

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2024TALCH04/00006**

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

Numéro TAL-2023-09176 du rôle (Difficultés de liquidation)

Composition :

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

**ENTRE**

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

partie demanderesse par requête déposée en date du 19 octobre 2023,

comparaissant par Maître Sandrine OLIVEIRA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse aux fins de la prédite requête,

comparaissant initialement par Maître Anne BAULER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé mandat en cours d'instance.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Faits et procédure

PERSONNE1.) (ci-après : « PERSONNE1. »), de nationalité belge et PERSONNE2.), de nationalité luxembourgeoise, ont contracté mariage en date du DATE4.) 1997 pardevant l'officier d'état civil de la Commune de ADRESSE2.), sans conclure de contrat de mariage.

Trois enfants sont issus de leur union, à savoir PERSONNE3.), né le DATE1.); PERSONNE4.), né le DATE2.) et PERSONNE5.), née le DATE3.).

Par jugement civil n° 374/2017 rendu en date du 19 octobre 2017, faisant suite à une assignation en divorce du 24 février 2017, 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 de biens ayant existé entre parties ; commis à ces fins Maître Cosita DELVAUX, notaire de résidence à Luxembourg ; statué sur différentes mesures accessoires relatives aux enfants communs ; réservé le surplus des demandes ainsi que les frais et les dépens de l'instance et refixé la continuation des débats à une audience ultérieure.

Par jugement civil n° 466/2017 du 7 décembre 2017, il a été statué sur les mesures accessoires relatives aux enfants communs et fait masse des frais et dépens de l'instance en les imposant pour moitié à chacune des parties en cause avec distraction, pour la part qui lui revient, au profit du mandataire constitué pour PERSONNE1.).

Suivant ordonnance rendue en date du 12 octobre 2022, Maître Anja HOLTZ, notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, a été commise en remplacement de Maître Cosita DELVAUX sur base d'une requête présentée le 28 septembre 2022.

Le 9 mars 2023, le notaire-liquidateur a dressé un procès-verbal de non-comparution.

Les parties ont comparu le 2 février 2024 devant le juge-commissaire qui ne réussit pas à les concilier.

Vu l'ordonnance de licitation rendue en date du 22 février 2024 non exécutée.

L'affaire a été renvoyée devant le tribunal par bulletin du 6 mars 2024 et les mandataires des parties ont été informés de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 21 mars 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

À l'audience du 21 mars 2024, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître Diana RIBEIRO MARTINS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Sandrine OLIVEIRA, avocat constitué.

PERSONNE2.) fut personnellement présente à l'audience du 21 mars 2024.

Vu l'accord de Maître Diana RIBEIRO MARTINS 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 21 mars 2024

## **2. Motifs de la décision**

À titre liminaire, il est important de souligner que l'article 15 de la loi du 27 juin 2018 instituant le juge aux affaires familiales et portant réforme du divorce et de l'autorité parentale, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2018, dispose que « *lorsqu'une action a été introduite avant l'entrée en vigueur de la présente loi, l'action est poursuivie et jugée conformément à la loi ancienne [...].* »

En l'espèce, dans la mesure où la procédure en divorce a été diligentée en date du 24 février 2017, 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 PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se sont mariées le DATE4.) 1997 à ADRESSE2.), sans faire précéder leur union d'un contrat de mariage, de sorte qu'elles se sont retrouvées mariées sous le régime légal de la communauté de biens, tel que régi par les articles 1400 et suivants du Code civil.

À l'heure actuelle, il s'agit de statuer sur les difficultés qui les divisent en ce qui concerne la liquidation et le partage de leur régime matrimonial et qui portent sur le sort à réserver à l'immeuble indivis sis à L-ADRESSE1.), ayant constitué jadis le domicile conjugal et familial des époux.

En l'espèce, il est constant en cause que par acte notarié de vente n° NUMERO2.) passé en date du 19 septembre 1996 pardevant Maître Alex WEBER, alors notaire de résidence à Bascharage, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis avant leur mariage en indivision, à hauteur de la moitié indivise chacun, une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.), inscrite sous le numéro NUMERO1.) au cadastre de la Commune de

ADRESSE2.), Section A de ADRESSE2.), lieu-dit « ADRESSE3.) », d'une contenance de 7 ares 37 centiares, moyennant le prix de 4.500.000.- LUF (cf. pièce n° 4 de la farde II de 11 pièces de Maître Sandrine OLIVEIRA).

Lors de la comparution personnelle ayant eu lieu en date du 2 février 2024, les parties se sont accordées sur le principe du partage de la maison d'habitation indivise précitée.

PERSONNE2.) s'est cependant opposée à la demande de PERSONNE1.) tendant à voir ordonner la licitation de l'immeuble.

