

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2024TALCH04/00004**

Audience publique du jeudi quinze février deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2019-09683 du rôle (Difficultés de liquidation)

Composition :

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

**ENTRE**

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

partie demanderesse par requête du 5 décembre 2019,

ayant initialement comparu par Maître Arsène KRONSHAGEN, comparissant actuellement par Maître Fatiha RAZZAK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

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

2. PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE1.),

pris en leur qualité d'héritiers réservataires de feu leur père PERSONNE4.), décédé *testat* à ADRESSE3.) en date du 12 décembre 2021 et ayant demeuré en dernier lieu à L-ADRESSE1.),

parties défenderesses aux fins de la prédite requête,

comparaissant par Maître Elisabeth ALEX, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Faits et procédure

PERSONNE1.) (ci-après : « PERSONNE1. ») et PERSONNE4.) (ci-après : « PERSONNE4. »), tous deux de nationalité luxembourgeoise, ont contracté mariage en date du DATE1.) pardevant l'officier d'état civil de la Commune de ADRESSE4.), sans conclure de contrat de mariage.

Deux enfants sont issus de leur union, à savoir : PERSONNE2.), née le DATE2.) et PERSONNE3.), né le DATE3.).

Par jugement n° 2019TALCH04/00292 rendu en date du 11 juillet 2019, faisant suite à une assignation en divorce du 19 octobre 2018, le tribunal de céans, statuant en matière de divorce, a prononcé le divorce entre parties aux torts réciproques de celles-ci ; dit qu'il sera procédé à la liquidation et au partage de la communauté légale de biens ayant existé entre elles ; commis à ces fins Maître Blanche MOUTRIER, alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette ; donné acte à PERSONNE4.) de sa renonciation à sa demande en obtention de dommages et intérêts ; dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE4.) 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 de l'instance en les imposant pour moitié à chacune des parties avec distraction, pour la part qui lui revient, au profit du mandataire constitué pour PERSONNE4.).

En date du 25 novembre 2019, le notaire-liquidateur 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 6 janvier 2020 devant le juge-commissaire, qui ne réussit pas à les concilier si bien qu'il les a renvoyées devant le tribunal par ordonnance du même jour.

PERSONNE4.) est décédé *testat* à ADRESSE3.) en date du 12 décembre 2021, laissant comme héritiers réservataires ses enfants pré-désignés.

Suivant acte de reprise d'instance du 4 avril 2022, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après : « les conjoints ALIAS1. ») ont déclaré reprendre en leur qualité d'héritiers réservataires de feu PERSONNE4.), l'instance introduite par requête du 5 décembre 2019.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 4 décembre 2023 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 7 décembre 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

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

Vu l'accord des parties de procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 14 décembre 2023.

## **2. Prétentions et moyens des parties**

Le dernier état des prétentions et moyens des parties, issu de leurs conclusions récapitulatives notifiées en date du 24 juillet 2023 (pour PERSONNE1.), respectivement du 16 mars 2023 (pour les consorts ALIAS1.), se présente comme suit :

### **PERSONNE1.)**

PERSONNE1.) demande à titre principal à voir constater que l'ancien domicile conjugal sis à L-ADRESSE1.), est tombé en communauté en application de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil de sorte qu'il ferait partie de la masse partageable.

Pour autant que les éléments et pièces figurant au dossier ne soient pas suffisants à retenir le caractère commun dudit bien, PERSONNE1.) demande à voir prendre acte de l'aveu judiciaire de feu PERSONNE4.) quant à la réalité des travaux exécutés par la communauté dans l'ancien domicile conjugal et à voir enjoindre aux consorts ALIAS1.) de fournir les noms des intervenants et les factures se rapportant aux prédits travaux, listés comme suit :

«

- *réfection d'une nouvelle façade avant avec une partie en pierres apparentes à l'avant,*
- *remplacement de l'intégralité des fenêtres de la maison, de la porte de garage et porte d'entrée,*
- *création d'une ouverture vitrée du premier étage jusqu'au troisième niveau,*
- *création d'une extension dont l'emprise au sol est de 44 m<sup>2</sup> sur deux niveaux à savoir le rez-de-chaussée et le sous-sol,*

- *création d'une seconde cuisine dans le sous-sol,*
- *création d'une buanderie dans le sous-sol,*
- *création d'un salon au sous-sol,*
- *remplacement du système de chauffage intégral,*
- *agencement du rez-de-chaussée par la suppression et création des murs séparatifs,*
- *remplacement de la cuisine existante au rez-de-chaussée,*
- *pose d'un carrelage sur l'intégralité du sol sur toute la partie du rez-de-chaussée,*
- *mise en place d'un système de climatisation ainsi que de stores automatisés,*
- *création d'un abri de jardin,*
- *création d'une extension du système électrique dans le sous-sol/garage,*
- *réfection intégrale de la façade arrière suite aux travaux de la véranda,*
- *achèvement et amélioration de l'escalier par la création d'une rampe d'escalier en inox,*
- *aménagement des combles par la transformation du grenier en deux chambres ... »,*

le tout sous peine d'une astreinte de 150.- euros par poste et jour de retard.

Elle demande en tout état de cause à voir instituer une expertise judiciaire en la personne de l'expert Steve Etienne Molitor, aux fins de procéder à l'évaluation de la valeur de l'immeuble litigieux au jour du mariage ; de se prononcer sur l'étendue des travaux exécutés depuis la date du mariage, à savoir le DATE1.) ; de fixer la date, sinon la période de réalisation des travaux au regard notamment mais non exclusivement des techniques et matériaux utilisés ; d'évaluer le coût des travaux pour chaque poste ; de chiffrer la plus-value apportée par ces travaux à l'ancien domicile conjugal et d'en fixer la valeur actuelle, sinon subsidiairement elle demande à ce qu'il lui soit donné acte qu'elle offre de prouver par l'audition de PERSONNE5.) et d'PERSONNE6.) que l'ancien domicile conjugal était « *inachevé au jour du mariage* » et que les travaux listés ci-avant ont été effectivement réalisés durant le mariage des parties.

À titre subsidiaire, dans l'hypothèse où l'ancien domicile conjugal était considéré comme un propre de feu PERSONNE4.), PERSONNE1.) demande à voir prendre acte de l'aveu judiciaire de ce dernier quant au principe de la récompense redue à la communauté, respectivement à l'indivision post-communautaire du chef des travaux réalisés dans l'ancien domicile conjugal, partant de voir retenir que feu PERSONNE4.) est redevable d'une récompense.

Quant au *quantum* de cette récompense, PERSONNE1.) sollicite, comme dans le cadre de sa demande principale, à voir enjoindre aux consorts ALIAS1.) de fournir les noms des intervenants et les factures se rapportant aux travaux réalisés et listés ci-avant sous peine d'une astreinte de 150.- euros par poste et jour de retard, de voir instituer une expertise judiciaire en la personne de l'expert Steve Etienne Molitor avec la mission telle que définie ci-avant, sinon subsidiairement de faire droit à son offre de preuve par l'audition de PERSONNE5.) et d'PERSONNE6.) quant aux faits que l'ancien domicile

conjugal était « *inachevé au jour du mariage* » et que les travaux listés ci-avant ont été réalisés durant le mariage des parties.

PERSONNE1.) demande finalement à ce qu'il lui soit donné acte « *qu'elle entend encore faire valoir son droit à créance du chef de remboursement des prêts immobiliers après la dissolution du mariage alors qu'elle rembourse seule les prêts souscrits pour les travaux* » et qu'elle se réserve le droit de chiffrer cette créance une fois la valeur de l'ancien domicile conjugal établie par expertise judiciaire.

Elle demande partant à ce que cette demande soit déclarée fondée en son principe mais réservée en attendant le résultat de l'expertise judiciaire à ordonner par le tribunal alors que le *quantum* de sa demande dépendrait des résultats de la prédite expertise.

Au soutien de ses conclusions, PERSONNE1.) explique tout d'abord avoir été la troisième épouse de feu PERSONNE4.).

Dès le début de leur relation, PERSONNE1.) aurait, ensemble avec ses deux enfants issus d'une première union, emménagé auprès de feu PERSONNE4.) dans sa maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.), largement inachevée, qu'il aurait construite de ses mains sur un terrain reçu en donation le 6 octobre 1966.

PERSONNE1.) expose ainsi que dès son emménagement, de lourds travaux d'achèvement et d'amélioration auraient été entrepris et notamment les travaux suivants :

«

- *réfection d'une nouvelle façade avant avec une partie en pierres apparentes à l'avant,*
- *remplacement de l'intégralité des fenêtres de la maison, de la porte de garage et porte d'entrée,*
- *création d'une ouverture vitrée du premier étage jusqu'au troisième niveau,*
- *création d'une extension dont l'emprise au sol est de 44 m<sup>2</sup> sur deux niveaux à savoir le rez-de-chaussée et le sous-sol,*
- *création d'une seconde cuisine dans le sous-sol,*
- *création d'une buanderie dans le sous-sol,*
- *création d'un salon au sous-sol,*
- *remplacement du système de chauffage intégral,*
- *agencement du rez-de-chaussée par la suppression et création des murs séparatifs,*
- *remplacement de la cuisine existante au rez-de-chaussée,*
- *pose d'un carrelage sur l'intégralité du sol sur toute la partie du rez-de-chaussée,*
- *mise en place d'un système de climatisation ainsi que de stores automatisés,*
- *création d'un abri de jardin,*
- *création d'une extension du système électrique dans le sous-sol/garage,*
- *réfection intégrale de la façade arrière suite aux travaux de la véranda,*

- *achèvement et amélioration de l'escalier par la création d'une rampe d'escalier en inox,*
- *aménagement des combles par la transformation du grenier en deux chambres ... »,*

cette liste étant strictement énonciative et non limitative.

Les prédits travaux auraient tous été financés par la communauté, par le biais de prêts bancaires, sinon des revenus courants du couple.

PERSONNE1.) souligne sur ce point avoir été employée auprès du HÔPITAL1.) et y avoir perçu un salaire de fin de carrière supérieur à 6.000.- euros, tandis que feu PERSONNE4.), ayant été déclaré invalide depuis 2000-2001, aurait perçu quant à lui une rente d'invalidité mensuelle à hauteur de 2.000.- euros.

