reconnaissance dans le chef de PERSONNE2.) par rapport aux modalités de financement de l'immeuble, d'autant plus alors qu'il n'est pas indiqué à quelle époque (avant ou après le divorce des parties) la prétendue dispute eut lieu.

Eu égard aux considérations qui précèdent et face aux contestations circonstanciées de la part de PERSONNE2.), qui conteste que PERSONNE1.) ait effectué des apports personnels dans l'immeuble, il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) n'établit pas que la construction de l'immeuble ait été financée, outre le prêt immobilier conclu par les ex-époux et feu PERSONNE5.), par des fonds lui appartenant en propre.

En l'absence de tout autre élément probant, le tribunal retient qu'il n'est, en l'espèce pas, prouvé que la construction ait été financée tant par des fonds communs que par des fonds propres.

Dans ces conditions et conformément à la jurisprudence précitée, à savoir l'arrêt du 29 avril 2020, n° CAL-2019-00467 du rôle, il y a lieu de retenir que le calcul du profit subsistant pour la masse débitrice procède donc d'une simple soustraction : de la valeur du bien commun (immeuble : terrain + construction) on retranche la valeur de ce que le bien commun vaudrait sans le terrain (valeur de la construction).

Étant donné que le tribunal ne dispose pas d'éléments suffisants pour procéder au calcul du profit subsistant et dans la mesure où les évaluations immobilières entreprises en cause datent de plus de deux ans et ne reflètent donc plus forcément la valeur actuelle de l'immeuble sur le marché immobilier, surtout eu égard aux fluctuations récentes dans le secteur immobilier, il y a lieu de charger le bureau d'expertise WIES, qui s'est, par le passé, déjà prononcé sur la valeur de l'immeuble sis à L-ADRESSE6.), aux fins de

déterminer la valeur actuelle dudit immeuble, comprenant le terrain sis à L-ADRESSE6.) et la construction y érigée, ainsi que la valeur de ce que le bien commun vaudrait sans le terrain (valeur actuelle de la construction), aux fins de détermination du profit subsistant, partant de la récompense redue à PERSONNE2.) en lien avec l'apport du terrain propre (étant rappelé que le montant des récompenses s'apprécie en fonction du profit existant au moment de la liquidation de la communauté : cf. article 1469, alinéa 4, du Code civil).

En attendant l'issue de la mesure d'expertise ainsi ordonnée par le tribunal, il y a lieu de surseoir à statuer quant à la détermination de la récompense redue à PERSONNE2.).

3.2. Quant à la créance invoquée par PERSONNE2.) du chef des travaux réalisés dans l'immeuble sis à L-ADRESSE6.)

PERSONNE2.) fait valoir que depuis 2007, date de la séparation du couple, elle aurait déboursé des frais nécessaires à la conservation de l'immeuble, ayant constitué l'ancien domicile conjugal des parties, à hauteur de la somme totale de 48.832,46 euros, de sorte qu'elle pourrait prétendre à une créance à hauteur de la prédite somme de la part de l'indivision.

PERSONNE1.) s'y oppose, pour les motifs plus amplement relatés sous le point relatif aux prétentions et moyens des parties, auquel le tribunal renvoie.

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).

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

La dépense nécessaire à la conservation est la dépense qui concourt à la préservation non seulement matérielle mais aussi juridique du bien. Donne ainsi lieu à remboursement

le règlement par l'un des époux pendant la période de l'indivision post-communautaire, d'une dette exécutoire sur le bien indivis, notamment les impôts, les charges de copropriété, l'assurance habitation et l'emprunt ayant permis d'en financer l'acquisition, la construction ou les travaux y afférents (cf. DAVID (S.) et JAULT (A.), Liquidation des régimes matrimoniaux, Dalloz, 4ème éd., 2018, p.121, point 113.54).

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

Le tribunal constate toutefois qu'il résulte d'une pièce du dossier, et plus particulièrement d'un décompte unilatéral dressé par PERSONNE2.), intitulé « *frais d'acquisition et d'entretien concernant la maison commune* », que celle-ci liste un certain nombre de factures relatives à l'acquisition de meubles (meuble vasque salle de bains ; matériel électrique ; acquisition spot chambre PERSONNE3.) etc.) et aux travaux tels que la réfection « *terrasse étanchéité* », peinture, installation des volets électriques etc., à hauteur de la somme totale de 48.832,46 euros.

Il échet de relever que les factures auxquelles PERSONNE2.) se réfère dans son décompte unilatéral, ne sont pas versées aux débats.

