

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH04/00005

Audience publique du jeudi quatorze mars deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2020-03300 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 aux termes d'un exploit d'huissier de justice suppléant Cathérine NILLES en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, du 23 septembre 2015,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître François MOYSE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Anne ROTH-JANVIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

PERSONNE1.) (ci-après : « PERSONNE1. ») et PERSONNE2.), tous deux de double nationalité polonaise et suédoise, ont contracté mariage en date du DATE1.) à ADRESSE3.), en Suède, sans conclure de contrat de mariage.

Un enfant est issu de leur union, à savoir PERSONNE3.), née le DATE2.).

Par jugement civil n° 169/2017 rendu en date du 4 mai 2017, faisant suite à une assignation en divorce du 23 septembre 2015, le tribunal de céans, siégeant en matière de divorce, a prononcé le divorce aux torts réciproques des parties ; ordonné la liquidation et le partage de la communauté différée de droit suédois qui existait entre parties entre leur mariage et leur installation commune en Pologne, de la communauté légale de droit polonais qui existait entre parties pendant la durée de leur vie matrimoniale commune en Pologne et de la communauté différée de droit suédois qui existe entre parties depuis leur seconde installation matrimoniale commune en Suède ; commis à ces fins Maître Cosita DELVAUX, notaire de résidence à Luxembourg ; dit la demande de PERSONNE2.) en obtention de dommages et intérêts recevable mais non fondée sur toutes les bases légales invoquées ; s'est déclaré incompétent pour connaître des demandes de PERSONNE1.) en déguerpissement de son épouse et en autorisation de résider séparé de celle-ci ; sursis à statuer sur les mesures accessoires relatives à l'enfant commun, sur la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une pension alimentaire à titre personnel, sur la demande de PERSONNE2.) formulée sur base de l'article 300 *in fine* du Code civil et sur la demande de PERSONNE1.) en exécution provisoire des décisions à intervenir sur ces demandes ; dit la demande de PERSONNE1.) en exécution provisoire du jugement recevable mais non fondée et réservé les frais, dépens et indemnités de procédure telles que formulées de part et d'autre.

Par arrêt civil n° 108/18-I-CIV rendu en date du 13 juin 2018, la Cour d'appel a confirmé le jugement civil précité n° 169/2017 du 4 mai 2017.

Par jugement civil n° 2019TALCH04/00072 rendu en date du 7 février 2019, le tribunal de céans, siégeant en matière de divorce, statuant en continuation du jugement de divorce du 4 mai 2017 et de l'arrêt du 13 juin 2018, a toisé les mesures accessoires relatives à l'enfant commun ; dit la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une

pension alimentaire à titre personnel recevable mais non fondée ; dit la demande de PERSONNE2.) formulée sur base de l'article 300 *in fine* du Code civil recevable mais non fondée ; constaté que l'occupation par PERSONNE2.) de la maison indivise pendant la période du 2 septembre 2018 à ce jour constitue de la part de PERSONNE1.) une mesure d'exécution de son obligation de secours à l'égard de son épouse divorcée ; dit partant la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité d'occupation pour cette période recevable mais non fondée ; dit la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité d'occupation pour l'occupation future de l'immeuble indivis par PERSONNE2.) irrecevable en raison de son caractère hypothétique ; ordonné l'exécution provisoire du jugement en ce qu'il porte sur le droit de visite et d'hébergement de PERSONNE1.) et sur la contribution de celui-ci à l'éducation et à l'entretien de l'enfant commun ; dit tant la demande de PERSONNE1.) que celle de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure recevables mais non fondées 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 PERSONNE1.) qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par arrêt civil n° 101/21-I-CIV rendu en date du 21 avril 2021, la Cour d'appel a partiellement réformé le jugement civil précité n° 2019TALCH04/00072 du 7 février 2019 en ce qui concerne les mesures accessoires relatives à l'enfant commun.

En date du 20 mars 2020, 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 ont comparu les 26 juin, 24 juillet et 14 octobre 2020 ainsi que les 22 janvier 2021 et 25 mars 2022 devant le juge-commissaire, qui ne réussit pas à les concilier.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 12 décembre 2023 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 4 janvier 2024, 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 18 janvier 2024.

2. Prétentions et moyens des parties

Le dernier état des prétentions et moyens des parties, issu de leurs conclusions récapitulatives notifiées en date du 25 mai 2023 (pour PERSONNE1.)), respectivement du 25 septembre 2023 (pour PERSONNE2.)), se présente comme suit :

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) demande à titre principal à voir déclarer l'accord conclu entre parties lors de la comparution personnelle du 24 juillet 2020 et portant sur l'attribution de l'appartement indivis sis à L-ADRESSE1.) à PERSONNE1.) moyennant paiement d'un montant de 100.000.- euros à PERSONNE2.) valable ; à voir constater qu'il a rempli ses obligations en versant le montant de 100.000.- euros à PERSONNE2.) ; partant à lui voir attribuer l'appartement indivis précité et si par impossible le tribunal devait décider qu'aucun accord valable n'a été conclu entre les parties en cause, à voir condamner PERSONNE2.) à la restitution du montant de 100.000.- euros à PERSONNE1.).

Il demande en outre à voir constater que PERSONNE2.) est redevable d'une « *créance* » d'un montant de 110.504,50 euros à l'égard de la communauté sur base de l'article 815-13 du Code civil au titre du remboursement des deux prêts hypothécaires contractés en commun en relation avec l'appartement indivis précité, partant à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le prédit montant, sinon à voir instituer une expertise aux fins de déterminer avec précision le montant lui revenant.

PERSONNE1.) demande ensuite à ce qu'il soit déchargé de toute obligation de paiement en ce qui concerne les arriérés de charges de copropriété antérieures au mois de juillet 2017 et s'élevant à la somme de 15.469,96 euros et donc à ce que PERSONNE2.) soit condamnée à prendre à sa seule charge la prédite somme, sinon à ce que la prédite somme soit partagée par part virile entre chacune des parties.

Il demande finalement à voir constater qu'il a quitté l'ancien domicile conjugal à partir du 1^{er} janvier 2017 ; partant à voir dire que PERSONNE2.) a occupé privativement et exclusivement l'ancien domicile conjugal depuis lors jusqu'au mois d'août 2020 et donc à voir condamner cette dernière au paiement d'une indemnité d'occupation en application de l'article 815-9, alinéa 2, du Code civil à hauteur de la somme de 62.179,69 euros, sinon à voir instituer une expertise aux fins de déterminer avec précision l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE2.).

À l'appui de ses demandes, PERSONNE1.) expose tout d'abord que lors des rendez-vous des 28 novembre 2018, 16 septembre 2019 et 21 janvier 2020 organisés par le notaire, aucun accord n'aurait pu être trouvé entre parties en ce qui concerne l'appartement indivis sis à L-ADRESSE1.), point de discorde essentiel opposant actuellement les parties. Suite à l'impossibilité d'arrangement amiable, les parties auraient ainsi été renvoyées devant le juge-commissaire et lors de la comparution personnelle ayant eu lieu en date du 24 juillet 2020, PERSONNE1.) aurait formulé une offre de rachat de la part indivise de l'immeuble appartenant à PERSONNE2.) à hauteur

d'un montant de 100.000.- euros pour solde de tout compte, offre qui aurait été acceptée par cette dernière.

Un échange de consentements aurait en effet été acté devant le juge-commissaire.

En réponse aux protestations soulevées par PERSONNE2.), PERSONNE1.) conteste que l'acceptation de l'offre de rachat pour un montant de 100.000.- euros telle que par lui proposée aurait été soumise à la double condition suspensive qu'il « *obtienne les liquidités auprès de la banque ainsi qu'il reprenne à sa charge l'intégralité des soldes des crédits hypothécaires grevant le bien indivis afin de décharger intégralement [PERSONNE2.)] de sa dette hypothécaire.* »

S'il est vrai que la prédite offre aurait fait l'objet d'une acceptation avec réserve de la part de PERSONNE2.), PERSONNE1.) fait valoir qu'une seule condition suspensive aurait été convenue lors de la comparution du 24 juillet 2020, à savoir celle de l'obtention de liquidités bancaires. Autrement dit, PERSONNE2.) aurait accepté l'offre de rachat de l'appartement par PERSONNE1.) à l'unique condition qu'il puisse verser le montant de 100.000.- euros pour solde de tout compte.

Ce serait ainsi que lors de la comparution du 24 juillet 2020, PERSONNE1.) aurait sollicité « *un délai pour parler à sa banque* » et pour savoir s'il pourrait bénéficier d'un prêt en ce qui concerne le montant de 100.000.- euros.

Or, dans la mesure où la banque aurait refusé de lui accorder un prêt, PERSONNE1.) aurait décidé de vendre l'immeuble hérité de sa mère à ADRESSE4.) afin de disposer des liquidités nécessaires pour honorer son engagement et verser le montant de 100.000.- euros à PERSONNE2.).

La condition suspensive prévue par les parties se serait ainsi réalisée, de sorte que l'accord trouvé lors de la comparution du 24 juillet 2020 serait devenu parfait avec effet rétroactif à cette date.

Les paiements opérés au profit de PERSONNE2.) s'établiraient comme suit :

- 4.000.- euros en liquide suivant attestation de réception signée par PERSONNE2.) en date du 29 juillet 2021,
- 10.000.- zloty polonais, soit 2.171,27 euros suivant virement bancaire du 24 septembre 2021,
- 10.000.- euros suivant virement bancaire du 18 octobre 2021,
- 30.000.- euros suivant virement bancaire du 20 octobre 2021,
- 1.084,37 euros suivant virement bancaire du 23 novembre 2021,

- 52.700.- euros suivant virement bancaire du 8 décembre 2021 et
- 45.- euros suivant virement bancaire du 14 décembre 2021.

Le procès-verbal de la comparution personnelle du 24 juillet 2020 ne mentionnerait pas, comme allégué à tort par PERSONNE2.), que les parties auraient également arrêté que PERSONNE1.) reprenne à sa charge l'intégralité des soldes des crédits hypothécaires grevant l'immeuble et s'élevant à ce jour à 155.491.- euros.

Ce ne serait qu'après avoir obtenu le montant de 100.000.- euros que PERSONNE2.), lors de la comparution personnelle subséquente du 25 mars 2022, aurait exigé de la part de PERSONNE1.), en violation de l'article 1134, alinéa 3, du Code civil consacrant l'obligation d'exécution de bonne foi des conventions conclues, la reprise des soldes dont question.

Même si PERSONNE1.) aurait, dans le seul but de mettre fin au litige, marqué son accord à cette reprise, la banque n'aurait cependant pas donné suite à cette demande et refusé de décharger PERSONNE2.) de sa part dans la dette hypothécaire alors que PERSONNE1.) serait à la retraite depuis le 1^{er} octobre 2021 et que ses revenus ne seraient pas suffisamment élevés pour lui permettre d'être le seul garant dudit prêt.

Ce refus de la banque ne saurait mettre en échec l'accord conclu entre parties, étant au demeurant rappelé que PERSONNE1.) aurait jusqu'à présent toujours été le seul à rembourser les mensualités bancaires et qu'il n'aurait pas « *l'intention de manquer désormais à ses obligations.* »

Il serait en tout état de cause important de souligner que PERSONNE2.) n'aurait jamais contesté, ni dans leur principe, ni dans leur *quantum*, les différents paiements effectués par PERSONNE1.), ainsi que les courriers attestant desdits paiements adressés tant au tribunal qu'à celle-ci en date des 27 octobre 2021 et 23 février 2022.

Le silence ainsi gardé par PERSONNE2.) vaudrait, s'il en est besoin, confirmation de l'accord intervenu entre parties le 24 juillet 2020.

Au vu des développements qui précèdent, il y aurait lieu de dire qu'un accord dûment valable a été conclu et exécuté, suite au transfert du montant de 100.000.- euros au profit de PERSONNE2.), de sorte qu'il conviendrait de liquider le régime matrimonial des parties en attribuant l'appartement indivis sis à L-ADRESSE1.) sans autre discussion, ni compensation à PERSONNE1.).

Si par impossible le tribunal ne devait pas retenir l'existence d'un accord valable, PERSONNE1.) demande alors à se voir restituer le prédit montant de 100.000.- euros.

PERSONNE2.) serait particulièrement malvenue de prétendre aujourd'hui que les paiements réalisés auraient servi à une autre cause. PERSONNE1.) conteste en effet

que ceux-ci aient été destinés au règlement de prétendus arriérés de pension alimentaire en ce qui concerne l'enfant commun PERSONNE3.).

Le montant versé à PERSONNE2.) correspondrait à celui expressément convenu entre parties lors de la comparution du 24 juillet 2020 et il résulterait des différents avis de débit y afférents que les versements ont effectivement été réalisés dans le cadre de l'accord conclu par les parties, ceux-ci faisant précisément référence à l'appartement sis à L-ADRESSE1.). PERSONNE1.) donne en outre à considérer que conformément à l'arrêt civil n° 101/21-I-CIV rendu en date du 21 avril 2021, il versait mensuellement une pension alimentaire de 450.- euros à l'enfant commun PERSONNE3.) directement.

PERSONNE1.) conteste en tout état de cause que seuls 63.784,37 euros aient été transférés à PERSONNE2.), cette allégation étant au demeurant d'ores et déjà contredite par les pièces figurant au dossier.