Feu PERSONNE4.) aurait toujours convaincu son épouse de contracter des prêts destinés essentiellement, sinon exclusivement à la réalisation de travaux sur l'ancien domicile conjugal, alors que selon ce premier, les prêts dont question « *avaient un impact fiscal intéressant et que grâce aux deux enfants de Madame PERSONNE1.), les conditions des prêts étaient également plus favorables* ».

C'est ainsi qu'une multitude de prêts auraient été souscrits au cours du mariage, que PERSONNE1.) continuerait d'ailleurs toujours de rembourser à l'heure actuelle.

Celle-ci déclare ensuite qu'en contrepartie de ses investissements dans le logement familial, feu PERSONNE4.) lui aurait promis « *la quote-part disponible dans sa succession* », ce qui résulterait en effet du testament olographe du 17 juin 1994 établi par ce dernier, lequel aurait cependant été révoqué durant l'instance en divorce.

PERSONNE1.) dit avoir naïvement investi, sans compter et sans se méfier, pendant 32 ans, tous les fruits de son travail dans l'immeuble dont question et détiendrait aujourd'hui pour seule fortune actuelle sa pension de retraite.

Elle conteste sur ce point l'assertion adverse selon laquelle les deniers du couple auraient servi à entretenir la famille de PERSONNE1.) logeant également dans l'ancien domicile conjugal, alors qu'établie par aucune pièce.

Il serait constant en cause que feu PERSONNE4.) aurait enrichi son patrimoine personnel au détriment de la communauté.

Il aurait dépouillé son ex-épouse et abusé de sa confiance en lui faisant croire pouvoir récupérer la quote-part disponible dans sa succession pour la motiver à investir dans son immeuble.

PERSONNE1.) fait valoir qu'en l'espèce, feu PERSONNE4.) aurait admis à plusieurs reprises, tant dans le cadre des comparutions personnelles des parties que dans ses conclusions écrites, la réalisation de travaux d'envergure d'achèvement, de rénovation et

d'agrandissement sur son immeuble pendant la durée du mariage au moyen de fonds communs, de sorte que le principe du droit à récompense au profit de PERSONNE1.) serait à tout le moins reconnu.

Eu égard aux développements qui précèdent, PERSONNE1.) estime, sur base de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil, que l'ancien domicile conjugal sis à L-ADRESSE1.), serait tombé en communauté, partant qu'il ferait partie de la masse partageable en ce que la valeur des travaux entrepris excèderait de loin la valeur de l'immeuble initial encore inachevé à l'époque du mariage.

PERSONNE1.) rappelle que les travaux litigieux auraient été financés en partie moyennant des prêts bancaires (prêts immobiliers et prêts à la consommation) et en partie moyennant les revenus du couple, étant précisé que PERSONNE1.) aurait été le « *salair fort du ménage* » et que les prédicts travaux dépasseraient de par leur nature, leur coût et leur envergure, le cadre de « *simples travaux d'entretien* ». PERSONNE1.) renvoie sur ce point à des photographies de l'immeuble datant de 2018 et faisant apparaître que celui-ci n'aurait « *rien d'une maison des années 60 !* ». L'importance des travaux réalisés ainsi que l'état inachevé de l'immeuble au moment du mariage ressortirait également à suffisance de cause des attestations testimoniales établies par PERSONNE6.) et PERSONNE5.).

La réalité des travaux n'aurait d'ailleurs jamais été remise en cause par feu PERSONNE4.), lequel tenterait uniquement d'en minimiser l'ampleur.

Cependant, au regard non seulement des travaux réalisés, lesquels auraient achevé, rénové et agrandi substantiellement l'immeuble mais aussi des nombreux prêts souscrits pour financer les prédicts travaux, il ne ferait nul doute que leur valeur excèderait de loin celle du bien initial, l'acte de donation évaluant celui-ci à 100.000.- LUF.

PERSONNE1.) conteste que l'article 1406, alinéa 2, du Code civil ne puisse jouer qu'en présence d'un terrain nu sur lequel aurait par la suite été érigé une construction alors que le terme « *construction* », au sens dudit texte, ne s'entendrait pas strictement et exclusivement d'une construction « *nouvelle* » sur un terrain nu mais serait à apprécier au regard de l'envergure de la construction.

PERSONNE1.) rappelle en outre que l'immeuble construit des mains de feu PERSONNE4.) aurait été largement inachevé au moment du mariage ce qui expliquerait que les travaux d'envergure auraient été entrepris dès le début de l'union et compte tenu de la présomption de communauté, le caractère commun des fonds utilisés pour le financement des prédicts travaux ne devrait pas être démontré mais il appartiendrait à l'époux de prouver que les fonds utilisés au profit de ses propres étaient eux-mêmes propres, ce que feu PERSONNE4.) resterait en défaut de faire.

À titre subsidiaire, si par impossible le tribunal devait considérer que l'ancien domicile conjugal constitue un bien propre de feu PERSONNE4.) pour le tout, il ne ferait nul doute

que la communauté et l'indivision post-communautaire auraient alors droit à récompense pour les travaux de rénovation réalisés, réévaluée au profit subsistant sur base de l'article 1469, alinéa 3, du Code civil.

En réponse aux moyens soulevés par les consorts ALIAS1.), PERSONNE1.) conteste que seuls deux prêts à hauteur de 63.700.- euros, respectivement de 24.000.- euros aient servi au financement de travaux au sein de l'ancien domicile conjugal. En l'absence de documents et renseignements concernant le *quantum* exact des travaux réalisés et financés par la communauté, il y aurait lieu d'enjoindre aux consorts ALIAS1.) de fournir les pièces y afférentes, alors que feu PERSONNE4.) aurait seul assuré le suivi des travaux et contracté avec les différents corps de métier intervenus sur l'immeuble.

Face aux protestations émises par les consorts ALIAS1.), PERSONNE1.) réplique que l'existence de ces pièces serait certaine, tout comme leur possession dans le chef des consorts ALIAS1.).

Dans la mesure où PERSONNE1.) reproche aux consorts ALIAS1.) une rétention volontaire d'informations, il conviendrait d'assortir l'injonction à prononcer d'une astreinte de « 500.- euros » par jour.

Il y aurait également lieu d'ordonner une expertise judiciaire afin de déterminer la valeur de l'immeuble au jour du mariage ainsi que sa valeur actuelle. Les contestations adverses formulées à cet égard auraient uniquement pour objectif d'éviter de faire la lumière sur les droits légaux de PERSONNE1.), alors que tout en admettant la réalité même des travaux, les consorts ALIAS1.) s'opposeraient à l'institution d'une expertise judiciaire pourtant déterminante pour l'issue du litige. PERSONNE1.) donne à considérer que non seulement elle aurait versé de nombreux éléments aux débats démontrant ses affirmations mais qu'il ne faudrait pas non plus perdre de vue que feu PERSONNE4.) aurait toujours été en aveu quant à la réalisation des travaux litigieux, que les photographies produites en cause démontreraient en outre manifestement que l'ancien domicile conjugal ne correspondrait plus à une maison des années 1960 mais aurait fait l'objet de substantiels agrandissements et améliorations et que les divers contrats de prêt renseigneraient également sur la réalité de l'exécution des travaux. L'objet de la présente procédure n'aurait trait que quant au *quantum* de la créance revenant à PERSONNE1.) et non quant au principe de ladite créance. La mesure d'expertise serait par conséquent nécessaire et permettrait notamment de procéder à une évaluation de la valeur du bien au jour du mariage ; à défaut de pièces versées par l'ex-époux, de procéder à une datation des travaux au regard des techniques et matériaux utilisés tels que listés par PERSONNE1.) ; d'en évaluer le coût et donc la somme totale déboursée au moyen de fonds communs ; d'évaluer la valeur actuelle de l'immeuble et de chiffrer les éventuelles récompenses dont le principe ne serait pas contesté. Ces données seraient pareillement indispensables à l'issue du litige si l'immeuble était considéré comme un propre de sorte qu'il y aurait en tout état de cause lieu de faire droit à la mesure d'expertise sollicitée par PERSONNE1.).



S'agissant finalement de la demande adverse en paiement d'une indemnité d'occupation, PERSONNE1.) s'y oppose alors que s'il est vrai qu'elle habite toujours l'ancien domicile conjugal, ce serait uniquement parce qu'elle n'aurait pas les moyens de se reloger, étant donné qu'elle serait toujours en train de rembourser les prêts souscrits par les parties durant le mariage. En outre, ce serait elle seule qui assurerait l'entretien de l'immeuble. Quand bien même l'article 815-9 du Code civil prévoit le paiement d'une indemnité d'occupation en cas de jouissance privative et exclusive d'un bien indivis par l'un des co-indivisaires, PERSONNE1.) conteste le caractère privatif et exclusif de son occupation, de sorte que la demande adverse telle que formulée sur ce point serait à rejeter.

### Les consorts ALIAS1.)

Les consorts ALIAS1.) demandent dans le dispositif de leurs dernières conclusions à ce que leur mère soit déboutée de l'intégralité de ses demandes et plus précisément à voir constater le caractère propre dans le chef de feu PERSONNE4.) de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.), ayant jadis servi de domicile conjugal et de logement de famille aux parties ALIAS2.) et à voir retenir que feu PERSONNE4.) est redevable à l'égard de la communauté d'une récompense à hauteur de la somme de 81.742,90 euros.

Ils demandent en outre à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle à hauteur de 2.500.- euros à partir du 19 octobre 2018, date de l'assignation en divorce, au titre de sa jouissance privative et exclusive de l'immeuble précité ainsi qu'à une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code civil, outre les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire constitué.

Au soutien de leurs conclusions, les consorts ALIAS1.) se prévalent de l'article 1405 du Code civil et font valoir que la maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.) précité constituerait un bien propre dans le chef de feu PERSONNE4.) : l'immeuble litigieux aurait en effet été érigé par ce dernier au courant des années 1970, soit avant le mariage des parties, sur un terrain nu acquis de la part de ses parents suivant acte de donation du 6 octobre 1966.