Dans la mesure où un décompte dressé unilatéralement par une partie ne peut à lui seul suffire d'élément de preuve et faute pour PERSONNE2.) de verser des factures établissant qu'elle a effectivement réalisé des impenses conformément aux principes dégagés ci-avant, il y a lieu de retenir que face aux contestations adverses sur ce point, ni la réalité, ni l'ampleur des travaux allégués ne se trouvent établis en cause, de sorte que la demande de PERSONNE2.) du chef des impenses invoquées, est à déclarer non fondée.

3.3. Quant à la demande en indemnité d'occupation formulée par PERSONNE1.)

Faisant valoir que PERSONNE2.) jouirait toujours à titre privatif et exclusif de l'ancien domicile conjugal, PERSONNE1.) réclame le paiement d'une indemnité d'occupation à ce titre.

PERSONNE2.) s'y oppose, aux motifs plus amplement développés sous le point relatif aux prétentions et moyens des parties, auquel le tribunal renvoie.

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).

Il faut donc, pour que l'indemnité soit due, que l'un des indivisaires ait le libre usage du bien et que sa jouissance exclue celle de ses co-indivisaires. Réciproquement, un indivisaire peut très bien avoir occupé effectivement un bien indivis sans être tenu d'aucune indemnité si ses co-indivisaires n'ont pas été exclus de la jouissance du bien indivis par l'occupation effective de l'un d'entre eux.

C'est à celui qui sollicite la condamnation d'un indivisaire au paiement d'une indemnité d'occupation d'établir l'existence d'une jouissance exclusive. S'agissant d'un fait

juridique, la preuve peut être établie par tous les moyens et les circonstances de fait alléguées sont soumises à l'appréciation des juges 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.

Pour rappel, l'indemnité est due à l'indivision et non à l'indivisaire.

En l'espèce, il résulte du jugement de divorce n° 170/10 du 1^{er} juillet 2010 qu'au soutien de sa demande en divorce, PERSONNE2.) a reproché à son époux de quitter régulièrement le domicile conjugal, de ne pas contribuer aux charges du ménage et d'entretenir une relation adultère avec une autre femme depuis août 2007. Lors d'une comparution personnelle des parties devant le juge du divorce, PERSONNE1.), aux torts exclusifs duquel le divorce fut prononcé, a expressément fait l'aveu d'entretenir une relation adultère.

Le tribunal relève que les parties ne précisent pas davantage les circonstances dans lesquelles PERSONNE1.) a quitté le domicile conjugal, de sorte qu'il n'est, au vu des éléments exposés ci-avant, aucunement exclu que le départ de PERSONNE1.) du domicile conjugal fut à cette époque volontaire et que la jouissance privative de l'immeuble indivis fut ainsi imposée à PERSONNE2.) par le choix de vie de PERSONNE1.) et émanant de la seule volonté de ce dernier.

Au soutien de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation, PERSONNE1.) se borne en l'espèce à soutenir que PERSONNE2.) jouirait exclusivement et privativement de l'ancien domicile conjugal depuis la séparation du couple, sans soumettre au tribunal un quelconque élément de nature à établir le caractère privatif et exclusif de cette jouissance, empêchant sa propre jouissance de l'immeuble.

Or, tel que relevé ci-avant, la seule occupation effective du bien indivis par un indivisaire n'est pas suffisante pour fonder le paiement d'une telle indemnité.

En outre, il échet de relever qu'il résulte des derniers écrits des parties que la relation actuelle des ex-époux est pour le moins ambiguë alors qu'il n'est pas contesté que PERSONNE1.), qui déclare lui-même que les parties s'entendent bien, souhaite reconquérir son ex-épouse. Or, un tel élément, à savoir la relation actuelle des parties, n'est pas sans incidence sur l'occupation de l'immeuble.

Eu égard à ce qui précède et dans la mesure où PERSONNE1.) n'établit pas le caractère exclusif et privatif de la jouissance de l'immeuble dans le chef de PERSONNE2.), sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation telle que dirigée à l'égard de PERSONNE2.) est à déclarer non fondée, sans qu'il n'y ait lieu d'analyser si l'occupation par PERSONNE2.) de l'ancien domicile conjugal ait constitué une modalité d'exécution

du devoir d'entretien et d'éducation des deux enfants communes, tel que débattu par les parties.

3.4. Quant au remboursement du prêt hypothécaire

PERSONNE2.) fait valoir que suite à la séparation du couple, elle aurait remboursé seule le prêt relatif à l'immeuble sis à L-ADRESSE6.), et plus particulièrement, le solde restant dû, soit la somme de 13.058,78 euros, et les trois mensualités « *non-payées* » par PERSONNE1.) (3 x 504,17), correspondant à un total de 14.571,29 euros.

PERSONNE1.) fait pareillement valoir qu'il aurait remboursé seul le prêt immobilier.

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).