En ce qui concerne le moyen adverse tendant à l'annulation du contrat pour cause de lésion sur base de l'article 1674 du Code civil, à défaut pour PERSONNE2.) d'établir que les conditions d'application sont réunies en l'espèce, son moyen serait à déclarer non fondé. En effet, PERSONNE1.) rappelle que lors de la comparution du 24 juillet 2020, il aurait formulé une offre d'achat que PERSONNE2.) était libre d'accepter ou de décliner, celle-ci étant assistée de son avocat. Aussi, le prix de 966.000.- euros tel qu'avancé par PERSONNE2.) ne correspondrait pas à la réalité. En effet, PERSONNE1.) explique que l'appartement litigieux ferait partie du projet « *la conception, la construction et la vente de logements sur des terrains « SOCIETE1.) » appartenant à la ADRESSE5.) et mis à disposition sur base d'un droit d'emphytéose* ». Conformément à l'acte notarié passé en date du 18 octobre 2012 pardevant le notaire Paul Bettingen, et plus précisément à l'article 2 du prédit acte, la ADRESSE5.) posséderait un droit de préemption indivisible pendant une durée de douze ans prenant cours au jour de la signature de l'acte de constitution du droit d'emphytéose, soit jusqu'au 18 octobre 2024. Le paragraphe c) de l'article précité, ajoute que « *[s]i la Ville exerce son droit de préemption, le prix qu'elle aura à verser pour le rachat des constructions correspondra à celui payé par le Preneur/Acquéreur initial, quel que soit par ailleurs le prix offert par un tiers amateur, majoré, le cas échéant, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par le STATEC [...], en tenant compte des plus-values éventuelles créées en cours de jouissance, de même que des moins-values.* » Ce même paragraphe précise qu'il faudra également déduire du prix la moins-value normale résultant de la vétusté, calculée forfaitairement au taux de 1 % l'an de la valeur des constructions à partir de leur date d'achèvement. Il résulterait du rapport établi par le bureau d'expertise Wies en date du 28 mars 2019, versé par PERSONNE2.) elle-même, que la valeur réelle de l'appartement indivis s'élèverait à 347.000.- euros suivant modalité d'application du droit de préemption. Compte tenu de l'indice du coût de la construction pour l'année 2023, qui serait de 8,80 % ainsi que de la moins-value de 1 % par an due à la vétusté, l'immeuble devrait être évalué à une valeur actuelle d'environ 352.820.- euros, calculée comme suit : 353.750 + 8,80 % – 8,33 %.

À titre subsidiaire, PERSONNE1.) demande à voir instituer une expertise judiciaire aux fins d'évaluer précisément la valeur actuelle de l'appartement indivis en respectant les modalités d'application du droit de préemption prévu à l'acte notarié du 18 octobre 2012. Par conséquent, le raisonnement adverse consistant à se baser sur les prix de vente actuels pratiqués sur le marché sans prendre en considération ni le droit de préemption dont dispose la ADRESSE5.), ni le fait que l'appartement n'est détenu qu'au titre d'un bail emphytéotique, serait à rejeter.

Dans ces conditions, l'offre de rachat à hauteur du montant de 100.000.- euros correspondrait à une offre parfaitement appropriée et correcte et PERSONNE2.) n'aurait par conséquent jamais été victime d'une quelconque lésion.

PERSONNE1.) explique ensuite que les parties auraient contracté deux prêts hypothécaires pour une somme totale de 376.500.- euros, dont 350.500.- euros le 18 octobre 2012 pour l'achat de l'appartement indivis et 26.000.- euros le 30 octobre 2014 pour l'achat de meubles.

Le solde du premier prêt hypothécaire s'élèverait à ce jour à un montant de 146.118,28 euros et celui du deuxième prêt hypothécaire à un montant de 9.372,72 euros, soit à un total de 155.491.- euros. PERSONNE1.) déclare avoir toujours remboursé seul les mensualités hypothécaires, ainsi que l'ensemble des frais en relation avec l'appartement tels que les impôts et assurances, etc.. PERSONNE2.) n'aurait en effet jamais contribué au remboursement des prêts contractés, partant aurait tiré un profit personnel de la part de la communauté. Au vu du fait que PERSONNE1.) aurait à ce jour réglé la somme totale de 221.009.- euros sur ce point (376.500 – 155.491), PERSONNE2.) serait redevable à l'égard de la « communauté » d'une « créance » à hauteur de la moitié de la prédite somme, en application de l'article 815-13 du Code civil.

À titre subsidiaire, PERSONNE1.) demande à voir instituer une expertise judiciaire aux fins d'évaluer précisément la créance redue par PERSONNE2.).

PERSONNE1.) soulève en outre que lors de la comparution personnelle des parties du 25 mars 2022, un autre problème aurait surgi suite à la production d'une mise en demeure adressée le 15 février 2022 par Maître Max Maillet et portant sur des arriérés de charges de copropriété relatives à l'appartement indivis pour une période antérieure au mois de juillet 2017. D'après ladite mise en demeure, les parties resteraient redevables de la somme de 15.469,96 euros à ce titre. Or, PERSONNE1.) conteste avoir habité le logement pendant cette période. En raison de la procédure de divorce pendante et des difficultés relationnelles avec son ex-épouse, il aurait séjourné dans des hôtels. Ce serait PERSONNE2.) qui aurait occupé l'appartement indivis pendant toute cette période. PERSONNE1.) demande ainsi à se voir décharger de toute obligation en ce qui concerne le paiement de cette dette, sinon subsidiairement à voir ordonner un partage par parts viriles entre les parties.

PERSONNE1.) expose par ailleurs que par ordonnance de référé-divorce du 28 octobre 2016, PERSONNE2.) aurait été autorisée à résider au domicile conjugal pendant

l'instance de divorce et qu'il aurait été enjoint à PERSONNE1.) de déguerpir des lieux endéans le mois à partir de la signification de l'ordonnance.

Il résulterait de l'ordonnance de référé-divorce du 17 janvier 2018 que PERSONNE1.) aurait officiellement quitté le domicile conjugal après les fêtes de Noël 2016. PERSONNE2.) aurait occupé l'immeuble indivis de façon privative et exclusive jusqu'au mois d'août 2020, PERSONNE1.) ayant quant à lui été obligé de loger dans de nombreux hôtels et auberges durant toute cette période, tout en continuant à rembourser les prêts hypothécaires grevant ledit immeuble. Se prévalant de l'article 815-9 du Code civil, PERSONNE1.) sollicite partant la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation pour la période allant du 1^{er} janvier 2017 au 1^{er} août 2020.

En tenant compte de la valeur de 347.000.- euros telle que retenue par le bureau d'expertise Wies, l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE2.) à l'indivision post-communautaire s'élèverait au montant de 62.170,69 euros, calculé comme suit : 347.000.- euros x 5 % ÷ 12 mois x 43 mois.

En réponse aux protestations et prétentions adverses formulées sur ce point, PERSONNE1.) conteste avoir continué à résider à l'ancien domicile conjugal, partant redevoir une quelconque indemnité d'occupation à l'indivision post-communautaire. Le *quantum* de 173.075.- euros réclamé à ce titre par PERSONNE2.) serait par ailleurs erroné dans la mesure où il aurait été calculé en tenant compte d'une valeur de l'immeuble de 966.000.- euros. PERSONNE2.) serait partant à débouter de sa demande telle que formulée sur ce point.

S'agissant finalement de la demande reconventionnelle en report des effets du divorce entre parties quant à leurs biens au 1^{er} août 2020, PERSONNE1.) dément que les parties aient cohabité jusqu'à cette date. Il rappelle avoir quitté l'ancien domicile conjugal en date du 1^{er} janvier 2017, ce qui serait corroboré par l'ordonnance de référé-divorce du 17 janvier 2018 ainsi que par une attestation testimoniale établie par un ancien collègue de travail PERSONNE4.), de sorte que la cessation de la cohabitation et de la collaboration effective des époux se situerait au 1^{er} janvier 2017.

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) demande à ce que PERSONNE1.) soit démis de toutes ses prétentions qu'elle conteste tant en fait qu'en droit.

Elle demande à titre principal à voir dire que lors de la comparution personnelle des parties du 24 juillet 2020, elle n'a jamais accepté purement et simplement l'offre formulée par PERSONNE1.) et consistant dans le rachat de sa part indivise dans l'appartement sis à L-ADRESSE1.), pour un montant de 100.000.- euros mais qu'elle l'a acceptée seulement temporairement et à la double condition suspensive que d'une part PERSONNE1.) se procure les liquidités nécessaires auprès de sa banque pour le paiement du prix et que d'autre part il reprenne à sa charge personnelle et exclusive le solde des crédits hypothécaires grevant le prédit appartement afin que PERSONNE2.) soit déchargée de ses obligations de remboursement.

En raison de la défaillance de la double condition suspensive de laquelle dépendait la prise d'effet du contrat de vente de la part indivise par elle possédée dans l'appartement précité, PERSONNE2.) demande à voir déclarer le prédit contrat de vente caduc et de nul effet, partant à voir constater qu'à défaut d'accord, respectivement de vente valablement intervenue, l'immeuble litigieux est toujours en indivision entre les parties et donc à voir enjoindre aux parties de procéder à sa vente de gré à gré dans un délai de neuf mois à compter du présent jugement.

À titre subsidiaire, si par impossible le tribunal devait considérer que la vente de sa part indivise est parfaite, PERSONNE2.) demande alors la rescision de la vente conformément aux articles 1674 et suivants du Code civil pour cause de lésion de plus de 7/12^{ème} dans le prix de vente. Dans pareille hypothèse, elle demande à voir prononcer l'annulation rétroactive de la vente et offre de prouver la lésion subie par toutes voies de droit et notamment par un collège de trois experts.

PERSONNE2.) demande en outre à voir constater que PERSONNE1.) a été condamné à lui payer une pension alimentaire à titre de contribution à l'entretien et à l'éducation de l'enfant commun à hauteur de 450.- euros par mois suivant arrêt civil rendu en date du 21 avril 2021 ainsi qu'à lui reverser la moitié des allocations familiales qu'il perçoit et qu'il ne s'exécute pas du paiement de ses obligations alimentaires, de sorte qu'il est à ce jour redevable d'un montant exorbitant d'arriérés alimentaires. Elle demande ainsi à voir juger que les 4.000.- euros payés en mains propres à PERSONNE2.) en date du 29 juillet 2021, les 2.171,27 euros versés le 24 septembre 2021, les 30.000.- euros versés le 20 octobre 2021 ainsi que les 45.- euros versés le 14 décembre 2021 n'ont aucun lien avec le paiement de la soulte de 100.000.- euros pour le rachat de la part indivise de PERSONNE2.) dans l'appartement indivis, mais ont permis de combler, entre autres, une partie de ses dettes alimentaires. Elle demande à voir constater que sans ces paiements, elle aurait initié « *sans hésiter* » une nouvelle procédure de saisie-arrêt sur salaire/pension à l'encontre de PERSONNE1.) et à voir retenir que ce dernier reste en défaut de prouver que les paiements précités ont été effectués à un autre titre que pour apurer ses dettes alimentaires.

PERSONNE2.) demande partant à voir dire que PERSONNE1.) a versé tout au plus la somme totale de « 63.784,37 euros » à PERSONNE2.) à titre « *soi-disant* » de rachat de sa part indivise de l'ancien domicile conjugal.

En ce qui concerne les arriérés de charges de copropriété en souffrance, PERSONNE2.) demande à voir constater que les parties en cause ont d'ores et déjà été condamnées conjointement par jugement civil du 14 juillet 2022 au paiement de la somme de 15.469,96 euros de ce chef au ORGANISATION1.) où se situe l'appartement indivis litigieux, partant à voir déclarer irrecevable la demande adverse visant à décharger PERSONNE1.) de toute obligation de paiement eu égard à « *l'autorité de force de chose jugée* » dont dispose le prédit jugement, sinon à titre subsidiaire à voir déclarer cette demande non fondée alors que les charges rédues concernent la période antérieure au

mois de juillet 2017, soit une période où les parties étaient encore mariées et cohabitaient ensemble.

PERSONNE2.) demande en outre à voir constater que les parties ont continué à cohabiter et collaborer ensemble après la prononciation du divorce et ce jusqu'au mois d'août 2020, date à partir de laquelle elle a déménagé en Pologne pendant 5 mois et demi avec l'enfant commun avant de revenir s'installer au Luxembourg à partir du 21 janvier 2021, partant à voir dire que conformément à l'ancien article 266 du Code civil, les effets du divorce entre parties quant à leurs biens remontent au 1^{er} août 2020.

S'agissant de la demande adverse visant à condamner PERSONNE2.) au paiement d'une récompense au profit de la communauté pour le remboursement des crédits hypothécaires communs à compter de la date d'acquisition de l'appartement indivis, PERSONNE2.) demande à voir constater que cette demande laisse d'être étayée tant en fait qu'en droit et que si des remboursements ont effectivement été effectués par PERSONNE1.) au cours du mariage, il s'agissait d'une simple contribution aux charges du mariage n'ouvrant pas droit à récompense.

Elle demande encore à voir constater que PERSONNE1.) jouit privativement et exclusivement de l'ancien domicile conjugal *a minima* depuis le 1^{er} août 2020, partant à voir condamner ce dernier au paiement d'une indemnité d'occupation à l'indivision post-communautaire sur base de l'article 815-9 du Code civil à partir du 1^{er} août 2020 jusqu'à son déguerpissement effectif de l'immeuble indivis, sinon de la vente de celui-ci, respectivement de la vente de la part indivise de PERSONNE2.), autrement dit du partage de la communauté/indivision post-communautaire, à hauteur du montant mensuel de 4.025.- euros, calculée comme suit : $966.000 \times 5 \% \div 12$ mois, avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} août 2020, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde. À titre subsidiaire, si par impossible le tribunal ne devait pas faire droit à cette demande, PERSONNE2.) sollicite une nouvelle expertise aux fins de déterminer la valeur actuelle de l'appartement indivis ainsi que sa valeur locative à partir du 1^{er} août 2020.