Feu PERSONNE4.) y aurait habité à partir de l'année 1974, d'abord avec sa première épouse, puis avec sa deuxième épouse et finalement avec PERSONNE1.), dont le mariage n'aurait été célébré qu'en date du DATE1.), soit plus de 17 ans après la construction de l'immeuble litigieux.

Contrairement à ce que tenterait de faire croire PERSONNE1.), la maison d'habitation aurait été parfaitement habitable et entièrement achevée au jour du mariage des parties. Les consorts ALIAS1.) contestent ainsi que de « *lourds travaux d'achèvement et d'amélioration* » aient été entrepris dès la célébration du mariage. Si tel avait été le cas, les ex-époux, leurs enfants ainsi que les enfants de PERSONNE1.) issus d'une précédente union et une partie de sa famille venue du ADRESSE5.), n'auraient pas pu y résider.

Les prêts bancaires versés aux débats par PERSONNE1.) et relatifs à des travaux entrepris au cours du mariage ne permettraient pas à eux-seuls de renverser la qualification de « *bien propre* » de l'ancien domicile conjugal au profit de la communauté, les prédits prêts établissant uniquement l'existence de « *travaux de pure conservation et de rafraîchissement* » de l'immeuble, devenus nécessaires au fil des années.

Le fait que PERSONNE1.) ait vécu pendant 25 ans dans l'immeuble dont question, qu'elle ait travaillé et contribué aux charges ménagères ne serait pas non plus pertinent et tomberait en tout état de cause sous le coup de l'article 214 du Code civil.

Les consorts ALIAS1.) contestent ainsi que feu PERSONNE4.) ait enrichi son patrimoine personnel au détriment de celui de la communauté, respectivement qu'il ait « *dépouillé* » PERSONNE1.), sinon « *abusé de sa confiance* ».

Ils font valoir à titre principal que les dispositions de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil ne seraient pas applicables en l'occurrence.

Le prédit texte, introduit dans le Code civil dans un but d'équité, prévoit que l'accessoire d'un terrain propre ne devient commun que si des constructions ont été érigées au cours du mariage par le biais de deniers communs et que la valeur desdites constructions dépasse celle que le terrain avait au moment de ces constructions, ce qui ne serait manifestement pas le cas de figure de cette espèce.

Il serait en effet important de faire la distinction entre un « *terrain + immeuble propres* » achevés et payés avant la célébration du mariage et un « *terrain + immeuble finalisé ou érigé pendant le mariage et financé au moyen de fonds communs* ». PERSONNE1.) confondrait des « *constructions d'envergure* » érigées au cours du mariage sur un terrain vierge appartenant en propre à l'un des époux avec des améliorations apportées au cours du mariage à une maison déjà construite avant sa célébration.

Les consorts ALIAS1.) répètent sur ce point que la maison d'habitation litigieuse aurait été érigée au début des années 1970 et que les parties n'auraient souscrit un prêt qu'au courant de l'année 1999, soit 30 ans après, pour la remettre « *au goût du jour* ». Les deux autres prêts signés en 2015 et en 2017 auraient pareillement été contractés pour des besoins de conservation et d'amélioration et n'auraient d'ailleurs pas été entièrement remboursés au jour de la dissolution du mariage. Les quelques travaux réalisés grâce auxdits prêts n'auraient à aucun moment emporté un revirement dans la qualification du bien, respectivement ne sauraient être qualifiés de « *travaux d'envergure* ».

Les consorts ALIAS1.) contestent que tout autre prêt, à l'exception de ceux de 1999, de 2015 et de 2017, ait participé à la conservation et/ou l'amélioration de l'immeuble litigieux et contestent plus précisément la réalisation des travaux suivants :

«

- *remplacement de la porte de garage et de la porte d'entrée,*
- *création d'une ouverture vitrée du premier étage jusqu'au troisième niveau,*

- création d'une seconde cuisine dans le sous-sol,
- création d'un salon au sous-sol,
- création des murs séparatifs à l'intérieur de la maison,
- pose d'un carrelage sur l'intégralité du sol sur toute la partie du rez-de-chaussée,
- mise en place de stores automatisés,
- achèvement de l'escalier. »

Les autres crédits invoqués par PERSONNE1.) constitueraient des crédits à la consommation ou à tempérament souscrits à court terme pour des dépenses du ménage et d'agrément (vacances, voitures, etc.), respectivement pour le maintien du train de vie du couple et celui de tiers au ménage, à savoir la famille de PERSONNE1.).

PERSONNE1.) resterait d'ailleurs en défaut de verser la moindre facture en relation avec les prétendus travaux dont elle fait état et de fournir une quelconque précision quant à la date de leur réalisation, leur ampleur et leurs coûts.

En tout état de cause, la valeur des remboursements effectués au moyen de prêts communs ne dépasserait pas celle du bien originaire ayant appartenu à feu PERSONNE4.), de sorte qu'il y aurait lieu de retenir que l'ancien domicile conjugal sis à L-ADRESSE1.) a conservé son caractère propre dans le chef de feu PERSONNE4.) et que la communauté a en principe droit à récompense.

Ceci étant dit, la demande adverse tendant à obtenir « récompense » pour la période post-communautaire serait en tout état de cause à déclarer non fondée dans la mesure où les règles relatives aux récompenses ne jouent que pendant la durée de la communauté et non au-delà.

En réponse aux moyens développés par PERSONNE1.), les consorts ALIAS1.) donnent à considérer qu'une partie des revenus du couple aurait servi à nourrir la famille de celle-ci, installée gratuitement au domicile des parties pendant des années. Ils précisent sur ce point que la maison d'habitation ayant appartenu à feu PERSONNE4.) aurait régulièrement abrité huit personnes de la famille de PERSONNE1.) venant du ADRESSE5.), et notamment la sœur de cette dernière qui y aurait habité pendant 7 ans. PERSONNE1.) serait ainsi malvenue de prétendre que tous ses revenus auraient été injectés dans le financement des travaux de l'ancien domicile conjugal. En effet, pendant toute la durée du mariage, les gains et salaires du couple auraient servi à contribuer aux importantes charges du mariage et à élever en partie les deux enfants de PERSONNE1.) issus d'un premier lit. La communauté ALIAS2.) aurait ainsi subvenu aux besoins et financé le train de vie de personnes ne faisant pas à proprement parler partie du ménage. Il serait par conséquent constant en cause que feu PERSONNE4.) n'aurait jamais tiré profit, ni abusé des droits de PERSONNE1.), alors que bien au contraire, il aurait hébergé et nourri des tiers à son ménage à son propre détriment.

Les consorts ALIAS1.) ajoutent que durant les dernières années du mariage, ce serait surtout PERSONNE1.) qui aurait géré et administré les deniers communs, compte tenu

de l'état de santé de feu PERSONNE4.) et les seuls fonds investis dans les travaux de la maison pendant la durée du mariage seraient ceux provenant des prêts bancaires souscrits en 1999, 2015 et 2017.

Le testament olographe rédigé par feu PERSONNE4.) en date du 17 juin 1994 en faveur de PERSONNE1.) n'aurait jamais été établi en échange d'une prétendue promesse faite en contrepartie d'investissements dans l'ancien domicile conjugal.

Ce ne serait qu'en raison du fait que les parties n'avaient pas conclu de contrat de mariage, que le prédit testament aurait été dressé. Le premier prêt immobilier relatif à la réalisation de travaux aurait d'ailleurs été souscrit en 1999, soit 5 ans après la rédaction du testament dont question, au demeurant révoqué depuis lors. Il incomberait à la partie qui se prévaut d'une libéralité d'établir l'existence de celle-ci et notamment l'intention libérale et ses éléments constitutifs, ce que PERSONNE1.) resterait en défaut de faire.

Les consorts ALIAS1.) font également valoir qu'en tout état de cause le remboursement d'un prêt pour le logement familial constitue une dépense d'investissement qui relève de la contribution aux charges du mariage telle qu'édictée à l'article 214 du Code civil. La mise à disposition d'un bien propre au profit du ménage serait pareillement à analyser en une participation aux charges ménagères. Les consorts ALIAS1.) soulèvent par ailleurs que le fait pour PERSONNE1.) d'avoir été « *le salaire fort du ménage* » pour avoir touché en fin de carrière un revenu plus élevé que celui de feu son ex-époux, qui en raison de son état de santé aurait d'ailleurs été dans l'impossibilité matérielle de percevoir des revenus plus élevés (3.400.- euros et non 2.000.- euros tel qu'allégué à tort par PERSONNE1.)), devrait également être considéré comme une simple participation aux charges du ménage au sens de l'article 214 précité du Code civil, étant au demeurant précisé sur ce point, au vu du relevé de la carrière d'assurance dressé par le CCSS, que PERSONNE1.) n'a pas toujours été professionnellement active.

Les consorts ALIAS1.) déclarent ensuite que les travaux réalisés ne pourraient pas être qualifiés de « *constructions* » au sens de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil, alors que le terme « *construction* » renverrait à des gros ouvrages et non à de simples travaux d'entretien et d'aménagement d'une construction existante. Une grande partie des travaux énumérés par PERSONNE1.), dont les consorts ALIAS1.) contestent la liste, ne sauraient en effet être qualifiés de travaux « *de gros œuvre* ».

Le premier prêt contracté en date du 21 janvier 1999 et portant sur un montant de 2.110.000.- LUF, soit 52.750.- euros, aurait servi à financer les travaux de façade à l'avant de la maison, le remplacement des fenêtres, l'installation d'une nouvelle chaudière et d'une nouvelle cuisine. Les prêts conclus les 4 novembre 2015 et 8 juin 2017 à hauteur des montants respectifs de 63.000.- euros et de 24.000.- euros, auraient quant à eux permis de financer une véranda, une climatisation, la rénovation de la buanderie existante ainsi que le rafraîchissement de la façade ; l'abri de jardin ayant coûté 1.200 euros aurait été réglé au comptant.

Aussi, tant l'aménagement des combles, que la rampe d'escalier auraient été réalisés par feu PERSONNE4.) avant la rencontre de PERSONNE1.).