Aux termes de l'article 815, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil « *[n]ul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.* »

Cette disposition considère l'indivision comme un état transitoire que chacun des indivisaires peut toujours faire cesser.

Du principe posé par l'article 815, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil, il résulte que le tribunal, saisi d'une demande en partage, ne peut refuser d'y faire droit sous aucun prétexte, que toute clause interdisant de demander le partage est atteinte d'une nullité absolue et que tout droit de demander le partage ne peut s'éteindre par la prescription (cf. CA, 15 janvier 2003, n° 26612).

La règle découlant de l'article 815 du Code civil est partant considérée comme étant d'ordre public et s'applique à toute indivision quelconque.

Tout indivisaire est en droit de solliciter le partage d'une indivision au vœu de l'article 815 précité. Le droit de sortir de l'indivision est absolu et discrétionnaire quel que soit le but poursuivi, fût-il purement malicieux (cf. CA, 14 février 2007, Pas. 33, p.516).

En vertu de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 826 du même code, chacun des co-indivisaires peut demander sa part en nature des meubles et immeubles de l'indivision.

L'article 832 du même code ajoute qu'il faut faire entrer dans chaque lot, s'il se peut, la même quantité de meubles, d'immeubles, de droits et de créances de même nature et de même valeur. Le partage en nature entraîne la composition de lots qui seront ultérieurement tirés au sort, chaque indivisaire devant recueillir un lot égal à ses droits tandis que la licitation implique l'adjudication du bien et le partage du prix obtenu, les indivisaires pouvant d'ailleurs se porter enchérisseurs.

Le partage en nature des immeubles ou meubles demeure la règle.

Il n'en est autrement aux termes de l'article 827 du Code civil que si les immeubles ou meubles ne peuvent pas se partager commodément ou si toutes les parties consentent à la licitation.

Le partage en nature doit donc être préféré à la licitation toutes les fois où il se révèle possible dans les conditions légales.

La licitation constitue en effet un substitut au partage en nature, dans les cas où ce dernier se révèle impossible ou, à tout le moins, incommode.

Il en résulte que le partage en nature est la règle et la licitation l'exception (cf. CA, 26 novembre 2003, n° 27235).

Chaque copartageant a donc une vocation de principe à recevoir une part en nature des biens formant la masse à partager et ce n'est que par exception qu'il est possible de recourir à la licitation des biens indivis, ce qui implique le constat préalable que les biens indivis ne peuvent être commodément partagés ou attribués dans les conditions prévues par la loi (cf. JurisClasseur Code civil, op.cit., n° 5 et suivants).

La notion de commodité ou d'incommodité de partage en nature est abandonnée à l'appréciation souveraine des juges du fond.

La recherche du caractère commodément partageable ou non de la masse implique en principe une appréciation purement objective.

En règle générale, l'incommodité suppose qu'il ne soit pas possible de diviser les immeubles afin de les répartir entre les différents lots, sans perte significative pour les copartageants.

En l'espèce, il est constant en cause que l'indivision post-communautaire des parties se compose activement que d'un seul immeuble.

Au vu de la position divergente des parties, ensemble la circonstance qu'elles n'ont pas réussi à trouver un arrangement amiable pour faire cesser l'indivision existant entre elles depuis le prononcé du divorce en date du 19 octobre 2017 et que le caractère impartageable en nature de l'immeuble indivis n'est pas contesté et résulte de l'unicité de celui-ci, il y a lieu de recourir à la solution d'exception édictée à l'article 827 du Code civil et d'ordonner la licitation de la maison d'habitation indivise sise à L-ADRESSE1.), seul moyen pour sortir de l'indivision et de renvoyer les parties à ces fins devant le notaire-liquidateur, étant précisé toutefois qu'il est toujours loisible aux parties de décider à tout moment, d'un commun accord, tant que le notaire commis n'a pas procédé à la licitation, de procéder à une vente de gré à gré.

## **PAR CES MOTIFS**

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

statuant en continuation du jugement civil n° 374/2017 du 19 octobre 2017 et de l'ordonnance de licitation du 22 février 2024,

ordonne le partage et la licitation de la maison d'habitation indivise sise à L-ADRESSE1.), inscrite sous le numéro NUMERO1.) au cadastre de la Commune de ADRESSE2.), Section A de ADRESSE2.), lieu-dit « ADRESSE3.) »,  
commet à ces fins Maître Anja HOLTZ, notaire de résidence à Esch-sur-Alzette,

désigne Madame le juge Melissa MOROCUTTI pour surveiller les opérations de partage et de licitation et faire rapport au tribunal le cas échéant,

fait masse des frais et dépens et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et pour moitié à PERSONNE2.).