Au soutien de ses conclusions, PERSONNE2.) souligne tout d'abord que la masse partageable de la communauté ayant existé entre parties et de l'indivision post-communautaire existant entre-elles se composerait essentiellement d'un appartement sis à L-ADRESSE1.), ayant constitué jadis l'ancien domicile conjugal des parties et dans lequel aurait toujours résidé et résiderait encore PERSONNE1.).

Elle conteste les allégations adverses suivant lesquelles il se serait formé entre parties lors de la comparution personnelle du 24 juillet 2020 devant le juge-commissaire un contrat de vente de sa part indivise dans l'appartement précité moyennant paiement d'une soulte de 100.000.- euros.

Elle dit ne jamais avoir accepté purement et simplement une telle offre, le montant offert par PERSONNE1.) étant nettement inférieur à la valeur réelle de sa part indivise dans l'immeuble dont question.

Elle rappelle sur ce point que les parties seraient devenues propriétaires de l'appartement indivis suivant contrat de cession de droit d'emphytéose et de vente en état futur d'achèvement signé en date du 18 octobre 2012 pour le montant de 394.963,48 euros. Suivant évaluation immobilière réalisée par le bureau d'expertise Wies le 28 février 2019, la valeur de l'appartement indivis aurait été fixée au prix de 966.000.- euros « *en considérant le bail emphytéotique suivant « Münchner Verfahren »* ».

En réponse aux moyens développés à cet égard par PERSONNE1.), PERSONNE2.) rétorque qu'il ressortirait de toutes les études récentes publiées par le STATEC que l'indice de construction aurait beaucoup évolué depuis 2012, de sorte qu'en cas d'exercice par la ADRESSE5.) de son droit de préemption dans l'année en cours, le prix de rachat de leur appartement indivis ne se réduirait plus à son prix d'acquisition.

En tout état de cause, la valeur actuelle du prix de l'immeuble à retenir pour les besoins de la cause n'aurait aucun lien avec celle qui serait retenue si la ADRESSE5.) exerçait effectivement son droit de préemption. Il ne serait pas non plus logique de se baser sur une telle valeur alors que le droit de préemption détenue par la ADRESSE5.), d'une durée de 12 ans à compter de la signature de l'acte notarié du 18 octobre 2012, expirerait très prochainement, soit le 18 octobre 2024. Dans la mesure où PERSONNE1.) aurait expressément indiqué à la page 7 de ses conclusions récapitulatives qu'il « *n'a aucunement l'intention de vendre l'appartement précité* », force serait de constater que la ADRESSE5.) n'exercera jamais son droit de préemption.

Or malgré tout, PERSONNE1.) s'obstinerait à vouloir évaluer la valeur de l'appartement indivis suivant les modalités d'application du droit de préemption, qui ne serait nullement représentatif de la réalité du marché immobilier.

Selon PERSONNE2.), il faudrait se fonder sur la valeur de 966.000.- euros telle que fixée par l'expertise Wies pour déterminer le *quantum* des parts indivises des parties lors de la comparution personnelle du 24 juillet 2020, tout en déduisant les soldes restant dus des crédits hypothécaires grevant l'immeuble dont question, s'étant élevés à la somme totale de 244.378,34 euros à cette date. Par conséquent, les parts indivises des parties se seraient élevées chacune *a minima* à 360.810,83 euros $[(966.000 - 244.378,34) \div 2]$ au jour de la comparution personnelle des parties du 24 juillet 2020.

Au regard de ces chiffres, il serait indéniable que PERSONNE2.) n'aurait jamais accepté au titre de rachat de sa part indivise une offre de 100.000.- euros sans aucune condition, ni garantie, alors que la valeur de sa part aurait été nettement supérieure à l'époque et que l'immeuble aurait été grevé d'importantes dettes hypothécaires.

PERSONNE1.) ne saurait ainsi s'appuyer sur le principe du consensualisme pour plaider l'échange de consentements des parties et retenir la conclusion du contrat de vente de la part indivise de PERSONNE2.) dans l'immeuble litigieux.

Lors de la comparution personnelle du 24 juillet 2020, l'offre de rachat formulée par celui-ci n'aurait pas rencontré une acception précise, ferme et définitive de la part de cette

dernière. Si PERSONNE2.) ne conteste pas avoir accepté temporairement l'offre formulée par PERSONNE1.) afin de mettre un terme à la procédure de liquidation-partage dans un avenir proche, toujours est-il qu'il ressortirait à suffisance du procès-verbal de la comparution litigieuse que l'acceptation de PERSONNE2.) n'aurait pas été pure et simple mais conditionnée à la réalisation de la double condition suspensive suivante :

- que PERSONNE1.) obtienne rapidement les liquidités auprès de sa banque et
- qu'il reprenne à sa charge l'intégralité des soldes des crédits hypothécaires grevant l'appartement indivis afin de décharger intégralement PERSONNE2.) de sa dette hypothécaire.

PERSONNE2.) reconnaît ainsi avoir été, à l'époque, disposée à accepter l'offre de rachat formulée par PERSONNE1.) pour le montant de 100.000.- euros à condition que ce dernier fasse le nécessaire auprès de sa banque pour remplir les prédites conditions suspensives. Ce serait la raison pour laquelle le procès-verbal de comparution comporterait d'ailleurs la transcription suivante :

« La proposition du prix de 100.000 € (pour solde de tout compte) est actuellement acceptée par Madame.

Monsieur demande un délai pour parler à sa banque.

L'affaire est remise sine die pour permettre aux parties de verser des pièces. »

Cette transcription étayerait à suffisance de droit l'absence de conclusion d'un contrat ferme et définitif entre parties.

Suivant la logique adverse, PERSONNE2.) aurait prétendument accepté de vendre sa part indivise de l'immeuble litigieux pour un prix de 100.000.- euros, tout en restant tenue du paiement des crédits hypothécaires grevant l'immeuble. En ce sens, elle aurait cédé sa part immobilière en s'endettant de -144.378,34 euros (100.000 – 244.378,34), ce qui serait parfaitement absurde.

PERSONNE2.) donne ensuite à considérer que suite à la comparution personnelle des parties devant le juge-commissaire le 24 juillet 2020, PERSONNE1.) n'aurait plus donné de nouvelles pendant presque un an et demi.

Il serait en l'espèce constant en cause qu'il n'aurait jamais obtenu un quelconque accord bancaire ni quant à l'obtention d'un prêt pour le paiement de la soulte de 100.000.- euros, ni quant à la reprise en son seul nom des dettes hypothécaires grevant le bien indivis.

PERSONNE1.) serait d'ailleurs en aveu de ne pas avoir obtenu les liquidités auprès de sa banque, celui-ci indiquant expressément à la page 4 de ses conclusions

récapitulatives qu'« *après le refus de la banque d'accorder à la partie concluante le prêt de financement, le sieur PERSONNE1.) a décidé de vendre l'appartement hérité [...].* »

Ce serait donc avec stupéfaction que PERSONNE2.) aurait constaté qu'en date du 15 décembre 2021, le mandataire de PERSONNE1.) avait adressé un courrier au juge-commissaire en affirmant que son mandant avait payé le montant de 100.000.- euros à PERSONNE2.) en exécution de son obligation contractuelle aux fins de rachat de la part indivise de cette dernière conformément au soi-disant accord conclu entre parties plus d'un an auparavant, quand bien même le contrat de vente pure et simple dont question n'aurait jamais existé pour ne jamais avoir été valablement formé.

Contrairement aux assertions adverses, il serait de principe qu'en matière contractuelle et en ce qui concerne un acte de disposition portant transfert des droits de propriété d'un immeuble, ni le silence, ni l'inaction d'une partie ne vaut acceptation dans son chef. Par conséquent, il n'y aurait pas lieu de déduire de l'absence de réponse de la part de PERSONNE2.) au courrier précité du 15 décembre 2021 une quelconque acceptation de la vente de sa part indivise, alors qu'aucun contrat n'aurait été formé et qu'en parallèle, PERSONNE1.) aurait été hautement endetté à son égard au niveau alimentaire.

En l'espèce, dans la mesure où la double condition suspensive conditionnant l'existence même du contrat, à savoir l'obtention d'un prêt bancaire et la reprise intégrale des crédits hypothécaires grevant l'immeuble indivis dans le chef de PERSONNE1.) afin de décharger PERSONNE2.) de ses obligations de remboursement, n'aurait pas été accomplie, l'accord intervenu entre parties serait à déclarer caduc et de nul effet.

À titre subsidiaire, si par impossible le tribunal venait à considérer que l'accord entre parties est parfait, partant que la vente de la part indivise de PERSONNE2.) dans l'immeuble indivis a produit ses effets, celle-ci demande la rescision de la vente pour lésion conformément à l'article 1674 du Code civil, alors qu'elle aurait, le cas échéant, été largement lésée de plus de 7/12^{ème} dans le prix de vente. Les faits ci-avant énoncés seraient d'une gravité telle qu'ils feraient présumer la lésion conformément à l'article 1676 du prédit code, de sorte qu'il y aurait lieu de dire l'action en rescision pour lésion recevable et fondée, partant de prononcer l'annulation rétroactive de la vente. À la lumière des pièces figurant d'ores et déjà au dossier, il pourrait être constaté avec facilité que PERSONNE2.) aurait été très fortement lésée dans ses droits par PERSONNE1.). Déclarer pure et simple l'acceptation de PERSONNE2.) reviendrait à admettre qu'elle aurait accepté de s'endetter à hauteur de plus de 100.000.- euros pour vendre sa part indivise dans un immeuble évalué en date du 29 mars 2019 à 966.000.- euros, ce qui serait surréaliste. À titre subsidiaire, PERSONNE2.) déclare se réserver le droit de prouver la lésion subie par voie d'expertise immobilière dont la mission sera libellée « *en temps et lieu utiles* ».

S'agissant plus précisément des différents paiements effectués par PERSONNE1.), PERSONNE2.) explique tout d'abord que suivant jugement civil du 7 février 2019, ce dernier a été condamné à régler à son ex-épouse une pension alimentaire de 150.- euros par mois à titre de contribution à l'entretien et à l'éducation de l'enfant commun et que

par arrêt civil du 21 avril 2021, cette contribution a été augmentée à 450.- euros par mois, PERSONNE1.) ayant en outre été condamné à reverser à l'enfant commun les allocations familiales qu'il percevait.

Elle précise que PERSONNE1.) aurait toujours été « *très récalcitrant* » dans le respect de ses obligations alimentaires, ne souhaitant pas se plier aux règles, de sorte que les arriérés alimentaires redus à PERSONNE2.) auraient toujours été très importants.

À titre d'exemple, elle relate avoir initié en date du 16 novembre 2016 une procédure de saisie-arrêt sur salaire, PERSONNE1.) faisant d'ores et déjà fi à cette époque des décisions provisoires intervenues en cause et le condamnant au paiement d'une pension alimentaire au profit de l'enfant commun. La saisie-arrêt aurait été validée, mais entretemps, PERSONNE1.) aurait cessé d'être employé auprès du tiers-saisi, de sorte qu'en date de ce jour, les arriérés de pension alimentaire redus à PERSONNE2.) et d'allocations familiales redues à l'enfant commun seraient considérables.

PERSONNE2.) conteste sur ce point l'assertion adverse selon laquelle PERSONNE1.) lui verserait mensuellement la pension alimentaire. Depuis le mois d'août 2019, il ne se serait acquitté que de trois mensualités. PERSONNE1.) ne verserait d'ailleurs aucune preuve de paiement, car inexistante.

PERSONNE2.) fait ainsi valoir que les divers paiements intervenus auraient été effectués par PERSONNE1.) en tant que débiteur d'aliments aux fins d'apurer sa dette alimentaire, qui serait certaine, liquide et exigible envers PERSONNE2.). Par conséquent, les 4.000.- euros payés en mains propres à PERSONNE2.) en date du 29 juillet 2021, les 2.171,27 euros versés le 24 septembre 2021, les 30.000.- euros versés le 20 octobre 2021 ainsi que les 45.- euros versés le 14 décembre 2021 n'auraient aucun lien avec le paiement de la soulte pour le rachat de la part indivise de PERSONNE2.) dans l'appartement indivis mais auraient permis de combler, entre autres, une partie de ses dettes alimentaires. Au vu de ces paiements, PERSONNE2.) n'aurait pas entamé de saisie, sinon toute autre voie d'exécution pour récupérer les arriérés de pension alimentaire et/ou d'allocations familiales.

Il y aurait par conséquent lieu de constater que PERSONNE1.) aurait versé tout au plus la somme totale de « 63.784,37 euros » sur le compte bancaire de PERSONNE2.) à titre « *soi-disant* » de rachat de sa part indivise.

PERSONNE2.) déclare ensuite que par jugement civil rendu en date du 14 juillet 2022, les parties ont été condamnées conjointement au paiement d'arriérés de charges relatives à la jouissance de l'immeuble indivis pour la période antérieure à 2017, à hauteur de la somme totale de 15.469,96 euros, outre les intérêts légaux. Elle conteste ainsi la demande de PERSONNE1.) tendant à se voir décharger de son obligation de paiement sur ce point.

À titre principal, il y aurait lieu de déclarer cette demande irrecevable au vu de « *l'autorité de force de chose jugée* » du jugement civil précité, sinon à titre subsidiaire, de la déclarer non fondée alors que les charges de copropriété dont question se rapporteraient à une

période antérieure à 2017, soit une période au cours de laquelle les parties étaient toujours mariées et cohabitaient ensemble.