Le prêt immobilier du 31 octobre 2002 portant sur un montant de 60.900.- euros tel qu'invoqué par PERSONNE1.) ne concernerait pas l'ancien domicile conjugal mais l'acquisition d'un appartement commun situé au ADRESSE5.), ayant de surcroît profité à la seule famille de PERSONNE1.) y vivant.

Le prêt souscrit le 21 décembre 2017 pour un montant de 23.000.- euros aurait quant à lui servi au rachat des droits de pension de PERSONNE1.).

Eu égard aux développements qui précèdent, seuls les trois prêts bancaires de 1999, de 2015 et de 2017 seraient à prendre en considération en l'espèce.

Par conséquent, au vu de la nature des travaux réalisés et financés moyennant les trois prêts bancaires précités et de leur faible ampleur, les améliorations apportées à l'immeuble appartenant en propre à feu PERSONNE4.) ne pourraient être qualifiées de « constructions ».

Les conjoints ALIAS1.) donnent par ailleurs à considérer que les prêts conclus en 2015 et 2017 n'auraient pas été remboursés au jour de la dissolution du mariage. Pour le prêt de 2015, il aurait en effet subsisté un solde de 41.554,74 euros et pour celui de 2017, un solde de 17.152,36 euros.

La communauté ALIAS2.) aurait donc tout au plus droit à une récompense à hauteur de la somme totale de 81.742,90 euros, dont 52.750.- euros pour le prêt de 1999 ; 22.145,26 euros pour le prêt de 2015 (63.700 – 41.554,74) et 6.847,64 euros pour le prêt de 2017 (24.000 – 17.152,36).

Les attestations testimoniales versées aux débats par PERSONNE1.) manqueraient de la précision la plus élémentaire et seraient en outre de pure complaisance alors qu'émanant de la fille de PERSONNE1.) et du mari de celle-ci. Les attestations testimoniales ne permettraient nullement d'établir la réalité des travaux invoqués par PERSONNE1.) et seraient donc à écarter pour n'être ni pertinentes, ni concluantes.

En ce qui concerne la demande adverse en production forcée de pièces sous peine d'une astreinte de 150.- euros sinon de 500.- euros, les conjoints ALIAS1.) répliquent qu'à l'impossible nul n'est tenu. Ils rappellent que les parties en cause ont été mariées pendant plus de 30 ans. Un particulier ne conserverait pas de factures pendant cette durée et en matière commerciale, l'obligation de conservation serait d'ailleurs décennale. Les conjoints ALIAS1.), enfants de feu PERSONNE4.), reprenant la présente instance en lieu et place de ce dernier, n'auraient d'ailleurs aucune connaissance des prétendues factures réclamées par PERSONNE1.), ceux-ci n'ayant jamais géré les affaires de leurs parents et ayant encore été mineurs à l'époque de la réalisation des travaux. Ils seraient par

conséquent dans l'impossibilité la plus totale de produire les pièces sollicitées par PERSONNE1.), dont l'existence serait au demeurant incertaine. Il ne serait en effet pas établi que feu PERSONNE4.) lui-même ait été en possession des prédites pièces, de sorte que la demande adverse formulée sur ce point serait à rejeter.

Les consorts ALIAS1.) s'opposent pareillement à l'institution d'une expertise, impossible à réaliser en l'absence de toute pièce.

En outre, dans la mesure où il n'existerait d'ores et déjà aucun consensus entre les parties sur l'état de la maison d'habitation lorsque PERSONNE1.) y a emménagé en 1987, l'expert ne serait pas à même de réaliser une quelconque expertise, d'autant moins alors que PERSONNE1.) allèguerait de surcroît que des travaux auraient été réalisés en cours d'union, quand bien même ceux-ci auraient été exécutés bien avant la célébration du mariage.

De plus, faute pour PERSONNE1.) d'étayer sa demande en ce qui concerne « *son droit de créance du chef de remboursement des prêts immobiliers après la dissolution du mariage* » et de verser une quelconque pièce à l'appui démontrant le paiement effectif d'une quelconque mensualité, sa demande serait à rejeter.

Les consorts ALIAS1.) sollicitent quant à eux la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 2.500.- euros à compter du 19 octobre 2018, outre les intérêts légaux, jusqu'à solde, PERSONNE1.) occupant gratuitement et sans contrepartie aucune l'immeuble ayant appartenu en propre à feu leur père. Cette occupation sans droit ni titre leur causerait un préjudice alors qu'ils seraient empêchés de jouir de leur droit de propriété sur un bien leur échu par succession. La protection de la réserve héréditaire serait d'ordre public et les raisons pour lesquelles PERSONNE1.) réside de façon privative et exclusive dans l'ancien domicile conjugal seraient sans incidence et d'ailleurs formellement contestées.

### **3. Motifs de la décision**

À titre liminaire, il est important de souligner que l'article 15 de la loi du 27 juin 2018 instituant le juge aux affaires familiales et portant réforme du divorce et de l'autorité parentale, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2018, dispose que « *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 8 mai 2013, soit avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 27 juin 2018, le présent litige sera toisé en application des textes anciens.

Il est constant en cause que les parties ALIAS2.) se sont mariées le DATE1.) à ADRESSE4.), sans faire précéder leur union d'un contrat de mariage, de sorte qu'elles

se sont retrouvées mariées sous le régime légal de la communauté de biens, tel que régi par les articles 1400 et suivants du Code civil.

À l'heure actuelle, il s'agit de statuer sur les difficultés qui les divisent en ce qui concerne la liquidation et le partage de leur régime matrimonial.

Le tribunal rappelle sur ce point que les opérations de compte, de liquidation et de partage des indivisions post-communautaires obéissent au droit commun de l'indivision des articles 815 et suivants du Code civil, tandis que la liquidation de la communauté relève des dispositions applicables en matière de récompenses (cf. CA de Riom, 17 novembre 2015, n° 14/01441 ; CA de Versailles, 15 décembre 2016, n° 16/01652), et qu'en application des principes directeurs régissant la charge de la preuve découlant des articles 58 du Nouveau Code de procédure civile et 1315 du Code civil, il incombe à chaque partie de prouver les faits et actes nécessaires au succès de ses prétentions.

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.

Ceci étant dit, il résulte du procès-verbal de difficultés n° 3570/2019 dressé en date du 25 novembre 2019 par le notaire-liquidateur, ensemble des conclusions échangées de part et d'autre, que les difficultés sur lesquelles les parties en cause se trouvent toujours en discorde à l'heure actuelle portent sur les points qui seront passés en revue comme suit :

### 3.1. Quant à l'ancien domicile conjugal sis à L-ADRESSE1.)

#### 3.1.1. Quant au caractère commun ou propre de l'immeuble

Aux termes de l'article 1402, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil, « [t]out bien, meuble ou immeuble, est réputé bien de communauté si l'on ne prouve qu'il est propre à l'un des conjoints par application d'une disposition de la loi. »

L'article 1405 du même code précise en ses alinéas 1<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> que « [r]estent propres les biens dont les conjoints avaient la propriété ou la possession au jour de la célébration du mariage, ou qu'ils acquièrent, pendant le mariage, par succession, donation ou legs. La libéralité faite à l'un des conjoints peut stipuler que les biens qui en font l'objet

*appartiendront à la communauté. Les biens tombent en communauté, sauf stipulation contraire, quand la libéralité est faite ensemble aux deux conjoints ; en ce cas les biens sont censé entrés en communauté du chef des deux conjoints. »*

En l'espèce, il résulte des pièces soumises à l'appréciation du tribunal que par acte de donation n° NUMERO1.) dressé en date du 6 octobre 1966 pardevant Maître Jean Pierre Léon Georges BOURG, alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, feu PERSONNE4.) a reçu en donation en avancement d'hoirie de la part de ses parents, PERSONNE7.) et PERSONNE8.), un terrain à bâtir sis à L-ADRESSE1.), inscrit sous le numéro NUMERO2.) au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), Section C de ADRESSE1.), lieu-dit « ADRESSE1.) », d'une contenance de 03 ares 08 centiares, évalué à 100.000.- LUF (cf. pièce n° 1 de la farde I de 8 pièces de Maître Elisabeth ALEX).

Le bien sis à L-ADRESSE1.), acquis moyennant acte de donation par feu PERSONNE4.), constitue donc en principe un bien propre de celui-ci sur base de l'article 1405 précité du Code civil.

Il est constant en cause qu'au jour du mariage des parties en date du DATE1.), sur le terrain à bâtir acquis par feu PERSONNE4.) en 1966 se trouvait d'ores et déjà une construction. Il résulte des dires de feu PERSONNE4.), non contestés par PERSONNE1.), que cette construction a été érigée au courant des années 1970.

De plus, si PERSONNE1.) prétend que cette construction était « *inachevée* » au moment de la célébration du mariage et que de « *lourds travaux d'achèvement et d'amélioration* » auraient dû être entrepris dès le début de l'union, elle ne dément toutefois pas le fait que feu PERSONNE4.) y ait vécu depuis 1974, ensemble avec sa première épouse et puis avec sa deuxième épouse.

En application de la théorie de l'accession contenue à l'article 1406, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil, « *[f]orment des propres, sauf récompense, s'il y a lieu, les biens acquis à titre d'accessoires d'un bien propre ainsi que les valeurs nouvelles et autres accroissements se rattachant à des valeurs mobilières propres* ».

L'alinéa 2 du prédit texte pose cependant une exception à ce principe en disposant que « *[t]outefois, lorsque des constructions ont été érigées au moyen de fonds communs sur un terrain propre, l'immeuble devient commun pour le tout, sauf récompense, si la valeur des constructions dépasse celle du terrain au moment de la construction.* »

Cet article déroge, pour les époux communs en biens, à l'article 552 du même code, qui confère au propriétaire du sol la propriété du dessus et du dessous.

Le principe énoncé à l'article 1406, alinéa 2, du Code civil est spécifique au droit luxembourgeois : les législations française et belge ne prévoient en effet pas de telle exception au principe de l'accession.