Le tribunal constate que les conclusions des parties sur ce point sont diamétralement opposées alors que chacune d'entre elles soutient avoir remboursé seul le prêt hypothécaire depuis la séparation du couple.

En l'espèce, il résulte de deux extraits bancaires versés par PERSONNE2.) que celle-ci a, en date du 30 mai 2015, viré la somme de 1.512,51 euros sur le compte bancaire n° IBAN NUMERO4.) ouvert auprès de la SOCIETE1.), avec la communication suivante : « *PAIEMENT RETARDS MARS A MAI 2016 MENSUALITES NON PAYEES PAR M. PERSONNE1.), CO-DEBITEUR 3 x 504,17 EUR* », et qu'elle a, en date du 26 mai 2016, transféré la somme de 13.058,78 euros vers son compte courant avec la communication suivante : « *PROVISION REMBOURSEMENT TOTAL PRÊT NUMERO4.)* ».

Il résulte ensuite d'un document établi par la SOCIETE1.) en date du 30 mai 2016 que la prédite somme de 13.058,78 euros a été versée sur le compte-prêt n° IBAN NUMERO4.) afin « *de procéder à la clôture dudit compte* ».

Eu égard aux pièces versées par PERSONNE2.) et en l'absence de contestations circonstanciées de la part de PERSONNE1.) par rapport aux extraits bancaires versés aux débats, il y a lieu de retenir qu'il est établi en cause que PERSONNE2.) a procédé au remboursement du prêt hypothécaire à hauteur des montants de 1.512,51 euros et de 13.058,78 euros, de sorte qu'elle dispose d'une créance à l'égard de l'indivision de ce chef, à hauteur de la somme totale de 14.571,29 euros (13.058,78 + 1.512,51).

Pour ce qui est des remboursements du prêt, tels qu'allégués par PERSONNE1.), à défaut pour ce dernier de verser une pièce probante à l'appui de son affirmation,

d'indiquer le montant de sa créance, partant d'établir qu'il a également procédé au remboursement du prêt hypothécaire, sa demande de ce chef est à déclarer non fondée.

3.5. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'expertise ordonnée par le tribunal, il y a lieu de sursoir à statuer quant aux demandes accessoires formulées de part et d'autre.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation des jugements n° 170/10 du 1^{er} juillet 2010, n° 542/2015 du 12 novembre 2015 et n° 434/2016 du 3 novembre 2016,

vu l'arrêt n° 123/18 - I - CIV de la Cour d'appel du 27 juin 2018,

dit sans objet la demande de PERSONNE1.) à voir constater, sinon déclarer, que l'immeuble sis à L-ADRESSE6.), constitue un bien commun, et voir nommer un notaire pour procéder à la licitation dudit immeuble,

avant tout autre progrès en cause :

ordonne une expertise immobilière et charge le BUREAU D'EXPERTISES WIES, demeurant professionnellement à L-1253 Luxembourg, 7, rue Nicolas Bové, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de déterminer, aux fins du calcul du profit subsistant :

- la valeur actuelle de l'immeuble litigieux, comprenant le terrain sis à L-ADRESSE6.) et la construction y érigée, et
- la valeur de ce que l'immeuble sis à L-ADRESSE6.) vaudrait sans le terrain (valeur de la construction),

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes,

ordonne à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de payer chacun à l'expert la somme de 350.- euros (au total 700.- euros) au plus tard pour le 2 novembre 2023, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert et d'en justifier au greffe du tribunal,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir le juge de la mise en état,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 25 janvier 2024 au plus tard,

charge Madame le premier juge Emina SOFTIC de la surveillance de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ce magistrat de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par Madame le Président de ce siège sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, les autres parties dûment convoquées et par simple note au plume,

sursoit à statuer quant à la récompense redue à PERSONNE2.) de la part de la communauté réduite à l'immeuble en relation avec le terrain inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO1.), d'une contenance de 8 ares 70 centiares, par elle apporté en communauté,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) du chef des impenses réalisées dans l'immeuble sis à L-ADRESSE6.),
partant, en déboute,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité d'occupation telle que dirigée à l'encontre de PERSONNE2.),

partant, en déboute,

dit fondée la demande de PERSONNE2.) en lien avec le remboursement du prêt hypothécaire,
partant, dit que PERSONNE2.) dispose d'une créance de 14.571,29 euros envers l'indivision de ce chef,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en lien avec le remboursement du prêt hypothécaire,

partant, en déboute,

réserve les demandes accessoires,

tient l'affaire en suspens.

Ainsi fait et jugé par Françoise HILGER, vice-président, Emina SOFTIC, premier juge, et Melissa MOROCUTTI, juge, et signé par Emina SOFTIC, en remplacement de Françoise HILGER, légitimement empêchée à la signature.