Les pièces adverses n^{os} 14 et 15 relatives à quelques séjours de complaisance qui auraient prétendument été réalisés par PERSONNE1.) au Luxembourg et à l'étranger au cours de l'année 2017 seraient insuffisantes pour prouver l'absence de cohabitation des parties au cours de cette période. Le divorce des époux serait devenu définitif suite à l'arrêt civil du 13 juin 2018 et aurait donc acquis force de chose jugée le 2 septembre 2018.

Il y aurait partant lieu de démettre PERSONNE1.) de sa demande et de dire que les charges relatives à l'ancien domicile conjugal au cours du mariage incombent à la communauté, raison pour laquelle les parties ont d'ailleurs été condamnées conjointement au paiement de la somme de 15.469,96 euros.

PERSONNE2.) demande en outre, en application de l'ancien article 266 du Code civil, le report des effets du divorce entre époux au jour de la cessation effective de leur cohabitation et collaboration, soit au 1^{er} août 2020. En l'espèce, indépendamment de la prononciation de leur divorce par jugement civil du 4 mai 2017, confirmé en appel par arrêt civil du 13 juin 2018, les parties auraient continué à cohabiter et collaborer ensemble jusqu'au mois d'août 2020. PERSONNE2.) aurait en effet quitté définitivement le domicile familial au mois d'août 2020 et pris en location un appartement à ADRESSE4.) en Pologne. Elle serait ensuite revenue vivre au Luxembourg au mois de janvier 2021 dans un appartement qu'elle occupe actuellement. Les arguments avancés par PERSONNE1.) seraient contraires à la réalité et les pièces adverses ne prouveraient pas une absence de cohabitation continue entre les parties, mais simplement des séjours de loisir sporadiques réalisés par PERSONNE1.) majoritairement à l'étranger et pendant les weekends au cours de la période allant du 1^{er} octobre 2016 au 31 mars 2017.

En ce qui concerne la prétendue récompense redue par PERSONNE2.), celle-ci conteste redevoir un montant de 110.504,50 euros ($221.009 \div 2$) au profit de la communauté pour les remboursements effectués par PERSONNE1.) sur les crédits hypothécaires grevant l'appartement indivis, le calcul entrepris par ce dernier pour chiffrer le *quantum* de cette récompense étant aberrant. PERSONNE1.) ne saurait en effet déduire du prix d'acquisition du bien immobilier le solde restant dû des crédits hypothécaires pour déterminer le montant de l'emprunt effectivement par lui remboursé. Cette façon de procéder serait d'autant plus critiquable que PERSONNE1.) ne distinguerait pas la période au cours de laquelle les parties étaient toujours mariées de la période d'indivision post-communautaire. Il serait pourtant de jurisprudence constante que le remboursement des crédits hypothécaires grevant le logement familial par un époux au cours du mariage relèverait de sa contribution aux charges du mariage, n'ouvrant aucun droit à récompense. En tout état de cause, à défaut pour PERSONNE1.) de prouver à suffisance de droit et justificatifs à l'appui, le montant par lui effectivement remboursé sur les crédits hypothécaires, sa demande telle que formulée sur ce point serait à rejeter.

En ce qui concerne la demande adverse en obtention d'une indemnité d'occupation, PERSONNE2.) conteste que PERSONNE1.) ait définitivement quitté le domicile familial

après les fêtes de Noël 2016, alors qu'il résulte des éléments développés ci-avant que les séjours de PERSONNE1.) en dehors du domicile n'étaient qu'épisodiques et de pur agrément. En tout état de cause, en raison du devoir de secours et d'assistance entre époux qui perdure au cours de la procédure de divorce jusqu'à ce que le divorce ait acquis force de chose jugée, une indemnité d'occupation ne pourrait être réclamée par un époux à l'autre au cours de cette période. PERSONNE1.) serait dès lors à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité d'occupation.

En revanche, PERSONNE2.) rappelle avoir quitté définitivement l'ancien domicile conjugal au mois d'août 2020 pour aller vivre un certain temps en Pologne, avant de revenir au Luxembourg. En l'espèce, force serait de constater que PERSONNE1.) ne conteste pas avoir la jouissance privative et exclusive de l'appartement indivis depuis lors. PERSONNE2.) demande partant, en application de l'article 815-9 du Code civil, à ce que ce dernier soit condamné au paiement d'une indemnité d'occupation à l'indivision post-communautaire à partir du mois d'août 2020 jusqu'au jour de son départ effectif du bien indivis ou du partage définitif de celui-ci. Pour les besoins de la cause et dans une optique de célérité, il conviendrait d'évaluer le *quantum* de l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE1.) à l'indivision post-communautaire en se basant sur l'évaluation réalisée par le bureau d'expertise Wies en date du 28 mars 2019, chiffrant la valeur de l'appartement indivis à 966.000.- euros. L'indemnité d'occupation mensuelle redue par PERSONNE1.) s'élèverait ainsi à 4.025.- euros ($966.000 \times 5 \% \div 12$ mois). À titre subsidiaire, PERSONNE2.) demande à voir nommer un expert judiciaire aux fins de déterminer le *quantum* exact de l'indemnité d'occupation revenant à l'indivision post-communautaire.

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^{er} 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 23 septembre 2015, 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 ALIAS1.) se sont mariées le DATE1.) à ADRESSE3.), en Suède, sans faire précéder leur union d'un contrat de mariage.

Il est pareillement acquis en l'espèce que le divorce entre parties, prononcé par jugement civil n° 169/2017 du 4 mai 2017 et confirmé en appel par arrêt civil n° 108/18 du 13 juin 2018, a acquis force de chose jugée en date du 2 septembre 2018.

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.

Il résulte du procès-verbal de difficultés n° 15690 dressé en date du 20 mars 2020 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 ci-après.

3.1. Quant à la loi applicable au présent litige

Au vu de la nationalité des parties, l'instance comporte un élément d'extranéité, de sorte qu'il y a lieu de déterminer la loi applicable au régime matrimonial des parties.

La loi du régime matrimonial régit les règles selon lesquelles s'effectue la liquidation de ce régime, détermine les droits respectifs des époux dans l'actif commun, la charge du passif, la preuve des reprises et le partage des biens (cf. Dalloz, Répertoire de droit international, v° Régimes matrimoniaux, n° 180).

Les opérations de liquidation-partage du régime matrimonial relèvent ainsi de la loi applicable au régime matrimonial, c'est-à-dire en l'occurrence celle déterminée par la Convention de La Haye du 14 mars 1978 sur la loi applicable aux régimes matrimoniaux (ci-après : « la Convention »).

La Convention, entrée en vigueur au Luxembourg par l'effet de la loi luxembourgeoise d'approbation du 17 mars 1984, est applicable aux mariages conclus après l'entrée en vigueur de cette loi, soit après le 1^{er} septembre 1992.

Elle a un caractère universel. Les règles de conflit uniformes y contenues deviennent les règles de droit international privé commun des régimes matrimoniaux, non seulement entre les États qui l'ont ratifiée mais aussi dans leurs rapports avec les États tiers.

L'article 3 de la Convention pose le principe du rattachement du régime matrimonial à la loi d'autonomie, c'est-à-dire à la loi choisie par les époux.

Aux termes de l'article 4, alinéa 1^{er}, de la Convention, « [s]i les époux n'ont pas, avant le mariage, désigné de loi applicable à leur régime matrimonial, celui-ci est soumis à la loi interne de l'État sur le territoire duquel ils établissent leur première résidence commune après le mariage. »

L'article 7 de la Convention précise que les époux qui n'ont pas conclu de contrat de mariage, qui n'ont pas effectué de choix de loi et qui ont transféré leur résidence dans l'État de leur nationalité commune relèvent de la loi de cet État dès leur établissement sur le territoire de cet État.

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier que les parties, tous deux de double nationalité polonaise et suédoise, ont contracté mariage en date du DATE1.) à ADRESSE3.), en Suède, sans conclure de contrat de mariage.

Il découle du jugement de divorce n° 169/2017 rendu en date du 4 mai 2017, que lors de la comparution personnelle des parties du 28 février 2017, celles-ci ont déclaré avoir établi leur première résidence commune en Suède, l'avoir par la suite transférée en Pologne, puis être retournées vivre en Suède avant finalement de s'installer au Luxembourg en 2011.

Le tribunal de céans, siégeant en matière de divorce, a dès lors retenu l'existence d'une communauté différée de droit suédois entre le mariage des parties et leur installation commune en Pologne, une communauté légale de droit polonais pendant la durée de leur vie maritale commune en Pologne et une communauté différée de droit suédois depuis leur seconde installation matrimoniale en Suède ; et ordonné les opérations de liquidation-partage de ces différents régimes.

Force est cependant de constater qu'en l'espèce, les parties en cause n'ont jamais invoqué des dispositions issues du droit suédois ou polonais, mais ont conclu, tout au long de la procédure, sur base de la loi luxembourgeoise.

Les époux, capables et maîtres de leurs droits, peuvent convenir d'une liquidation de leur régime matrimonial sur des bases différentes de celles tirées de la loi applicable durant l'union. Cette solution alternative se trouve déjà posée dans un arrêt rendu par la première chambre civile de la Cour de cassation française le 3 janvier 1985 (cf. Cass. fr., Civ. 1^{ère}, 3 janvier 1985, Bull. civ. 1985, I, n° 3).

Ce n'est rien d'autre que l'application de la loi d'autonomie au stade de la liquidation du régime matrimonial. La faculté de choisir la loi applicable peut s'exercer au moment du mariage et de la détermination de loi applicable au régime matrimonial. Le principe d'immutabilité justifie de maintenir la compétence de cette loi après la dissolution du mariage pour liquider le régime matrimonial. Mais, la force du principe disparaît avec la dissolution de l'union. Alors, une vocation alternative de la loi d'autonomie permet d'envisager une liquidation sur des bases différentes. Le choix, pour la liquidation, d'une loi autre que celle du régime est l'objet d'un accord contractuel (cf. BATIFFOL (H.) et LAGARDE (P.), Droit international privé : LGDJ, 7^{ème} éd. 1983, Tome 2, n° 633, p. 383). Le mariage dissous, la liberté s'exprime de nouveau. Les droits redeviennent disponibles comme ils l'étaient avant la célébration de l'union. Alors, au choix des époux ou du survivant d'eux et des héritiers du prédécédé, on peut admettre que la liquidation se fera selon la loi du for. Mais rien ne limite l'étendue de la faculté de choix, seul compte l'accord des intéressés sur la loi applicable à la liquidation du régime matrimonial. Celui-ci pourra intervenir tant que les opérations liquidatives ne seront pas achevées. On peut même concevoir un accord procédural lors d'un contentieux sur la liquidation (cf. BOULANGER (D.), La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 46, Droit international privé (DIP) – Liquidation régime matrimonial et choix de la loi applicable – À propos de Cass. 1^{ère} civ., 25 janvier 2005, nos 10, 11 et 12).

Pour les droits dont elles ont la libre disposition, les parties peuvent, par un accord procédural qui peut résulter de conclusions concordantes sur ce point, choisir, pour régir

une situation juridique déterminée, la loi du for et évincer celle désignée par la règle de conflit applicable (cf. en ce sens un arrêt de la Cour de cassation française rendu récemment en la matière : « [l]’arrêt relève, par motifs adoptés, qu’au cours de la procédure tendant à la liquidation et au partage de leurs intérêts patrimoniaux, M. K... et Mme Y..., chacun assisté par un avocat, ont tous deux conclu au regard des codes civil et de procédure civile français. Il en déduit que les deux parties ont entendu soumettre la détermination et la liquidation de leur régime matrimonial à la loi française. La cour d’appel a ainsi caractérisé l’existence d’un accord procédural des parties sur la loi applicable à la détermination de leur régime matrimonial », FULLI-LEMAIRE (S.), Mise en œuvre de l’accord procédural et détermination de la loi applicable au régime matrimonial – Cass. Civ. 1^{ère}, 10 février 2021, n° 19-17.028, FS-P, JCP 2021, 403 – in Revue critique de droit international privé, 2021/4 (N° 4), p. 838).

En l’espèce, eu égard aux conclusions échangées de part et d’autre, respectivement au fait que les parties en cause se sont toujours prévaluées du droit luxembourgeois, il y a lieu de retenir qu’elles ont entendu soumettre la détermination et la liquidation de leur régime matrimonial à la loi luxembourgeoise.

Par conséquent, en l’absence de contrat de mariage, il échet de dire que les parties se sont retrouvées mariées sous les effets de la communauté légale de biens, telle que régie par les articles 1400 et suivants du Code civil.

3.2. Quant au report des effets du divorce entre parties

Dans la mesure où les ex-époux auraient continué à cohabiter et collaborer ensemble après le prononcé du divorce, ce, jusqu’au mois d’août 2020, période à partir de laquelle elle aurait définitivement quitté l’ancien domicile conjugal pour partir vivre en Pologne pendant cinq mois et demi, avant de revenir s’installer au Luxembourg à partir du 21 janvier 2021, PERSONNE2.) demande le report des effets du divorce entre parties au 1^{er} août 2020 sur base de l’ancien article 266 du Code civil.