Il ressort des travaux parlementaires que la rédaction actuelle de l'alinéa 2 de l'article 1406 du Code civil procède d'un souci d'équité et vise à éviter que le conjoint, qui n'était pas propriétaire du terrain sur lequel une construction a été érigée au moyen de fonds communs, ne se retrouve dans une situation inéquitable en cas de dissolution de la communauté.

L'intention du législateur a été de prendre en considération non seulement le terrain en tant que tel, mais également les débuts de construction, respectivement les constructions qui s'y trouvaient au moment du mariage et cela malgré le terme « *terrain* » employé dans le libellé du texte de l'alinéa 2 (cf. TAL, 21 janvier 1982, n° 18842 ; TAL, 25 novembre 1985, n° 30127 citées in GASTON (V.), *Le divorce en droit luxembourgeois*, 2<sup>ème</sup> éd., Larcier, 1998, § 509, p. 595).

Pour décider du caractère propre ou commun de l'immeuble conformément à l'article 1406, alinéa 2, du Code civil, un arrêt de la Cour de cassation rendu en date du 3 décembre 2015 a posé les critères suivants : la valeur de la construction doit dépasser la valeur du terrain propre et l'origine des fonds ayant financé la construction doit être commune. C'est en effet l'origine des fonds ayant servi à la construction qui est déterminante dans la recherche du caractère propre ou commun de l'immeuble.

Il est important de préciser à cet égard que l'arrêt du 3 décembre 2015 de la Cour de cassation marque un revirement jurisprudentiel en la matière, alors qu'avant l'arrêt de 2015, l'article 1406, alinéa 2, du Code civil était interprété dans le sens que lorsque la construction d'un immeuble sur un terrain propre était achevée au jour du mariage, l'immeuble construit devenait un propre par accession à l'époux propriétaire du terrain.

Or, ce n'est pas l'époque de la construction qui doit être prise en compte mais bien l'origine des fonds employés.

Il importe partant peu de savoir si la construction était achevée avant le mariage ou non.

C'est au moment de la dissolution de la communauté qu'il faut se placer pour apprécier quel patrimoine a essentiellement financé l'immeuble.

Si l'investissement de la communauté a été supérieur aux investissements propres, l'immeuble tombera en communauté pour sa totalité. A défaut, le tout restera propre.

En l'espèce, étant donné que la construction était déjà existante à la date du mariage, la comparaison doit se faire entre la valeur du terrain et des constructions financées par des propres, d'un côté, et la valeur des investissements réalisés au moyen de fonds communs, de l'autre côté (cf. CA, 8 mars 2017, n° 55/17 ; CA, 12 juillet 2017 n° 126/17 ; CA, 10 mars 2021, n° CAL-2020-00019).

Ceci étant dit, l'applicabilité de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil est conditionnée par l'existence de « *constructions [...] érigées au moyen de fonds communs* » (cf. CA, 14 juin 2023, CAL-2018-00157).

Comme le terme « *construction* » n'a pas été spécialement défini par le législateur, il convient de l'interpréter dans son sens usuel d'érection d'un bâtiment (cf. TAL, 16 mai 2019, n° TAL-2018-03317).

En l'espèce, PERSONNE1.) fait valoir que les travaux entrepris sur l'ancien domicile conjugal et financés par la communauté seraient les suivants :

«

- *réfection d'une nouvelle façade avant avec une partie en pierres apparentes à l'avant,*
- *remplacement de l'intégralité des fenêtres de la maison, de la porte de garage et porte d'entrée,*
- *création d'une ouverture vitrée du premier étage jusqu'au troisième niveau,*
- *création d'une extension dont l'emprise au sol est de 44 m<sup>2</sup> sur deux niveaux à savoir le rez-de-chaussée et le sous-sol,*
- *création d'une seconde cuisine dans le sous-sol,*
- *création d'une buanderie dans le sous-sol,*
- *création d'un salon au sous-sol,*
- *remplacement du système de chauffage intégral,*
- *agencement du rez-de-chaussée par la suppression et création des murs séparatifs,*
- *remplacement de la cuisine existante au rez-de-chaussée,*
- *pose d'un carrelage sur l'intégralité du sol sur toute la partie du rez-de-chaussée,*
- *mise en place d'un système de climatisation ainsi que de stores automatisés,*
- *création d'un abri de jardin,*
- *création d'une extension du système électrique dans le sous-sol/garage,*
- *réfection intégrale de la façade arrière suite aux travaux de la véranda,*
- *achèvement et amélioration de l'escalier par la création d'une rampe d'escalier en inox,*
- *aménagement des combles par la transformation du grenier en deux chambres ... ».*

Sans toutefois en préciser ni l'envergure, ni le coût, PERSONNE1.) soutient que la valeur des travaux exécutés dépasserait la valeur originaires de l'immeuble au moment du mariage et qu'au regard de l'ampleur de ceux-ci et de la multitude de prêts souscrits par les parties pour les financer, il ne ferait nul doute qu'il s'agirait de travaux de construction, de sorte que l'article 1406, alinéa 2, du Code civil trouverait effectivement application en l'espèce et il conviendrait par conséquent de dire que la maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.) est devenue commune pour le tout.

À supposer que les prédits travaux aient effectivement été réalisés, force est toutefois de constater que ceux-ci ne sauraient être considérés comme des « *constructions* » au sens de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil. Contrairement aux conclusions de

PERSONNE1.), les travaux précités sont en effet à qualifier, au vu de leur nature et de la qualification donnée par cette dernière, de travaux de rénovation et non pas de travaux de construction, étant rappelé que feu PERSONNE4.) habitait dans l'immeuble litigieux depuis 1974 et que les transformations invoquées ont eu lieu postérieurement à la construction proprement dite de l'immeuble.

Faute pour PERSONNE1.) d'établir l'édification d'une quelconque construction au moyen de fonds communs sur le bien propre de feu PERSONNE4.) à compter de la célébration du mariage, il s'ensuit que les dispositions de l'article 1406, alinéa 2, ne s'appliquent pas et que la demande de PERSONNE1.) tendant à voir retenir le caractère commun de l'ancien domicile conjugal est à rejeter pour être non fondée (cf. dans le même sens CA, 24 mars 2021, n° CAL-2019-00566).

La maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.) est partant à considérer comme étant resté propre à feu PERSONNE4.).

### 3.1.2. Quant au droit à récompense de la communauté ALIAS2.)

L'article 1437, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil prévoit que « [t]outes les fois qu'il est pris sur la communauté une somme, soit pour acquitter les dettes ou charges personnelles à l'un des conjoints, telles que le prix ou partie du prix d'un bien à lui propre ou le rachat des services fonciers, soit pour le recouvrement, la conservation ou l'amélioration de ses biens personnels, et généralement toutes les fois que l'un des deux conjoints a tiré un profit personnel des biens de la communauté, il en doit la récompense. »

Ainsi, une récompense est due à la communauté, notamment lorsque cette dernière a financé des travaux nécessaires, d'amélioration ou de conservation relatifs à un bien propre. La récompense due au patrimoine emprunté par le patrimoine emprunteur a pour vocation de compenser un transfert de valeurs d'un patrimoine vers un autre, réalisé pendant le régime matrimonial (cf. Cass., 29 avril 2021, n° CAS-2020-00074).

Par conséquent, tout enrichissement de l'un des patrimoines propres, aux dépens de la communauté, donne lieu à récompense au profit de cette dernière.

L'existence d'un droit à récompense sur base de l'article 1437 précité se fonde sur une double preuve : celle de l'origine des valeurs transférées, d'une part, et celle du profit prétendument retiré par la masse bénéficiaire, d'autre part. Si le conjoint demandeur peut se prévaloir de la présomption légale de communauté pour établir l'origine des fonds, aucune présomption ne permet en revanche de retenir l'allégation du profit prétendument retiré par la masse propre discutée, des valeurs en cause présumées communes. Le demandeur en récompense se doit donc de rapporter la preuve de l'effectivité de ce profit en établissant la réalité de l'avantage, direct ou médiat, retiré des choses communes par la masse propre de son conjoint.

Si un époux prétend que l'autre conjoint doit une récompense à la communauté à cause de l'acquisition, la conservation ou l'amélioration d'un bien propre, il doit prouver la dépense, qui peut se faire par tous moyens. Cependant, du fait de la présomption de

communauté, on présume, sauf preuve contraire, que les deniers qui ont servi à cette opération sont communs (cf. CA, 9 février 2000, Pas. 31, p. 295).

Il en résulte que le principe de la récompense suppose en réalité la preuve d'un seul élément : il suffit pour l'époux demandeur de démontrer que des deniers quelconques ont été utilisés au seul profit d'un propre de son conjoint – en l'occurrence, que des travaux ont été réalisés sur un bien propre de ce dernier. Une fois cette preuve rapportée, il appartient alors à l'époux potentiellement débiteur de la récompense de prouver que l'opération considérée relative à un bien propre a été financée à l'aide de deniers propres (cf. DAVID (S.) et JAULT (A.), Liquidation des régimes matrimoniaux, Dalloz, 4<sup>ème</sup> éd., 2018, n° 112.91, p. 72-73).

Pour rappel, PERSONNE1.) déclare que les travaux entrepris sur l'ancien domicile conjugal et financés par la communauté seraient les suivants :

«

- *réfection d'une nouvelle façade avant avec une partie en pierres apparentes à l'avant,*
- *remplacement de l'intégralité des fenêtres de la maison, de la porte de garage et porte d'entrée,*
- *création d'une ouverture vitrée du premier étage jusqu'au troisième niveau,*
- *création d'une extension dont l'emprise au sol est de 44 m<sup>2</sup> sur deux niveaux à savoir le rez-de-chaussée et le sous-sol,*
- *création d'une seconde cuisine dans le sous-sol,*
- *création d'une buanderie dans le sous-sol,*
- *création d'un salon au sous-sol,*
- *remplacement du système de chauffage intégral,*
- *agencement du rez-de-chaussée par la suppression et création des murs séparatifs,*
- *remplacement de la cuisine existante au rez-de-chaussée,*
- *pose d'un carrelage sur l'intégralité du sol sur toute la partie du rez-de-chaussée,*
- *mise en place d'un système de climatisation ainsi que de stores automatisés,*
- *création d'un abri de jardin,*
- *création d'une extension du système électrique dans le sous-sol/garage,*
- *réfection intégrale de la façade arrière suite aux travaux de la véranda,*
- *achèvement et amélioration de l'escalier par la création d'une rampe d'escalier en inox,*
- *aménagement des combles par la transformation du grenier en deux chambres ... ».*

Pour conforter la réalité des travaux exécutés, PERSONNE1.) ne produit aucune facture, ni pièce justificative mais renvoie à des photographies de l'immeuble qu'elle omet cependant de verser aux débats et se base sur plusieurs contrats de prêts immobiliers et

prêts à la consommation contractés en cours de mariage ainsi que sur divers « *historiques de mouvements bancaires* » et prétend que feu PERSONNE4.) serait en aveu judiciaire quant à la réalité des travaux réalisés sur son bien.