Aux termes de l’alinéa 2 de l’ancien article 266 du Code civil, le jugement de divorce devenu définitif « *remontera quant à ses effets entre conjoints en ce qui concerne leurs biens, au jour de la demande. L’un des conjoints pourra demander que l’effet du jugement soit avancé à la date où leur cohabitation et leur collaboration ont cessé.* »

Si, selon le texte de loi, le juge peut, à la demande d’une des parties, fixer les effets du jugement de divorce à la date à laquelle elles ont cessé de cohabiter et de collaborer, ce report ne peut se faire à une date postérieure à la demande en divorce, même si c’est à cette date que toute cohabitation et collaboration ont effectivement cessé, le législateur ayant uniquement prévu la possibilité que les effets du jugement soient « *avancés* » et non « *retardés* » par rapport à la demande en divorce (cf. en ce sens : CA, 7 juillet 2021, n° CAL-2020-00888, Pas. 4’, p. 315).

L’acte de procédure que constitue la demande en divorce acte en effet juridiquement la fin du « *vouloir vivre ensemble* » des époux.

C'est ainsi, au plus tard, à la date de la demande portée en justice et sur base de laquelle le divorce a été prononcé, que les effets patrimoniaux du divorce remontent entre parties.

La demande de PERSONNE2.) tendant à voir reporter les effets du divorce entre parties à une date postérieure à la demande en divorce est partant à déclarer non fondée.

3.3. Quant à la vente de la part indivise de PERSONNE2.) dans l'ancien domicile conjugal sis à L-ADRESSE1.)

En l'espèce, les parties en cause s'opposent quant à la question de savoir si l'accord trouvé lors de la comparution personnelles des parties ayant eu lieu en date du 24 juillet 2020 et portant sur la vente de la part indivise de PERSONNE2.) dans l'ancien domicile conjugal sis à L-ADRESSE1.), au prix de 100.000.- euros, était ferme et définitif ou au contraire conditionnel.

Le procès-verbal de la prédite comparution personnelle des parties comporte, entre autres, les transcriptions suivantes :

« [...]. *La proposition du prix de 100.000 € (pour solde de tout compte) est actuellement acceptée par Madame.*

Monsieur demande un délai pour parler à sa banque.

L'affaire est remise sine die pour permettre aux parties de verser des pièces. [...]. »

PERSONNE2.) fait valoir que son acceptation de l'offre de rachat de sa part indivise à hauteur du montant de 100.000.- euros telle que proposée par PERSONNE1.) aurait été soumise à la double condition suspensive que ce dernier se procure les liquidités nécessaires auprès de sa banque pour le paiement du prix et qu'il reprenne à sa charge personnelle et exclusive le solde des crédits hypothécaires grevant l'appartement indivis précité afin que PERSONNE2.) soit déchargée de ses obligations de remboursement.

PERSONNE1.) réfute les moyens développés par PERSONNE2.) et donne à considérer que s'il est vrai que son offre de rachat a fait l'objet d'une acceptation avec réserve de la part de PERSONNE2.), une seule condition suspensive aurait été convenue lors de la comparution personnelle des parties du 24 juillet 2020, à savoir celle relative à l'obtention de liquidités bancaires. Ce serait ainsi que lors de la prédite comparution du 24 juillet 2020, PERSONNE1.) aurait sollicité « *un délai pour parler à sa banque* » et pour savoir s'il pourrait bénéficier d'un prêt en ce qui concerne le montant de 100.000.- euros. Or, dans la mesure où la banque aurait refusé de lui accorder un prêt, PERSONNE1.) aurait décidé de vendre l'immeuble hérité de sa mère à ADRESSE4.) afin de disposer des liquidités nécessaires pour honorer son engagement et verser le montant de 100.000.- euros à PERSONNE2.).

En payant le montant de 100.000.- euros entre les mains de cette dernière, la condition suspensive convenue entre parties se serait réalisée, de sorte que la vente

conclue lors de la comparution du 24 juillet 2020 serait devenue parfaite avec effet rétroactif à cette date.

Aux termes de l'article 1583 du Code civil, la vente « *est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée, ni le prix payé.* »

Le contrat de vente se forme en effet dès l'instant où se rencontrent les volontés concordantes du vendeur et de l'acheteur sur la chose et sur le prix, sans qu'il soit nécessaire que les parties se soient expliquées sur les conditions accessoires de la vente, car elles sont présumées s'en être rapportées pour ces dernières au droit commun.

Il s'ensuit que la vente est un contrat consensuel pour lequel aucune forme n'est requise en vue de sa conclusion.

Cette règle vaut également en matière de vente d'immeubles, aucun formalisme n'étant, en principe, imposé par le Code civil.

L'échange de consentement quant à l'immeuble vendu et le prix de vente suffit dès lors à former la vente entre le vendeur et l'acheteur.

L'acte authentique, qui doit nécessairement être établi en raison des exigences de la publicité foncière, n'est pas requis pour la validité de la vente mais uniquement pour en assurer l'opposabilité aux tiers.

Cependant, comme pour toute convention, les parties sont libres de subordonner la formation et l'efficacité de leur contrat à l'accomplissement d'une formalité ou d'une condition (cf. TAL, 31 mai 1961, Pas. 18, p. 363 ; TAL, 21 mars 2013, n^{os} 114175 et 119610).

Sauf exception légale, cette liberté s'applique à tous les contrats et la vente conditionnelle est donc parfaitement licite. Les parties peuvent ainsi soumettre l'existence des effets et des obligations qui en découlent à la réalisation de divers événements. Elles sont en droit de suspendre la naissance des obligations à la réalisation d'un événement futur et incertain ou de décider, au contraire, que ces obligations nées et exécutées seront résolues si tel événement survient. De même, la vente conditionnelle peut parfaitement jouer un rôle en matière de transfert de propriété. Les parties sont en droit de retarder le transfert de propriété et le dissocier de l'échange des consentements en stipulant une véritable condition suspensive en ce sens.

Cependant, la condition ne se présume pas et doit résulter d'une manifestation de volonté non équivoque et conjointe des deux contractants.

Ainsi, par application de l'article 1584 du Code civil, la vente peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive, soit résolutoire.

En cas de contrat sous condition suspensive, les droits du créancier qui y est soumis ne sont qu'éventuels et ne deviennent effectifs qu'à la réalisation de la condition tandis que ceux du créancier sous condition résolutoire sont certains dès la conclusion de la convention mais seront rétroactivement anéantis par l'intervention de la condition.

Lorsque les parties à un contrat se sont exprimées de manière insuffisamment précise ou de manière incomplète, se sont trompées sur le sens d'un terme ou d'une proposition, voire que leur convention comporte des clauses incompatibles ou contradictoires, le juge peut être amené à interpréter leur convention.

Tel est le cas en l'espèce.

L'article 1156 du Code civil invite, dans le cadre de l'interprétation des conventions, à rechercher la commune intention des parties contractantes au moment de la conclusion du contrat, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes employés et les articles 1157 à 1164 du même code comportent des directives auxiliaires devant guider le juge dans cette démarche.

Ce qui compte n'est pas ce qui est écrit dans le contrat, mais ce qui a été voulu et la volonté réelle doit l'emporter sur la volonté déclarée (cf. TAL, 26 février 2019, n° 181650).

Le fait que les termes de l'accord paraissent, à première vue, clairs ne fait pas obstacle à son interprétation, dans la mesure où les parties font une lecture divergente de la convention à l'origine de la demande en justice (cf. CA, 18 décembre 2003, n° 25187).

Si donc, en principe, ce qui est clair ne s'interprète pas, la clarté est cependant un concept relatif. Il arrive ainsi que les clauses de l'acte soient en apparence claires, mais que leur juxtaposition est source d'ambiguïté, d'incohérence, voire de contradiction. Ce qui est donc objectivement clair peut ne pas correspondre à la volonté réelle commune et celle-ci doit l'emporter sur le « *sens littéral des termes* » (cf. JurisClasseur Code civil, Interprétation des contrats, Synthèse, SIMLER (P.), n° 24).

Cette volonté qu'il s'agit de découvrir est celle qui a réellement déterminé les parties au moment où elles ont contracté, plutôt que celle que suggère la formulation littérale (cf. JurisClasseur Code civil, Art. 1156 à 1164, Fasc. 10, n° 38 ; TAL, 19 février 2016, n° 167897).

Les clauses claires du contrat, l'économie générale de l'acte, son esprit et sa finalité sont ainsi utilisés pour mettre en lumière le sens des clauses obscures (cf. TERRÉ (F.), SIMLER (P.) et LEQUETTE (Y.), op.cit., n° 426).

Le tribunal dispose d'un pouvoir souverain pour apprécier selon les circonstances de l'affaire, le sens, la portée et l'étendue des conventions et pour rechercher ce que les parties ont effectivement voulu. Mais le juge devra respecter le contenu de la convention

tel que les parties l'ont voulu conformément à l'article 1134 du Code civil et respecter la foi due aux actes, en évitant donc d'adopter une interprétation qui serait inconciliable avec les termes de la convention. Une interprétation ne se justifie donc qu'au cas où la volonté des parties est obscure, ambiguë, incomplète ou contradictoire (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, V° Contrats et Conventions, n° 91 et suiv.).

En l'espèce, il est constant en cause que la proposition du prix de 100.000.- euros se rapporte au rachat de la part indivise de PERSONNE2.) dans l'appartement indivis sis à L-ADRESSE1.), ayant constitué jadis l'ancien domicile conjugal des parties.

Contrairement aux moyens invoqués par PERSONNE1.), quand bien même le procès-verbal de comparution du 24 juillet 2020 ne dit mot quant à la stipulation de conditions suspensives, toujours est-il qu'il ne fait nul doute qu'il était de l'intention des parties que l'acquisition par PERSONNE1.) de la part indivise de PERSONNE2.) dans l'ancien domicile conjugal allait de pair avec la reprise par ce dernier des soldes des crédits hypothécaires grevant le bien dont question.

PERSONNE1.) ne saurait en effet sérieusement soutenir que PERSONNE2.) se serait engagée à lui céder la propriété de sa part indivise moyennant paiement du prix de 100.000.- euros tout en restant tenue au remboursement des dettes hypothécaires, s'élevant en date du 10 février 2020, soit quelques mois avant la comparution personnelle des parties du 24 juillet 2020, encore à la somme totale de 244.378,34 euros (228.564,55 + 15.813,79).

Il résulte d'ailleurs de la page 5 du procès-verbal de difficultés n° 15690 dressé par le notaire-liquidateur en date du 20 mars 2020 que « [s]uite à la réunion du 16 septembre 2019 entre les Comparants, il avait été décidé que chacun des Comparants fasse une offre à l'autre pour le rachat de la moitié indivise de l'Immeuble. Suivant courrier de Maître MOYSE daté du 8 octobre 2019, Monsieur PERSONNE1.) a demandé à Madame PERSONNE2.) de proposer une offre de rachat tout en l'informant qu'il était également en train d'étudier un moyen de financement afin de pouvoir lui-même faire une offre de rachat. En effet, au vu de son âge, Monsieur PERSONNE1.) ne pourrait plus bénéficier d'un nouveau prêt et pourrait tout au plus éventuellement reprendre les prêts déjà existants. »

En sollicitant auprès du juge-commissaire lors de la comparution personnelle des parties du 24 juillet 2020 « un délai pour parler à sa banque », PERSONNE1.) entendait précisément s'enquérir auprès de sa banque de la possibilité de reprendre à sa seule charge les soldes hypothécaires restant dus et ce faisant décharger intégralement PERSONNE2.) de ses obligations de remboursement, PERSONNE1.) ayant à l'époque d'ores et déjà été conscient que l'obtention d'un prêt bancaire allait s'avérer difficile, respectivement impossible.

Le tribunal tient ainsi pour établi que la commune intention des parties lors de la comparution personnelle du 24 juillet 2020 était de soumettre la vente de la moitié indivise détenue par PERSONNE2.) dans l'ancien domicile conjugal pour le prix de

100.000.- euros à la réalisation d'une condition suspensive tenant à la reprise des dettes hypothécaires grevant l'immeuble indivis par PERSONNE1.).

Il importe peu sur ce point de savoir que PERSONNE1.) a toujours été le seul à rembourser les mensualités bancaires et qu'il n'a pas « *l'intention de manquer désormais à ses obligations* », alors qu'il ne saurait être exigé de la part de PERSONNE2.) d'être liée encore des années durant à son ex-époux en sa qualité de co-débiteur solidaire et de se soumettre à son bon vouloir quant au remboursement de la dette.

Que la vente ait également été implicitement soumise à la condition suspensive que PERSONNE1.) dispose des liquidités suffisantes pour pouvoir honorer son engagement de payer le montant de 100.000.- euros à PERSONNE2.) coule de source et relève de la pure logique alors qu'il est difficilement concevable qu'une quelconque vente puisse aboutir en l'absence de paiement du prix convenu.

Il est de principe que la vente conclue sous une condition suspensive, quoique déjà formée, n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition : d'une part, le contrat est formé – le consentement a été donné pour le cas où l'événement surviendrait ; mais d'autre part, l'efficacité de cet acte est paralysée : la condition suspensive l'empêche de produire ses effets (cf. FLOUR (J.), AUBERT (J.-L.), FLOUR (Y.) et SAVIAUX (E.), Les obligations, 1999, n° 280 ; TAL, 30 mai 2023, n° TAL-2021-04547).

L'article 1176 du Code civil prévoit que « [*]orsqu'une convention est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'évènement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie ; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'évènement n'arrivera pas.* »

Sauf stipulation contraire, les effets de la condition sont automatiques et rétroactifs.

Elle produit ses effets de plein droit, c'est-à-dire sans mise en demeure et sans que le juge, s'il est saisi, ait le pouvoir d'en apprécier l'opportunité.