Elle se prévaut en outre de deux attestations testimoniales établies par sa fille et son gendre et demande la production forcée de pièces de la part des consorts ALIAS1.), en sus de l'institution d'une expertise judiciaire.

S'agissant tout d'abord de sa demande en production forcée de pièces, le tribunal constate que PERSONNE1.) demande à ce qu'il soit enjoint aux consorts ALIAS1.) « *de fournir les noms des intervenants et les factures relatives aux travaux réalisés et listés* » ci-avant, sous peine d'une astreinte de 150.- euros, sinon de 500.- euros par poste et jour de retard. Dans la mesure où feu PERSONNE4.) aurait été le seul à avoir géré le suivi des travaux et avoir été en contact avec les corps de métier intervenus sur les lieux, la possession des pièces sollicitées dans le chef des consorts ALIAS1.) serait certaine, de sorte qu'en refusant de les produire aux présents débats, ils se rendraient coupables d'une rétention volontaire d'information.

L'article 60 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *les parties sont tenues d'apporter leur concours aux mesures d'instruction, sauf au juge à tirer toute conséquence d'une abstention ou d'un refus. Si une partie détient un élément de preuve, le juge peut, à la requête de l'autre partie, lui enjoindre de le produire, au besoin à peine d'astreinte [...]* ».

L'article 288 du même code précise que « *les demandes de production des éléments de preuve détenus par les parties sont faites, et leur production a lieu, conformément aux dispositions des articles 284 et 285.* »

En vertu de l'article 284 du Nouveau Code de procédure civile, si, dans le cours d'une instance, une partie entend faire état d'un acte authentique ou sous seing privé auquel elle n'a pas été partie ou d'une pièce détenue par un tiers, elle peut demander au juge saisi de l'affaire d'ordonner la délivrance d'une expédition ou la production de l'acte ou de la pièce.

Conformément à l'article 285 du même code, le juge ordonne la production s'il estime la demande fondée, ce qui signifie que la production doit présenter un intérêt pour la solution du litige : la production doit être utile, sinon indispensable (cf. JurisClasseur Procédure civile, Production forcée de pièces, Fasc. 623, n° 32).

Les juridictions judiciaires peuvent, dans l'intérêt de la manifestation de la vérité, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, ordonner la production de pièces non signifiées, ni employées dans la cause, pourvu que la partie qui réclame l'apport desdites pièces, après en avoir déterminé la nature avec une suffisante précision, justifie de leur existence dans les mains de son adversaire et de motifs réels et sérieux pour qu'elles soient mises au procès (cf. CA, 19 octobre 1977, Pas. 24, p. 46).

Il faut que la production forcée d'une pièce ou d'un renseignement soit indispensable à la manifestation de la vérité et que le demandeur ne dispose pas d'autres moyens d'obtenir la pièce ou le renseignement (cf. CA, 5 novembre 2003, n° 26588).

Il faut, en effet, éviter que sous le couvert d'une demande en production de pièces une partie ne procède à une sorte de perquisition privée dans les archives de l'adversaire ou d'un tiers. Si l'exigence d'une spécification des pièces n'empêche pas une demande en production forcée d'une série de documents, il faut cependant que l'ensemble de pièces soit nettement délimité et que les documents soient identifiés sinon du moins identifiables (cf. CA, 4 février 2009, n° 32445).

Ainsi, pour qu'il puisse être fait droit à la demande tendant à la communication ou la production de pièces, quatre conditions doivent être remplies : la pièce sollicitée doit être déterminée avec précision, l'existence de cette pièce doit être vraisemblable, la détention de la pièce par le défendeur/tiers doit être vraisemblable et la pièce sollicitée doit être pertinente pour la solution du litige (cf. TAL, 10 mars 2015, n° 152418).

Les consorts ALIAS1.), ayant repris l'instance en lieu et place de feu leur père, contestent être en possession des pièces sollicitées par PERSONNE1.) alors qu'à l'époque de l'exécution des travaux dans le logement familial, ils étaient encore mineurs et compte tenu de la durée usuelle de conservation des documents, ils seraient dans l'impossibilité la plus totale de produire une quelconque pièce en rapport avec la réalisation des travaux litigieux, d'autant moins alors que l'existence même des pièces sollicitées et leur possession dans le chef de feu PERSONNE4.) ne seraient de surcroît pas établies en l'espèce.

Au vu des protestations circonstanciées formulées par les consorts ALIAS1.), l'existence vraisemblable des pièces sollicitées par PERSONNE1.) et la vraisemblance de leur détention entre les mains des consorts ALIAS1.) laissent d'être rapportées.

À défaut d'avoir satisfait aux conditions cumulatives requises pour la communication ou production forcée de pièces, telles qu'évoquées *supra*, PERSONNE1.) est par conséquent à débouter de sa demande y relative.

S'agissant ensuite des attestations testimoniales rédigées par sa fille, PERSONNE6.) et son gendre, PERSONNE5.) et de la demande de PERSONNE1.) à les voir entendre comme témoins, les consorts ALIAS1.) y résistent en faisant valoir que les prédites attestations ne seraient ni précises, ni pertinentes, ni concluantes et de pure complaisance. Le tribunal rappelle tout d'abord que les dispositions relatives aux reproches de témoins pour avoir un intérêt à l'issue du procès ayant été abolies par les nouvelles dispositions sur les mesures d'instruction telles qu'introduites par le règlement grand-ducal du 22 août 1985, une prétendue communauté d'intérêts avec une partie au procès, même à la supposer établie, ne suffit pas pour écarter un témoignage. De même la simple existence d'un lien de parenté ou de subordination entre une partie et le témoin, en l'absence d'autres circonstances rendant suspecte sa déposition, ne permet pas d'écarter le témoignage d'une personne sous prétexte d'un intérêt matériel ou moral à

l'issue du procès (cf. HOSCHEIT (T)., Chronique de droit judiciaire privé : Les témoins, Pas. 32 ; TAL, 20 avril 2018, n° 161200).

Il appartient néanmoins aux juges du fond d'apprécier souverainement le crédit pouvant être accordé à ces témoignages et d'analyser leurs déclarations avec esprit critique et circonspection (cf. CA, 14 février 2019, n° 43340).

C'est sous cet angle que les attestations testimoniales précitées seront donc analysées.

Dans son attestation testimoniale du 30 novembre 2021, PERSONNE6.) déclare ce qui suit : « [q]uand je suis arrivée au Luxembourg en 1989, j'avais 10 ans, il y a 32 ans. Sa maison était en plein travaux, elle n'était pas comme ça maintenant. Elle a subi de nombreuse[s] transformation[s] telle[s] que le chauffage, il est passé du mazout au gaz naturel. Toutes les fenêtres et certaines portes aussi, elle a remplacé la porte du garage puis la cuisine, le salon et les chambres. Je n'ava[is] pas une chambre pour moi, je dormais avec ma petite sœur. Après des années, j'ai eu ma chambre pour moi, elle a fait deux autre[s] chambres, une pour mon frère et après elle a fait la chambre pour ma petite sœur. Puis elle a construit au 3<sup>ème</sup> étage, et elle a modifié le jardin, les façades en pierre[s] et la peinture dans toute la maison. Elle était entièrement renouv[e]lé[e] la maison. Ma mère et Monsieur PERSONNE4.), ils ont fait de nouveau[x] travaux dans la maison. Je suis partie de la maison, j'ava[is] 22 ans et je me suis mariée le 10.8.2001 mais il y avait encore toujours des travaux à la maison. Des années plus tard mon mari a fait des nouveaux travaux dans la maison » (cf. pièce n° 20 de la farde III de 3 pièces de Maître Arsène KRONSHAGEN).

PERSONNE5.) expose quant à lui dans son attestation testimoniale datée du même jour que « [ç]a fait 20 ans que je suis marié avec la fille de madame PERSONNE1.). Ils ont eu tout le temps des travaux à la maison. En 2015 [j'ai] fait de nouveau[x] travaux à la maison. Ils ont fait un agrandissement pour la v[é]randa, une nouvelle cuisine au rez-[de]-chaussée. Ils ont refait de nouveau l'électricité à la cave. J'ai travaillé au jardin » (cf. pièce n° 20 de la farde III de 3 pièces de Maître Arsène KRONSHAGEN).

Il résulte des conclusions notifiées en cours d'instance que les consorts ALIAS1.) contestent expressément la réalisation des travaux ci-dessous :

«

- remplacement de la porte de garage et de la porte d'entrée,
- création d'une ouverture vitrée du premier étage jusqu'au troisième niveau,
- création d'une seconde cuisine dans le sous-sol,
- création d'un salon au sous-sol,
- création des murs séparatifs à l'intérieur de la maison,
- pose d'un carrelage sur l'intégralité du sol sur toute la partie du rez-de-chaussée,
- mise en place de stores automatisés,
- achèvement de l'escalier. »

En comparant la liste des travaux énumérés par PERSONNE1.), le tribunal en déduit que les consorts ALIAS1.) reconnaissent ainsi implicitement mais nécessairement la réalisation des travaux suivants :

«

- *réfection d'une nouvelle façade avant avec une partie en pierres apparentes à l'avant,*
- *remplacement de l'intégralité des fenêtres de la maison,*
- *création d'une extension dont l'emprise au sol est de 44 m<sup>2</sup> sur deux niveaux à savoir le rez-de-chaussée et le sous-sol,*
- *création d'une buanderie dans le sous-sol,*
- *remplacement du système de chauffage intégral,*
- *remplacement de la cuisine existante au rez-de-chaussée,*
- *mise en place d'un système de climatisation,*
- *création d'un abri de jardin,*
- *création d'une extension du système électrique dans le sous-sol/garage,*
- *réfection intégrale de la façade arrière suite aux travaux de la véranda,*
- *aménagement des combles par la transformation du grenier en deux chambres ... ».*

Il découle des éléments qui précèdent que s'il est vrai que les attestations testimoniales figurant au dossier ne sont pas élaborées en ce qui concerne les transformations entreprises dans l'ancien domicile conjugal, alors qu'elles restent assez vagues et qu'elles ne fournissent aucune précision quant à la date de la réalisation des travaux et leur coût, toujours est-il qu'elles concordent, à quelques postes près, avec les déclarations des consorts ALIAS1.).