En l'espèce, il est acquis en cause que la banque n'a pas fait droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à la reprise des dettes hypothécaires grevant l'immeuble indivis à sa seule charge. Aux termes de ses conclusions récapitulatives du 25 mai 2023, le mandataire constitué pour PERSONNE1.) indique en effet précisément à la page 6 que « *même si Monsieur PERSONNE1.) a donné son accord afin de reprendre le prêt hypothécaire entièrement à sa charge pour mettre un terme à ce litige, la banque n'a pas donné suite à sa demande et n'a pas permis de décharger Madame PERSONNE2.) de sa part de la dette hypothécaire alors que Monsieur PERSONNE1.) est à la retraite depuis le 1^{er} octobre 2021 et ses revenus ne sont pas suffisamment élevés pour lui permettre d'être le seul garant dudit prêt.* »

Dans ces circonstances, il y a lieu de retenir que la condition suspensive relative à la reprise par PERSONNE1.) des dettes hypothécaires grevant l'immeuble indivis à sa

seule charge n'a pas été accomplie, de sorte qu'en vertu de l'article 1176 précité du Code civil, elle doit être considérée comme défaillie.

En cas de défaillance de la condition, le contrat devient en principe caduc (cf. CA, 2 juillet 2020, n° CAL-2019-00550 avec les jurisprudences y citées : Cass. fr., Civ. 3^{ème}, 3 février 1982, Bull. civ. III. n° 37 ; Cass. fr., com., 3 janvier 1991, Bull. civ. IV. n° 6 ; Cass. fr., Civ. 1^{ère}, 7 novembre 2006, Bull. civ. I. n° 457).

En effet, lorsque la condition suspensive a défailli, le contrat, signé sous cette condition qui ne s'est pas réalisée, est censé n'avoir jamais existé avec la conséquence que si des effets s'étaient produits à la suite de ce contrat, ils devront disparaître, le contrat étant devenu lui-même caduc. En effet, la défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance et les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté (cf. JurisClasseur Code civil, Art. 1181 et 1182, Fasc. 47, n° 35).

Eu égard aux considérations qui précèdent, au vu de la défaillance de la condition suspensive convenue entre parties, l'accord acté lors de la comparution personnelle du 24 juillet 2020 et portant sur la vente de la moitié indivise de PERSONNE2.) dans l'ancien domicile conjugal au prix de 100.000.- euros, est à déclarer caduc.

Dans l'hypothèse où la caducité de l'accord trouvé entre parties est prononcée, tel le cas en l'espèce, PERSONNE1.) demande à se voir restituer le montant de 100.000.- euros tel que payé à PERSONNE2.), demande à laquelle cette dernière résiste en faisant valoir que le paiement effectué par PERSONNE1.) aurait eu pour but d'apurer les arriérés de pension alimentaire par lui accumulés en ce qui concerne la contribution à l'entretien et à l'éducation de l'enfant commun.

En l'espèce, il est constant en cause que suite à la comparution personnelle des parties ayant eu lieu en date du 24 juillet 2020, PERSONNE1.) a procédé à divers paiements au profit de PERSONNE2.).

Celle-ci reconnaît sur ce point avoir effectivement obtenu la somme totale de « 63.784,37 euros » de la part de PERSONNE1.).

Il découle des pièces versées aux débats (cf. annexes pièce n° 4 de la farde I de 15 pièces de Maître François MOYSE), dont la teneur n'est pas contestée par PERSONNE2.), que PERSONNE1.) a réglé les montants suivants à celle-ci :

- 4.000.- euros en liquide suivant attestation de réception signée le 29 juillet 2021,
- 10.000.- zloty polonais, soit 2.171,27 euros suivant virement bancaire du 24 septembre 2021,
- 10.000.- euros suivant virement bancaire du 18 octobre 2021,
- 30.000.- euros suivant virement bancaire du 20 octobre 2021,

- 1.084,37 euros suivant virement bancaire du 23 novembre 2021,
- 52.700.- euros suivant virement bancaire du 8 décembre 2021 et
- 45.- euros suivant virement bancaire du 14 décembre 2021.

Exception faite pour le versement en liquide du 29 juillet 2021 et le virement du 20 octobre 2021, force est de constater que le libellé des virements opérés indique ce qui suit : « *Acompte accord Remboursement Luxembourg* », « *Paiement pour ADRESSE1.)* », « *Acompte Appartement ADRESSE1.)* », « *Restant dû Appartement ADRESSE1.)* » et « *Appartement ADRESSE1.)* ».

Il est en outre constant en cause que par ordonnance de référé-divorce n° 356/2016 du 28 octobre 2016, confirmé en appel par un arrêt référé-divorce n° 52/17 du 1^{er} mars 2017, PERSONNE1.) a été condamné à payer à PERSONNE2.), durant l'instance en divorce, une pension alimentaire de 450.- euros par mois à titre de contribution à l'entretien et à l'éducation de l'enfant commun et que par jugement civil n° 2019TALCH04/00072 du 7 février 2019, le *quantum* de cette pension alimentaire a été réduit au montant de 150.- euros, pour ensuite, par arrêt civil n°101/21-I-CIV du 21 avril 2021, être porté à nouveau à 450.- euros.

Il résulte par ailleurs du dossier que suivant ordonnance n° L-SAPA-225/16 rendue en date du 22 novembre 2016, PERSONNE2.) a été autorisée à pratiquer saisie-arrêt spéciale sur le salaire de PERSONNE1.) entre les mains de son employeur, la Commission européenne, afin d'obtenir, entre autres, paiement de la somme de 3.345.- euros du chef d'arriérés de pension alimentaire à titre de contribution à l'entretien et à l'éducation de l'enfant commun pour la période allant du mois d'avril au mois de novembre 2016, ainsi que le montant de 450.- euros à titre de terme courant, saisie-arrêt spéciale ayant été validée par décision n° 1546/17 rendue en date du 6 avril 2017 par le tribunal de paix de et à Luxembourg.

À défaut d'élément contraire, le tribunal en déduit que la dette alimentaire de PERSONNE1.) a été réglée par le biais de cette saisie-arrêt spéciale sur salaire, ce, au moins jusqu'au jour de la retraite de PERSONNE1.), laquelle, selon les dires de ce dernier non contestés par PERSONNE2.), a été prise le 1^{er} octobre 2021.

Faute pour PERSONNE2.) de fournir un décompte, sinon toute autre précision quant au solde d'arriérés de pension alimentaire redû à l'époque par PERSONNE1.), il semble peu probable, au vu des condamnations prononcées à l'encontre de ce dernier et de la saisie-arrêt spéciale opérée sur son salaire, que PERSONNE1.) ait accumulé des arriérés de pension alimentaire à hauteur de 100.000.- euros.

Le moyen développé en ce sens par PERSONNE2.) est partant à rejeter.

Il échet par conséquent de condamner PERSONNE2.) à la restitution du montant de 100.000.- euros tel qu'obtenu par PERSONNE1.) en exécution de l'accord trouvé entre

parties lors de la comparution personnelle du 24 juillet 2020, devenu caduc suite à la défaillance de la condition suspensive y assortie.

Au vu de ce qui précède, comme PERSONNE2.) a prospéré dans sa demande principale, sa demande en rescision de la vente du 24 juillet 2020 pour cause de lésion telle que par elle formulée à titre subsidiaire est devenue sans objet.

3.4. Quant au remboursement par PERSONNE1.) des prêts hypothécaires grevant l'ancien domicile conjugal

PERSONNE1.) demande voir constater que PERSONNE2.) est redevable d'une « créance » d'un montant de 110.504,50 euros à l'égard de la communauté sur base de l'article 815-13 du Code civil au titre du remboursement des deux prêts hypothécaires contractés en commun en relation avec l'ancien domicile conjugal, partant à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le prédit montant, sinon à voir instituer une expertise aux fins de déterminer avec précision le montant lui revenant.

PERSONNE1.) explique avoir en effet toujours remboursé seul les mensualités bancaires en ce qui concerne les deux prêts hypothécaires souscrits en date des 18 octobre 2012 et 30 octobre 2014 pour la somme totale de 376.500.- euros (350.500 + 26.000). Dans la mesure où le solde de ces prêts s'élèverait actuellement à 155.491.- euros (146.118,28 + 9.372,72), PERSONNE1.) déclare avoir réglé à ce jour la somme totale de 221.009.- euros (376.500 – 155.491), de sorte que la communauté aurait droit à une « créance » de la part de PERSONNE2.) à hauteur de la moitié de la prédite somme, soit 110.504,50 euros.

PERSONNE2.) s'oppose à cette demande, qu'elle conteste tant en fait qu'en droit. À supposer que des remboursements aient effectivement été effectués par PERSONNE1.), preuve laissant d'être établie en l'espèce, PERSONNE2.) fait valoir qu'il s'agirait de sa contribution aux charges du mariage qui ne saurait ouvrir droit à récompense.

En l'espèce, il est constant en cause que les parties ont contracté en date des 18 octobre 2012 et 30 octobre 2014 deux prêts hypothécaires auprès de la SOCIETE2.) à hauteur des montants respectifs de 350.500.- euros et de 26.000.- euros (cf. pièces nos 7 et 8 de la farde I de 15 pièces de Maître François MOYSE).

Il n'est pas contesté que les prêts dont question ont servi à financer l'acquisition de l'appartement indivis sis à L-ADRESSE1.) ainsi que des meubles.

Cependant, aucune précision quant à la durée du prêt, quant au *quantum* de la mensualité à rembourser ni quant au compte bancaire à partir duquel les mensualités sont débitées, n'est indiquée dans les contrats de prêt versés par PERSONNE1.).

Les parties en cause n'ont pareillement fourni aucune information sur ces points.

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 Code civil, Fasc. 40, Successions, indivision, régime légal, Droits et obligations des indivisaires, n° 171 ; TAD, 26 juin 2019, n° 21446).

Le droit au remboursement des impenses qu'un indivisaire a acquittées dans l'intérêt de l'indivision fait naître une créance non à l'encontre du co-indivisaire, mais de l'indivision.

En effet, cette dépense exposée dans l'intérêt du patrimoine commun est à la charge de l'indivision et bénéficie à tous les indivisaires.

Les dépenses tombant sous le champ d'application de l'article 815-13 du Code civil doivent avoir contribué, par conservation ou amélioration, à la bonification matérielle du bien. Le critère de l'amélioration embrasse toutes les dépenses dignes d'être qualifiées d'impenses utiles, ce qui recouvre les frais exposés pour augmenter l'utilité d'un bien, renforcer ses potentialités d'usage, adapter sa destination aux besoins ou aux goûts de l'époque. Quant à la qualification de dépense de conservation, elle est réservée à la fourniture de valeurs destinée à éviter la ruine ou la dégradation matérielle d'un bien menacé d'une altération grave ou définitive de sa substance (cf. CA, 8 juin 2016, n° 42585). Les dépenses nécessaires à la conservation du bien indivis sont en effet celles qui ont pour objet d'éviter à la chose une perte, c'est-à-dire celles qui lui conservent sa valeur intacte (cf. DAVID (S.) et JAULT Liquidation des régimes matrimoniaux, Dalloz, 4^{ème} éd., 2018, p.121, point 113.54). Cette notion de « *conservation* » relève du pouvoir souverain du juge. Il peut s'agir d'une conservation au sens matériel : entrent alors dans cette catégorie les dépenses sans lesquelles les biens risqueraient de disparaître ou d'être dégradés. Mais la « *conservation* » du bien indivis est également entendue au sens juridique : sont alors visées les dépenses exposées pour maintenir le bien indivis dans le patrimoine des indivisaires, car à défaut de leur règlement, le bien aurait pu être saisi par le créancier et donc être perdu pour l'indivision (cf. JurisClasseur, Fasc. 50, Droit des indivisaires, n° 107).

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.), op.cit., p.121, point 113.54).

En effet, les remboursements d'emprunt, effectués par un époux au cours de l'indivision post-communautaire, constituent des dépenses nécessaires à la conservation de l'immeuble indivis, et donnent lieu à l'indemnité sur le fondement de l'article 815-13 du Code civil précité, selon les modalités prévues par ce texte (cf. Cass. fr., 21 octobre 1997, n° 95-17.277, JurisData n° 1997-004178).

Par conséquent, 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).

Conformément au droit commun de la preuve, il appartient à l'époux qui se prévaut d'une créance de démontrer le bon droit de sa prétention. Cette preuve d'un droit au remboursement des dépenses qu'il a faites se dédouble. D'une part, l'époux en question doit démontrer le caractère personnel des deniers utilisés. De ce point de vue, la demande de l'époux ne pose aucune difficulté dans le cadre de l'indivision post-communautaire, dans la mesure où il est présumé que les fonds utilisés par un époux après la date de la dissolution de la communauté lui sont personnels. D'autre part, il appartient à ce même époux de prouver qu'il a effectivement utilisé ces fonds dans l'intérêt de l'indivision (cf. DAVID (S.) et JAULT (A.), op.cit., p. 115, point 113.32).

En l'espèce, le tribunal rappelle que les parties étaient mariées sous les effets de la communauté légale de biens entre le DATE1.), jour du mariage et le 23 septembre 2015, jour de l'assignation en divorce.

PERSONNE1.) ne verse aucune pièce aux débats de nature à établir qu'il aurait payé avec des fonds propres les mensualités relatives aux prêts hypothécaires contractés en commun par les époux au cours du mariage, si bien qu'il y a lieu de présumer, au vu de l'article 1402 du Code civil, que les remboursements effectués durant la période en question ont été réalisés à l'aide de fonds communs.

Aussi, les remboursements d'emprunt effectués par un époux au cours du mariage tombent sous le couvert de l'article 214 du Code civil relatif à l'obligation de contribution aux charges du mariage incombant à chaque époux, obligation qui repose sur un principe contributif en fonction des capacités financières de chacun et non égalitaire.

Ce n'est qu'à partir du jour de la demande en divorce, autrement dit de la dissolution du régime matrimonial, que l'acquiescement par un époux de sa part dans le passif commun n'est plus présumé constituer sa contribution aux charges du mariage.

La demande de PERSONNE1.), pour autant qu'elle porte sur la période antérieure au 23 septembre 2015, est donc à déclarer non fondée.

S'agissant de la période à partir du 23 septembre 2015, il se dégage d'une capture d'écran réalisée sur MEDIA1.) le 23 janvier 2023, qu'au mois de janvier 2023, le compte bancaire SOCIETE2.) NUMERO1.) ouvert au nom de « PERSONNE1.) » présentait un solde débiteur de 146.118,28 euros (cf. pièce n° 2 de la farde I de 15 pièces de Maître Françoise MOYSE).

PERSONNE2.) ne conteste pas que le compte bancaire précité SOCIETE2.) NUMERO1.) constitue le compte-prêt à partir duquel le remboursement du prêt hypothécaire contracté à hauteur de 350.500.- euros s'opère.

Il résulte en outre de cette capture d'écran, qu'entre le mois de septembre 2020 et le mois de janvier 2023, un montant mensuel de 2.744,17 euros a été crédité sur le compte-prêt précité SOCIETE2.) NUMERO1.) via un ordre permanent réalisé à partir d'un compte bancaire SOCIETE2.) NUMERO2.).

Il est établi en cause que le compte bancaire SOCIETE2.) NUMERO2.) appartient à PERSONNE1.) (cf. annexes pièce n° 5 de la farde I de 15 pièces de Maître François MOYSE), ce qui n'est d'ailleurs pas remis en cause par PERSONNE2.).

Dans la mesure où les effets du divorce entre parties remontent au 23 septembre 2015, date de l'assignation en divorce, que les paiements effectués pendant l'indivision post-communautaire sont présumés avoir été faits moyennant des fonds propres à PERSONNE1.), le tribunal retient, au vu des pièces soumises à son appréciation, que PERSONNE1.) dispose à l'égard de l'indivision post-communautaire d'une créance à hauteur de la somme totale de 76.836,76 euros (2.744,17 x 28 mois) pour le remboursement du crédit hypothécaire contracté en commun pour l'acquisition de l'appartement indivis sis à L-ADRESSE1.), durant la période allant du mois de septembre 2020 au mois de janvier 2023

S'agissant du prêt hypothécaire contracté à hauteur de 26.000.- euros pour l'achat de meubles, le tribunal constate que PERSONNE1.) se prévaut d'un historique de mouvements portant sur l'année 2022 relatif à un compte bancaire SOCIETE2.) NUMERO3.), dont le titulaire n'est pas renseigné (cf. pièce n° 3 de la farde I de 15 pièces de Maître François MOYSE).

PERSONNE2.) ne conteste là encore pas que le compte bancaire précité SOCIETE2.) NUMERO3.) constitue le compte-prêt à partir duquel le remboursement du prêt hypothécaire contracté à hauteur de 26.000.- euros s'opère.

Bien que l'historique dont question illustre pour l'année 2022 des débits mensuels à hauteur tantôt de 207,48 euros, tantôt de 216,23 euros, ainsi qu'un solde débiteur de 9.372,72 euros au 31 décembre 2022, toujours est-il que PERSONNE1.) n'établit pas que les prédits débits ont été effectués à partir d'un compte bancaire lui personnel, autrement dit réglés par le biais de fonds propres.

Sa demande telle que formulée de ce chef est partant à déclarer non fondée.

3.5. Quant à la dette relative aux arriérés de charges de copropriété

PERSONNE1.) demande à se voir décharger de toute obligation de paiement en ce qui concerne les arriérés de charges de copropriété relatives à l'appartement indivis antérieures au mois de juillet 2017 et s'élevant à la somme de 15.469,96 euros et donc à voir condamner PERSONNE2.) à prendre à sa seule charge la prédite somme, sinon à ce que la prédite somme soit partagée par part virile entre chacune des parties.

PERSONNE1.) conteste en effet avoir habité le logement pendant la période antérieure au mois de juillet 2017. En raison de la procédure de divorce pendante et des difficultés relationnelles avec son ex-épouse, il aurait séjourné dans différents hôtels. Ce serait PERSONNE2.) qui aurait occupé l'appartement indivis pendant toute la période litigieuse, de sorte qu'elle serait seule tenue au paiement de cette dette.

PERSONNE2.) demande à voir constater que les parties en cause ont d'ores et déjà été condamnées conjointement par jugement civil du 14 juillet 2022 à payer au ORGANISATION1.) où se situe l'appartement indivis la somme de 15.469,96 euros à titre d'arriérés de charges de copropriété pour la période antérieure à 2017, partant à voir déclarer irrecevable la demande adverse visant à décharger PERSONNE1.) de toute obligation de paiement eu égard à « *l'autorité de force de chose jugée* » dont dispose le prédit jugement, sinon à titre subsidiaire à voir déclarer cette demande non fondée alors que les charges rédues concernent la période antérieure au mois de juillet 2017, soit une période où les parties étaient encore mariées et cohabitaient ensemble.

À titre liminaire, face aux moyens développés par PERSONNE2.), le tribunal rappelle que les effets du divorce entre les époux remontent au 23 septembre 2015, date de l'assignation en divorce.

Il découle de la mise en demeure adressée aux parties en date du 15 février 2022 par le mandataire du ORGANISATION1.), que des charges de copropriété à hauteur de la somme totale de 15.469,96 euros demeuraient en souffrance. Suivant décompte annexé à la prédite mise en demeure, la dette se rapporte principalement à un « *solde reporté au 01/01/2021* ».

Il est constant en cause que par jugement civil n° 2022TALCH20/00090 rendu en date du 14 juillet 2022, les parties ont été conjointement condamnées au paiement de la somme précitée de 15.469,96 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 15 février 2022, jusqu'à solde.

À cet égard, il est important de distinguer le principe de l'obligation à la dette qui concerne les rapports entre les époux et les tiers créanciers et celui de la contribution à la dette qui concerne les rapports entre les époux eux-mêmes.

En l'espèce, la demande formulée sur ce point par PERSONNE1.) est circonscrite sur le principe de la contribution à la dette.

PERSONNE1.) estime en effet que la dette relative aux arriérés de charges de copropriété devrait être supportée *in fine* par PERSONNE2.) exclusivement dans la mesure où elle aurait seule occupé le bien indivis pendant la période litigieuse.

Puisque tous les fruits et revenus des biens indivis accroissent à l'indivision, tous les bénéfices réalisés à partir de ces biens sont en principe eux-mêmes indivis et appartiennent dès lors à tous les indivisaires à proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision. Il en est de même des pertes, qui doivent être réparties, elles aussi, proportionnellement aux droits indivis de chacun des indivisaires. C'est ce qu'énonce expressément l'article 815-10, alinéa 3, du Code civil : « [c]haque indivisaire a droit aux bénéfices provenant des biens indivis et supporte les pertes proportionnellement à ses droits dans l'indivision. »

Il est en effet généralement admis que toutes les dettes nées du fonctionnement de l'indivision, à savoir celles relatives à l'exploitation, l'entretien, l'amélioration d'un bien indivis ainsi que les charges afférentes d'un bien indivis sont à la charge définitive de l'indivision.

Dans le cas courant de l'occupation privative d'un bien indivis par l'un des époux, les charges de copropriété qui ne sont pas relatives à l'occupation privative et personnelle de l'indivisaire doivent figurer au passif du compte de l'indivision et doivent être supportés par les co-indivisaires proportionnellement à leurs droits dans l'indivision (cf. TAL, 30 mai 2013, n° 133898 ; CA, 3 mars 2021, n° CAL-2020-00088 ; JurisClasseur Code civil, Fasc. 40, op. cit., n° 79 et suivants).

Au vu des principes dégagés ci-avant, les arriérés de charges de copropriété relatives à l'appartement indivis sis à L-ADRESSE1.) doivent être supportés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) proportionnellement à leurs droits, à savoir à hauteur de la moitié, ce qui résulte d'ailleurs du jugement civil n° 2022TALCH20/00090 du 14 juillet 2022, de sorte que la demande de PERSONNE1.) tendant à se voir décharger de toute obligation de paiement en ce qui concerne la dette dont question est à déclarer non fondée.

3.6. Quant aux indemnités d'occupation réclamées de part et d'autre pour la jouissance privative et exclusive de l'ancien domicile conjugal

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation sur base de l'article 815-9, alinéa 2, du Code civil à hauteur de la somme totale de 62.179,69 euros, sinon à voir instituer une expertise aux fins de déterminer avec précision l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE2.), pour la jouissance privative et exclusive de l'ancien domicile conjugal à partir du 1^{er} janvier 2017 jusqu'au 1^{er} août 2020.

Il fait valoir que par ordonnance de référé-divorce du 28 octobre 2016, PERSONNE2.) aurait été autorisée à résider dans le logement familial pendant l'instance de divorce et qu'il aurait été contraint de déguerpir des lieux endéans le mois à partir de la signification

de l'ordonnance. Il résulterait de l'ordonnance de référé-divorce du 17 janvier 2018 que PERSONNE1.) aurait officiellement quitté le domicile conjugal après les fêtes de Noël 2016. PERSONNE2.) aurait occupé l'immeuble indivis de façon privative et exclusive jusqu'au mois d'août 2020, PERSONNE1.) ayant quant à lui été obligé de loger dans de nombreux hôtels et auberges durant toute cette période, tout en continuant à rembourser les prêts hypothécaires grevant ledit immeuble. PERSONNE2.) serait ainsi redevable d'une indemnité d'occupation pour la période allant du 1^{er} janvier 2017 au 1^{er} août 2020. En tenant compte de la valeur de 347.000.- euros telle que retenue par le bureau d'expertise Wies, l'indemnité d'occupation redue s'élèverait au montant de 62.170,69 euros, calculé comme suit : $347.000.- \text{ euros} \times 5 \% \div 12 \text{ mois} \times 43 \text{ mois}$.

PERSONNE2.) conteste que PERSONNE1.) ait définitivement quitté le domicile familial après les fêtes de Noël 2016, les séjours de PERSONNE1.) en dehors du domicile n'ayant été qu'épisodiques et de pur agrément. En tout état de cause, en raison du devoir de secours et d'assistance entre époux qui perdure jusqu'à ce que le divorce ait acquis force de chose jugée, une indemnité d'occupation ne pourrait être réclamée par un époux à l'autre au cours de cette période. PERSONNE1.) serait dès lors à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité d'occupation.

En revanche, dans la mesure où elle aurait quitté l'ancien domicile conjugal le 1^{er} août 2020 et que PERSONNE1.) en jouirait de façon privative et exclusive depuis lors, il serait à condamner au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à son déguerpissement effectif de l'immeuble indivis, sinon de la vente de celui-ci, respectivement de la vente de la moitié indivise appartenant à PERSONNE2.), autrement dit du partage de la communauté/indivision post-communautaire, ce, à hauteur du montant mensuel de 4.025.- euros, calculé comme suit : $966.000 \times 5 \% \div 12 \text{ mois}$, avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} août 2020, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde. À titre subsidiaire, PERSONNE2.) demande à voir nommer un expert judiciaire aux fins de déterminer le *quantum* exact de l'indemnité d'occupation revenant à l'indivision post-communautaire.

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 est de principe que les indivisaires, parce qu'ils ne sont rien d'autre que des propriétaires, ont le droit de jouir de la chose commune mais de manière concurrente, de telle sorte que si certains d'entre eux s'approprient de manière exclusive ce droit, ils sont alors redevables d'une indemnité d'occupation au sens de l'article 815-9, alinéa 2, précité du Code civil.

Appliquée sans nuance en matière de divorce, cette règle de droit commun aboutit à faire peser rétroactivement sur l'époux qui bénéficie de la jouissance exclusive d'un bien commun devenu indivis la charge d'une indemnité pour jouissance privative.

Il résulte ainsi 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, respectivement privative du bien indivis par l'autre indivisaire soit rapportée par le demandeur en obtention d'une telle indemnité.

En effet, l'occupation par un indivisaire de l'immeuble indivis n'exclut pas d'emblée la même utilisation pour ses co-indivisaires. 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).

L'indemnité est due à partir du moment où l'un des indivisaires rend impossible un usage normal de la chose par les autres indivisaires.

La manière dont le bien est occupé importe peu : dès lors que les co-indivisaires de l'occupant sont exclus de la jouissance du bien, l'indemnité d'occupation est due (cf. CA, 24 octobre 2018, Pas. 39, p. 196 ; JurisClasseur Code civil, Fasc. 40 : Successions, op.cit., n° 29).

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, Fasc. 40, op.cit., n° 22).

Saisi d'une demande en paiement d'une indemnité d'occupation par un indivisaire, le juge ne peut dès lors 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 privative et exclusive. S'agissant d'un fait juridique, la preuve peut être établie par tous moyens et les circonstances de fait alléguées sont soumises à l'appréciation souveraine du juge.

Par ailleurs, lorsqu'elle est due, c'est l'indivision elle-même qui bénéficie de l'indemnité d'occupation. En effet, l'article 815-10 du Code civil prévoit que « *les fruits et les revenus des biens indivis accroissent à l'indivision, à défaut de partage provisionnel ou de tout autre accord établissant la jouissance divisée* ». Ainsi, les fruits et revenus que l'immeuble indivis aurait normalement produits pendant la période d'occupation privative, auraient appartenu à l'indivision conformément audit article. Alors que l'indemnité d'occupation ne fait que remplacer la perte de ces fruits et revenus, il est naturel qu'elle revienne à l'indivision et qu'elle entre partant dans la masse active partageable, de sorte que c'est l'indivision elle-même qui bénéficie de l'indemnité d'occupation et non l'indivisaire demandeur (cf. CA, 28 mars 2018, n° 44.39 ; CA, 20 décembre 2018, n° 42.372 ; JurisClasseur Code civil, Fasc. 40, op.cit., n° 55-56).