De plus, étant donné qu'aucun élément objectif ne permet de retenir que les témoignages d'PERSONNE6.) et de PERSONNE5.) constituent des témoignages de pure complaisance, partant de mettre en doute la véracité de leurs déclarations, il y a lieu d'accorder foi auxdites déclarations.

En ce qui concerne ensuite les différents contrats de prêts immobiliers et prêts à la consommation versés aux débats par PERSONNE1.), le tribunal indique tout d'abord que les prêts personnels et à la consommation, contractés par les parties auprès de la SOCIETE1.) entre le 18 novembre 1999 et le 21 août 2014, portant sur des montants modestes variant entre 2.500 euros et 15.245,45 euros et ne contenant aucune indication quant à leur utilisation, ne seront pas pris en considération.

Il s'agit des crédits suivants :

- n° NUMERO3.), conclu le 18 novembre 1999 pour un montant de 350.000.- LUF, soit 8.NUMERO1.),27 euros (cf. pièce n° 8 de la farde I de 15 pièces de Maître Arsène KRONSHAGEN),



- n° NUMERO4.), conclu le 11 août 2000 pour un montant de 615.000.- LUF, soit 15.245,45 euros (cf. pièce n° 7 de la farde I de 15 pièces de Maître Arsène KRONSHAGEN),
- n° IBAN NUMERO5.), conclu le 12 mars 2003 pour un montant de 2.500 euros (cf. pièce n° 6 de la farde I de 15 pièces de Maître Arsène KRONSHAGEN),
- n° IBAN NUMERO6.), conclu le 14 juillet 2005 pour un montant de 15.000.- euros (cf. pièce n° 5 de la farde I de 15 pièces de Maître Arsène KRONSHAGEN),
- n° IBAN NUMERO7.), conclu le 11 décembre 2008 pour un montant de 10.000.- euros (cf. pièce n° 4 de la farde I de 15 pièces de Maître Arsène KRONSHAGEN),
- n° IBAN NUMERO8.), conclu le 30 mai 2013 pour un montant de 6.000.- euros (cf. pièce n° 3 de la farde I de 15 pièces de Maître Arsène KRONSHAGEN), et
- n° IBAN NUMERO9.), conclu le 21 août 2014 pour un montant de 5.000.- euros (cf. pièce n° 2 de la farde I de 15 pièces de Maître Arsène KRONSHAGEN).

Pour les mêmes raisons, le tribunal fera abstraction du prêt personnel n° NUMERO10.) souscrit par les parties auprès de la SOCIETE2.) en date du 20 septembre 2000 à hauteur du montant de 99.720.- LUF, soit 2.471,99 euros (cf. pièce n° 9 de la farde I de 15 pièces de Maître Arsène KRONSHAGEN).

Il ne sera également pas tenu compte du prêt immobilier n° IBAN NUMERO11.) contracté par les parties auprès de la SOCIETE1.) en date du 31 octobre 2002 pour un montant de 60.900.- euros, dont seul l'« *historique des mouvements bancaires* » a été versé par PERSONNE1.), alors que d'après les précisions, non contestées, fournies par les conjoints ALIAS1.), ce prêt a trait à l'acquisition d'un appartement situé au ADRESSE5.), de sorte qu'il est sans lien aucun avec le financement des travaux de rénovation invoqués par PERSONNE1.) (cf. pièce n° 13 de la farde I de 15 pièces de Maître Arsène KRONSHAGEN).

Le seul prêt immobilier dont l'objet renseigne précisément l'exécution de travaux de rénovation au sein de l'ancien domicile conjugal, à savoir « *installation véranda, nouvelle cuisine et salon au niveau -1 et rénovation garage et entrée garage dans maison sise ADRESSE1.) L-ADRESSE1.)* », est celui conclu le 4 novembre 2015 auprès de la SOCIETE1.) pour un montant de 63.700.- euros et inscrit sous le n° IBAN NUMERO12.) (cf. pièce n° 12 de la farde I de 15 pièces de Maître Arsène KRONSHAGEN).

Par ailleurs, dans la mesure où les consorts ALIAS1.) marquent expressément leur accord à voir également prendre en considération les prêts immobiliers SOCIETE1.) n<sup>os</sup> IBAN NUMERO13.) du 21 janvier 1999 d'un montant de 2.110.000.- LUF, soit 52.305,53 euros, et IBAN NUMERO14.) du 8 juin 2017 d'un montant de 24.000.- euros (cf. pièces n<sup>os</sup> 11 et 14 de la farde I de 15 pièces de Maître Arsène KRONSHAGEN), le tribunal en tiendra égard.

Les consorts ALIAS1.) confirment sur ce point que le prêt du 21 janvier 1999 a servi à financer les travaux de façade à l'avant de la maison, le remplacement des fenêtres, l'installation d'une nouvelle chaudière et d'une nouvelle cuisine, tandis que les prêts conclus les 4 novembre 2015 et 8 juin 2017 ont quant à eux permis de financer une véranda, une climatisation, la rénovation de la buanderie existante ainsi que le rafraîchissement de la façade.

PERSONNE1.) reste en défaut d'apporter la preuve de la réalité de travaux et de leur coût autres que ceux reconnus par les consorts ALIAS1.).

L'existence d'autres travaux à d'autres périodes laisse en effet d'être établie en l'espèce.

Il résulte des pièces soumises à l'appréciation du tribunal, qu'au jour de la dissolution du mariage des parties, les prêts de 2015 et de 2017, n'étaient pas encore entièrement remboursés, exception faite de celui de 1999, soldé le 2 janvier 2014.

Au vu de ces éléments, le tribunal relève ainsi que la communauté ALIAS2.) a payé les sommes suivantes à la date du 19 octobre 2018, date des effets du divorce :

- 2.110.000.- LUF, soit 52.305,53 euros sur le prêt immobilier n° IBAN NUMERO13.) du 21 janvier 1999,
- 17.207,95 euros (63.700 – 46.492,05) sur le prêt immobilier n° IBAN NUMERO12.) du 4 novembre 2015 (cf. pièce n° 23 de la farde IV de 4 pièces de Maître Fatiha RAZZAK) et
- 4.307,81 (24.000 – 19.692,19) sur le prêt immobilier n° IBAN NUMERO14.) du 8 juin 2017 (cf. pièce n° 24 de la farde IV de 4 pièces de Maître Fatiha RAZZAK),

soit en tout, la somme de 73.821,29 euros.

Or, dans la mesure où les consorts ALIAS1.) reconnaissent un financement à hauteur de la somme totale de 81.743,90 euros par la communauté, dont 52.750.- euros pour le prêt de 1999 ; 22.145,26 euros pour le prêt de 2015 (63.700 – 41.554,74) et 6.847,64 euros pour le prêt de 2017 (24.000 – 17.152,36), il échet de retenir cette somme.

Si les consorts ALIAS1.) ne contestent pas que la communauté ait financé un certain nombre de travaux de rénovation sur l'immeuble propre de feu PERSONNE4.), ils se prévalent cependant de l'article 214 du Code civil et font plaider que les remboursements

effectués sur les différents prêts relèveraient pour PERSONNE1.) de sa contribution aux charges du mariage telle qu'édictée au prédit article, de sorte qu'elle ne saurait invoquer un quelconque droit à récompense au profit de la communauté.

À défaut néanmoins pour les conjoints ALIAS1.) d'expliquer dans quelle mesure l'obligation pour chaque époux de contribuer aux charges du mariage, pourrait faire échec au droit à récompense au profit de la communauté, tel que prévu à l'article 1437, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil, notamment lorsque cette dernière, tel le cas en l'espèce, a financé des travaux de rénovation relatifs à un bien propre d'un époux, les moyens développés sur ce point par les conjoints ALIAS1.) sont à rejeter.

Dès lors que le principe d'une récompense due à la communauté est acquis, il importe d'en déterminer le montant.

Le siège de la matière se situe à l'article 1469 du Code civil, qui dispose que « [l]a 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 retrouve, au jour de la dissolution de la communauté, dans le patrimoine emprunteur. [...] Le montant des récompenses s'apprécie en fonction du profit existant au moment de la liquidation de la communauté ».

Le profit subsistant peut se définir comme l'enrichissement dont a bénéficié le patrimoine débiteur de la récompense ou, plus généralement, selon une formule classique de la Cour de cassation, comme « *l'avantage réellement procuré au fonds emprunteur* » (cf. Cass.fr., Civ. 1<sup>ère</sup>, 28 mars 2018, n° 16-28.025, NP).

Le profit subsistant ne doit être évalué qu'au moment du dénouement, c'est-à-dire « *au jour de la liquidation ou au jour le plus proche possible* » (cf. DAVID (S.) et JAULT (A.), op.cit., n° 112.131, p. 75).

Cela étant, l'appréciation du profit subsistant se fait différemment selon l'objet de l'opération considérée, plus précisément selon qu'il s'agit d'une dépense relative à des travaux ou à une acquisition. En présence d'une demande de récompense liée à des travaux, la jurisprudence majoritaire applique la méthode selon laquelle le profit subsistant est égal à la différence entre la valeur actuelle du bien et celle qu'il aurait eue si la dépense n'avait pas été faite. Le critère de la simple plus-value est donc retenu (cf. DAVID (S.) et JAULT (A.), op.cit., n° 112.144, p. 77).