En conséquence de cette analyse, l'indemnité d'occupation est due en entier à l'indivision et non pour moitié à l'autre indivisaire.

Eu égard aux développements qui précèdent, il appartient à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de prouver une jouissance privative et exclusive du bien indivis dans le chef de l'autre pour prospérer dans leur demande.

3.6.1. À l'égard de PERSONNE2.)

Il résulte de l'ordonnance de référé-divorce n° 356/2016 du 28 octobre 2016 que PERSONNE2.) a été autorisée à résider séparée de son époux dans l'ancien domicile conjugal sis à L-ADRESSE1.), tandis que PERSONNE1.) a reçu interdiction de venir l'y troubler et a été condamné de déguerpir des lieux dans un délai d'un mois à partir de la signification de la prédite ordonnance.

La mise à disposition à titre gratuit du logement familial durant la période d'indivision post-communautaire peut constituer un mode d'exécution du devoir d'entretien des enfants

communs qui pèse sur les père et mère pendant et après le mariage et être de nature à justifier la suppression ou la réduction de l'indemnité d'occupation due par le conjoint qui a la garde desdits enfants et qui a été autorisé à habiter l'ancien domicile conjugal (cf. Cass. fr., 20 novembre 1990, Bull. civ. I, n° 252 ; CA, 30 mai 2001, Pas. 32, p.86).

Dès lors, si la pension alimentaire a été fixée par le juge en tenant compte, totalement ou partiellement, du logement assuré gratuitement à l'époux créancier, celui-ci ne sera débiteur d'aucune indemnité d'occupation ou n'aura à payer qu'une indemnité réduite.

Cette attribution gratuite de la jouissance du logement familial à l'un des époux à titre d'aliments peut être expresse, mais elle peut aussi être implicite et résulter, notamment, de la modicité de la pension alimentaire mise à la charge de l'époux auquel la jouissance du logement familial n'a pas été attribuée. Il appartient toutefois à l'époux qui prétend que la jouissance gratuite du logement familial lui a été attribuée pendant la durée de l'instance en divorce d'en apporter la preuve. S'il n'est pas prouvé que la pension alimentaire a été minorée du fait d'une jouissance gratuite du domicile conjugal, l'indemnité d'occupation sera due (cf. TAL, 13 janvier 2016, n° 154221).

Il appartient au juge, saisi des difficultés de liquidation, par interprétation souveraine des décisions du juge des référés et du juge du divorce rendues en matière de secours, de dire si les pensions alimentaires avaient ou non été fixées en fonction d'une occupation gratuite par l'un des époux de l'immeuble commun, partant de dire s'il y a lieu à suppression ou à diminution de l'indemnité d'occupation à charge du conjoint (cf. TAL, 9 juin 2015, n° 154100).

Même si les diverses décisions judiciaires ayant statué sur les secours alimentaires n'ont pas précisé qu'ils sont accordés en fonction de la jouissance gratuite du logement familial, toujours est-il qu'il appartient au juge du fond de vérifier si, compte tenu des éléments de la cause, les décisions en question n'avaient pas statué en fonction d'une occupation gratuite des immeubles communs.

En l'espèce, il découle des pièces du dossier que suivant exploit d'huissier de justice du 23 septembre 2015, PERSONNE1.) a assigné PERSONNE2.) en divorce.

Tel que mentionné *supra*, suivant ordonnance de référé-divorce n° 356/2016 du 28 octobre 2016, PERSONNE2.) a été autorisée à résider séparée de son époux dans l'ancien domicile conjugal, tandis que PERSONNE1.) a reçu interdiction de venir l'y troubler et a été condamné de déguerpir des lieux dans un délai d'un mois à partir de la signification de la prédite ordonnance. Il a en outre été condamné au paiement d'une pension alimentaire à titre personnel de l'ordre de 750.- euros par mois pour une durée de six mois et d'une pension alimentaire de l'ordre de 450.- euros par mois à titre de contribution à l'entretien et à l'éducation de l'enfant commun, dont la garde provisoire a été confiée à PERSONNE2.).

Par jugements civils n° 169/2017 du 4 mai 2017 et n° 2019TALCH04/00072 du 7 février 2019, le divorce entre parties a été prononcé aux torts réciproques de celles-ci ; la garde définitive de l'enfant commun a été attribuée à PERSONNE2.) ; PERSONNE1.) a été condamné à payer une pension alimentaire à titre de contribution à son entretien et à son éducation à hauteur de 150.- euros par mois ; PERSONNE2.) a été déboutée de sa demande en obtention d'une pension alimentaire à titre personnel et il a été décidé que l'occupation par PERSONNE2.) de l'ancien domicile conjugal pendant la période du 2 septembre 2018 au 7 février 2019 constitue de la part de PERSONNE1.) une mesure d'exécution de son obligation de secours à l'égard de son épouse divorcée, de sorte que la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité d'occupation pour cette période a été déclarée non fondée.

Pour fixer la pension alimentaire à hauteur de 150.- euros par mois, le juge du divorce a analysé la situation financière des parties et retenu un revenu disponible de 2.528,21 euros dans le chef de PERSONNE1.) et un revenu disponible théorique de 1.500.- euros dans celui de PERSONNE2.).

Des frais de loyer n'ont été pris en considération pour aucune des parties.

Dans le cadre de l'arrêt n° 101/21-I-CIV rendu en date du 21 avril 2021, il a été donné acte à PERSONNE1.) de son accord de verser une pension alimentaire de 450.- euros par mois à titre de contribution à l'entretien et à l'éducation de l'enfant commun

Au regard des éléments de la cause, et plus précisément de la disparité des revenus perçus par les parties ainsi que de la pension alimentaire mise à charge de PERSONNE1.) compte tenu de sa situation financière ainsi que de l'âge et des besoins de l'enfant commun, le tribunal estime que ladite pension alimentaire n'a pas été fixée en fonction d'une occupation gratuite du logement familial par PERSONNE2.), de sorte qu'une indemnité d'occupation pour sa jouissance privative et exclusive s'impose.

D'ailleurs sur ce point, le tribunal rappelle qu'il est de principe qu'après le divorce, chacun des époux doit subvenir par ses propres moyens à ses besoins.

Eu égard aux développements qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour la période allant du 8 février 2019 au 1^{er} août 2020.

S'agissant du *quantum* de l'indemnité d'occupation, il y a lieu de relever que le calcul du montant de l'indemnité d'occupation qui dépend essentiellement de la valeur du bien indivis faisant l'objet d'une jouissance privative par l'un des indivisaires, est déterminé par les juridictions en vertu de leur pouvoir d'appréciation souverain, la valeur locative des immeubles par application de la loi sur les baux à loyer étant une méthode privilégiée pour déterminer cette indemnité.

Par valeur locative, il faut entendre le montant du loyer qui pourrait être obtenu si le bien était donné à bail (en principe 5 % de la valeur totale de l'immeuble).

Pour autant, l'indemnité d'occupation ne doit pas forcément correspondre à la stricte valeur locative du bien, puisque l'occupation du bien par l'indivisaire ne trouve pas son fondement dans un contrat de bail.

Cette valeur locative peut être modérée en fonction des circonstances aux nombres desquelles figure principalement celle de la précarité de l'occupation de l'indivisaire.

La détermination du montant de l'indemnité d'occupation relève du pouvoir souverain d'appréciation du juge du fond. Ce dernier n'est en effet pas tenu d'appliquer les règles légales relatives à la fixation des loyers en matière de locaux d'habitation ou professionnels ou de loyers commerciaux (cf. CA, 12 juillet 2017, n° 42677).

Il découle des pièces figurant au dossier que suivant évaluation immobilière réalisée par le bureau d'expertise Wies en date du 28 mars 2019, la « *VALEUR REELLE GLOBALE, en considérant le bail emphytéotique, suivant Münchner Verfahren* » de l'appartement indivis sis à L-ADRESSE1.), a été chiffrée à 966.000.- euros.

PERSONNE1.) calcule cependant l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE2.) sur base de la valeur de 347.000.- euros, telle que chiffrée par le bureau d'expertise Wies « *suivant modalité d'application du droit de préemption* » de la ADRESSE5.).

En se basant sur cette valeur et en tenant compte du caractère précaire de l'occupation comparé à celle d'un locataire lambda, le tribunal décide d'appliquer un taux de 4 %, de sorte que la valeur locative annuelle de l'immeuble est à évaluer à 13.880.- euros (347.000.- euros x 4 %).

Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle redue par PERSONNE2.) à l'indivision post-communautaire à 1.156,67 euros (13.880 ÷ 12 mois).

Il s'ensuit que PERSONNE2.) doit une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 1.156,67 euros à l'indivision post-communautaire du chef de la jouissance privative et exclusive de l'immeuble indivis pendant la période allant du 8 février 2019 au 1^{er} août 2020.

3.6.2. À l'égard de PERSONNE1.)

Au soutien de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation dirigée à l'encontre de PERSONNE1.), PERSONNE2.) se borne à soutenir que ce dernier occuperait l'ancien domicile conjugal depuis le 1^{er} août 2020, jour de son départ, sans toutefois préciser les circonstances de fait qui l'auraient empêchée de jouir dudit bien, et donc sans soumettre au tribunal un quelconque élément de nature à établir le caractère privatif et exclusif de cette jouissance de l'immeuble, empêchant sa propre jouissance.

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

Le tribunal n'a pas à considérer les raisons qui ont pu conduire le demandeur à quitter volontairement l'immeuble indivis et aller habiter ailleurs. L'accent est donc mis sur le caractère exclusif de la jouissance privative par un des co-indivisaires.

Eu égard à ce qui précède et dans la mesure où PERSONNE2.) n'établit pas le caractère exclusif et privatif de la jouissance de l'immeuble indivis dans le chef de PERSONNE1.), sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation telle que dirigée à l'égard de ce dernier est à déclarer non fondée.

3.7. Quant aux demandes accessoires

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, il y a lieu d'instaurer un partage des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à chacune des parties, avec distraction, pour la part qui le concerne, au profit de Maître François MOYSE, avocat constitué pour PERSONNE1.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation des jugements civils n° 169/2017 du 4 mai 2017 et n° 2019TALCH04/00072 du 7 février 2019 ainsi que des arrêts civils n° 108/18-I-CIV du 13 juin 2018 et n° 101/21-I-CIV du 21 avril 2021,

déclare que la loi applicable aux opérations de liquidation-partage du régime matrimonial ayant existé entre parties et de l'indivision post-communautaire existant entre elles est la loi luxembourgeoise,

déclare la demande de PERSONNE2.) en report des effets du divorce entre parties au 1^{er} août 2020, soit à une date postérieure à la demande en divorce, non fondée,

partant, en déboute,

dit que l'accord trouvé entre parties lors de la comparution personnelle du 24 juillet 2020 et portant sur la vente de la moitié indivise de PERSONNE2.) dans l'appartement sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement du prix de 100.000.- euros, était soumis à la

réalisation d'une condition suspensive tenant à la reprise par PERSONNE1.) à sa seule charge des soldes des crédits hypothécaires grevant le bien immeuble précité,

constate que cette condition suspensive a défailli,

partant, déclare l'accord trouvé entre parties lors de la comparution personnelle du 24 juillet 2020, caduc,

déclare le moyen développé par PERSONNE2.) selon lequel le paiement du montant de 100.000.- euros effectué par PERSONNE1.) avait pour cause l'apurement d'une dette alimentaire détenue à son égard, non fondé,

partant, condamne PERSONNE2.) à restituer à PERSONNE1.) le montant de 100.000.- euros obtenu en exécution de l'accord conditionnel trouvé entre parties lors de la comparution personnelle du 24 juillet 2020,

déclare la demande de PERSONNE1.) en relation avec le remboursement des prêts hypothécaires grevant l'appartement indivis sis à L-ADRESSE1.), avant le 23 septembre 2015, non fondée,

partant, en déboute,

déclare la demande de PERSONNE1.) en relation avec le remboursement des prêts hypothécaires grevant l'appartement indivis sis à L-ADRESSE1.), à partir du 23 septembre 2015, partiellement fondée,

partant, dit que PERSONNE1.) dispose à l'égard de l'indivision post-communautaire d'une créance de ce chef à hauteur de la somme totale de 76.836,76 euros,

déboute pour le surplus,

déclare la demande de PERSONNE1.) en relation avec les arriérés de charges de copropriété relatives à l'appartement indivis sis à L-ADRESSE1.), non fondée,

partant, en déboute,

déclare la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité d'occupation pour la jouissance privative et exclusive de l'appartement indivis par PERSONNE2.), partiellement fondée,

partant, dit que PERSONNE2.) doit à l'indivision post-communautaire une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 1.156,67 euros du chef de la jouissance privative et exclusive de l'appartement indivis pendant la période allant du 8 février 2019 au 1^{er} août 2020,

déboute pour le surplus,

déclare la demande de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité d'occupation pour la jouissance privative et exclusive de l'appartement indivis par PERSONNE1.), non fondée,

partant, en déboute,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à chacune des parties, avec distraction, pour la part qui le concerne, au profit de Maître François MOYSE, avocat constitué pour PERSONNE1.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.