Le tribunal n'est en l'espèce pas en possession d'éléments suffisants pour procéder au calcul du profit subsistant en ce qu'il ne dispose d'aucune information quant à la valeur actuelle de l'immeuble litigieux et celle qu'il aurait eue si les travaux de rénovation précités n'avaient pas été faits. Dans ces conditions, il y a lieu d'instituer une expertise judiciaire en la personne de Steve Etienne Molitor, avec la mission de déterminer la valeur actuelle de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.) ainsi que la valeur que celle-ci aurait eue si les travaux de rénovation suivants n'avaient pas été entrepris (cf. travaux de rénovation

reconnus par les conjoints ALIAS1.) et ceux faisant expressément l'objet du prêt immobilier conclu le 4 novembre 2015) :

«

- *réfection d'une nouvelle façade avant avec une partie en pierres apparentes à l'avant,*
- *remplacement de l'intégralité des fenêtres de la maison, de la porte de garage et de la porte d'entrée,*
- *création d'une extension dont l'emprise au sol est de 44 m<sup>2</sup> sur deux niveaux à savoir le rez-de-chaussée et le sous-sol,*
- *création d'une seconde cuisine dans le sous-sol,*
- *création d'une buanderie dans le sous-sol,*
- *création d'un salon au sous-sol*
- *remplacement du système de chauffage intégral,*
- *remplacement de la cuisine existante au rez-de-chaussée,*
- *mise en place d'un système de climatisation,*
- *création d'un abri de jardin,*
- *création d'une extension du système électrique dans le sous-sol/garage,*
- *réfection intégrale de la façade arrière suite aux travaux de la véranda,*
- *aménagement des combles par la transformation du grenier en deux chambres ... ».*

Dans l'attente de la mesure d'instruction ci-avant ordonnée, la demande de PERSONNE1.) en relation avec la récompense redue par feu PERSONNE4.) au profit de la communauté est à réserver.

### 3.2. Quant à l'indemnité d'occupation redue pour la jouissance privative et exclusive de l'ancien domicile conjugal

En l'espèce, dans la mesure où PERSONNE1.) occuperait l'ancien domicile conjugal sis à L-ADRESSE1.), bien propre de feu PERSONNE4.), depuis le 19 octobre 2018, jour de l'assignation en divorce, les conjoints ALIAS1.) demandent à ce qu'elle soit condamnée au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle à hauteur de 2.500.- euros depuis lors, avec les intérêts légaux, jusqu'à solde.

Aux termes de l'article 1441 du Code civil, la communauté se dissout par le divorce et dans les rapports mutuels des époux, l'effet de la liquidation remonte en principe et conformément à l'ancien article 266 du même code au jour de l'assignation en divorce. En raison de ce report légal, il se crée nécessairement entre les époux durant la procédure du divorce une indivision post-communautaire qui sera liquidée au vœu de l'article 1476 dudit selon les règles établies au titre « *Des successions* » pour les partages entre cohéritiers.

La communauté légale de biens ayant existé entre les parties a été dissoute par leur divorce, avec effet au 19 octobre 2018, date de l'assignation en divorce.

En l'espèce, la demande en paiement d'une indemnité d'occupation à partir du 19 octobre 2018 se rapporte, tel que retenu au point 3.1. auquel le tribunal renvoie, à un bien propre de feu PERSONNE4.), qui ne fait donc pas partie de l'indivision post-communautaire des parties ALIAS2.).

En vertu de l'article 3, 3 ° du Nouveau Code de procédure civile, « [p]ar dérogation à l'article précédent, le juge de paix connaît [...] des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention. »

Aux termes de l'alinéa 3 de l'article 65 du prédit code, le juge « ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations. »

À peine de méconnaître le principe fondamental du droit de la défense et de la contradiction, le juge ne peut en effet surprendre les parties en fondant sa décision sur un moyen dont elles n'ont pu débattre (cf. VAN COMPERNOLLE (J.) et FETTWEIS (A.-L.), sous la direction de DE LEVAL (G.), Droit judiciaire – Tome 2 : Procédure civile – Volume 1 : Principes directeurs du procès civil, Compétence-Action-Instance-Jugement, Chapitre 1 - Principe dispositif, Collection de la Faculté de droit de l'Université de Liège – éd. Larcier, 2021, p. 43).

Partant, afin de permettre aux parties de prendre position par rapport à ce moyen de compétence soulevé par le tribunal, il échet de révoquer l'ordonnance de clôture du 7 décembre 2023 en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile et de réserver la demande formulée sur ce point par les consorts ALIAS1.).

### 3.3. Quant aux remboursements effectués en période post-communautaire sur les prêts contractés par les parties au cours de leur mariage

Dans le dispositif de ses conclusions récapitulatives notifiées en date du 24 juillet 2023, PERSONNE1.) demande encore à ce qu'il lui soit donné acte « qu'elle entend encore faire valoir son droit à créance du chef de remboursement des prêts immobiliers après la dissolution du mariage alors qu'elle rembourse seule les prêts souscrits pour les travaux » et « qu'elle se réserve le droit de chiffrer cette demande une fois la valeur de l'immeuble établie » par expertise judiciaire.

Elle demande partant à ce que cette demande soit déclarée fondée en son principe mais réservée quant à son *quantum* en attendant le résultat de l'expertise judiciaire ordonnée ci-avant, lequel en dépendrait.

Une demande d'acter, synonyme de donné acte, est dépourvue de toute portée juridique (cf. Cass. fr., 16 juin 2016, n° 15-16469), elle n'a qu'une valeur déclarative et n'exprime qu'une volonté, mais non une prétention (cf. CA, 16 mai 2018, n° 44700).

Ceci étant dit, dans la mesure où une expertise judiciaire a effectivement été ordonnée en l'espèce (cf. point 3.1.) et que PERSONNE1.) estime en nécessiter le résultat pour pouvoir chiffrer le *quantum* de sa demande en relation avec les remboursements par elle effectués après la dissolution de la communauté sur les prêts immobiliers contractés par les parties au cours de leur mariage, il échet partant de réserver ladite demande en attendant l'issue de la mesure d'instruction ci-avant ordonnée.

#### 3.4. Quant aux demandes accessoires

À l'instar de ce qui a été retenu au point qui précède, dans l'attente du résultat de la mesure d'instruction ci-avant ordonnée, il y a lieu de réserver les demandes accessoires relatives aux indemnités de procédure ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

### **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° 2019TALCH04/00292 du 11 juillet 2019,

quant à l'ancien domicile conjugal sis à L-ADRESSE1.)

dit que la maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.), acquise par acte de donation n° NUMERO1.) du 6 octobre 1966, est resté propre à feu PERSONNE4.),

déclare la demande de PERSONNE1.) tendant à voir retenir une récompense dans le chef de la communauté pour le financement des travaux de rénovation réalisés sur le bien propre de feu PERSONNE4.) fondée en principe,

quant au quantum de la récompense revenant à la communauté, ordonne, avant tout autre progrès en cause, une expertise et commet pour y procéder l'expert Steve Etienne MOLITOR, demeurant à L-1815 Luxembourg, 209, rue d'Itzig, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :

- déterminer valeur actuelle de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.),
- déterminer la valeur de la maison d'habitation précitée si les travaux de rénovation suivants n'avaient pas été entrepris :

«

- *réfection d'une nouvelle façade avant avec une partie en pierres apparentes à l'avant,*
- *remplacement de l'intégralité des fenêtres de la maison, de la porte de garage et de la porte d'entrée,*

- *création d'une extension dont l'emprise au sol est de 44 m2 sur deux niveaux à savoir le rez-de-chaussée et le sous-sol,*
- *création d'une seconde cuisine dans le sous-sol,*
- *création d'une buanderie dans le sous-sol,*
- *création d'un salon au sous-sol*
- *remplacement du système de chauffage intégral,*
- *remplacement de la cuisine existante au rez-de-chaussée,*
- *mise en place d'un système de climatisation,*
- *création d'un abri de jardin,*
- *création d'une extension du système électrique dans le sous-sol/garage,*
- *réfection intégrale de la façade arrière suite aux travaux de la véranda,*
- *aménagement des combles par la transformation du grenier en deux chambres ... », et de*

– calculer le profit subsistant en procédant à une soustraction des deux valeurs,

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert au montant de 2.000.- euros,

dit que les parties respectives devront supporter les prédicts honoraires et frais à raison de la moitié chacune, soit 1.000.- euros (2 x 500.- euros) pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.) d'une part et 1.000.- euros pour PERSONNE1.),

ordonne partant à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE1.) de payer ladite provision à l'expert, pour le 29 février 2024 au plus tard, et d'en justifier au greffe du tribunal,

charge Madame le juge Melissa MOROCUTTI 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 ainsi que des difficultés qu'il pourrait rencontrer,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 29 mars 2024,

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

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par 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,

réserve la demande de PERSONNE1.) en relation avec la récompense redue par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au profit de la communauté, en attendant la résultat du rapport d'expertise judiciaire,

quant à l'indemnité d'occupation redue pour la jouissance privative et exclusive de l'ancien domicile conjugal

avant tout autre progrès en cause, invite les parties à conclure sur la compétence du présent tribunal pour connaître de la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) tendant à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation pour la jouissance privative et exclusive de l'ancien domicile conjugal sis à L-ADRESSE1.), pendant la période postérieure à la dissolution du régime matrimonial des parties ALIAS2.), au regard de l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile,

accorde à Maître Elisabeth ALEX un délai pour conclure jusqu'au **29 février 2024** et à Maître Fatiha RAZZAK un délai pour répliquer jusqu'au **7 mars 2024**,

sursoit à statuer pour le surplus,

quant aux remboursements effectués en période post-communautaire sur les prêts contractés par les parties au cours de leur mariage

réserve la demande en attendant le résultat de la mesure d'expertise ci-avant ordonnée,

sursoit à statuer pour le surplus,

réserve les demandes accessoires relatives aux indemnités de procédure et frais et dépens de l'instance,

tient l'affaire en suspens.