

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2025TALCH04/00001**

Audience publique du jeudi vingt-six juin deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2022-01883 du rôle (Difficultés de liquidation)

Composition :

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

**ENTRE**

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 5 janvier 2011,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats PIERRET & Associés, inscrite sur la liste V du tableau du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

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

partie défenderesse aux fins du crédit exploit HOFFMANN,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Nathalie BARTHELEMY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Faits et procédure

PERSONNE1.) (ci-après : « PERSONNE1. ») et PERSONNE2.) (ci-après : « PERSONNE2. »), tous deux de nationalité luxembourgeoise, ont contracté mariage en date du DATE1.) 1991 pardevant l'officier d'état civil de la Commune de Luxembourg, sans conclure de contrat de mariage.

Trois enfants sont issus de leur union, à savoir : PERSONNE3.), née le DATE2.), PERSONNE4.), né le DATE3.) et PERSONNE5.), né le DATE4.).

Par jugement civil n° 275/2015 rendu en date du 12 mai 2015, faisant suite à une assignation en divorce du 5 janvier 2011, le tribunal de céans a prononcé le divorce entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE1.) ; ordonné la liquidation et le partage de la communauté légale de biens ayant existé entre elles ; chargé Maître PERSONNE6.), notaire de résidence à Luxembourg, d'y procéder ; donné acte à PERSONNE2.) de sa demande à voir dire lors des opérations de liquidation-partage devant notaire que les fonds qu'elle aurait investis dans l'acquisition de l'immeuble commun d'un montant de 800.000.- LUF sont des fonds propres et à retirer du montant du partage à intervenir, sinon à voir dire qu'il s'agit d'un avantage matrimonial qui sera perdu par PERSONNE1.) ; donné acte à PERSONNE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité d'occupation du logement indivis par PERSONNE2.) depuis le 1<sup>er</sup> mai 2010 ; fixé entre parties les effets du divorce quant à leurs biens au 1<sup>er</sup> juillet 2010 ; dit recevables mais non fondées les demandes respectives en obtention de dommages et intérêts sur base des articles 301, 1382 et 1383 du Code civil ; statué sur les mesures accessoires relatives aux enfants communs ; condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et fait masse des frais et dépens de l'instance en les imposant à PERSONNE1.) avec distraction au profit de Maître Nathalie BARTHELEMY, avocat constitué pour PERSONNE2.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

En date du 8 février 2022, le notaire-liquidateur a dressé un procès-verbal de difficultés sur base des articles 837 du Code civil et 1200 du Nouveau Code de procédure civile.

Les parties en cause ont comparu le 6 mai 2022 devant le juge-commissaire qui ne réussit pas à les concilier, si bien qu'il les a renvoyées devant le tribunal par ordonnance du même jour.

Par ordonnance du 5 octobre 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Suivant jugement civil interlocutoire n° 2023TALCH04/00022 rendu en date du 23 novembre 2023, le tribunal de céans a, avant tout autre progrès en cause, ordonné une expertise en commettant pour y procéder le cabinet d'expertises PERSONNE7.), établie à L-ADRESSE3.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé d'évaluer la valeur au jour le plus proche du partage de la communauté et d'après leur consistance au jour de sa dissolution, soit au 1<sup>er</sup> juillet 2010, les biens suivants : la maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), acquise par les parties en date du DATE5.) 1993 et deux terrains situés au ADRESSE4.), et de déterminer si, et de quelle manière les biens indivis précités sont commodément partageables en nature par la formation de deux lots, et, dans l'affirmative, de fixer chacun des deux lots qui peuvent être formés, ainsi que leur valeur et sursis à statuer sur les demandes en licitation de l'ancien domicile conjugal et en partage des deux terrains situés au ADRESSE4.), telles que formulées par PERSONNE1.) ; déclaré la demande d'PERSONNE1.) tendant à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer la moitié de l'indemnité d'occupation litigieuse, irrecevable ; déclaré la demande d'PERSONNE1.) telle que dirigée à l'encontre de l'indivision post-communautaire, recevable et fondée en principe ; dit que la période d'occupation privative et exclusive à prendre en compte dans le chef de PERSONNE2.) court à partir du 8 avril 2011 ; réservé le surplus de la demande en attendant la mesure d'instruction ordonnée ci-dessous ; déclaré la demande d'PERSONNE1.) tendant à voir condamner PERSONNE2.) à la restitution du montant de 20.000.- euros tel que par elle prélevé au cours du mariage sur le compte bancaire commun des parties, non fondée ; déclaré la demande d'PERSONNE1.) tendant à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer la moitié de la somme totale par lui déboursée au titre des impenses prises en charge en relation avec l'immeuble indivis, irrecevable ; déclaré la demande d'PERSONNE1.) en relation avec les factures d'électricité et de gaz émises par la société anonyme SOCIETE1.) S.A., partiellement fondée ; partant, dit qu'il dispose de ce chef d'une créance à l'encontre de PERSONNE2.) à hauteur de la somme totale de 2.246,18 euros [ $2.764,55 - 239,77 - (557,19 \div 2)$ ] et d'une récompense à l'encontre de la communauté à hauteur du montant de 278,56 euros ; déclaré la demande d'PERSONNE1.) en relation avec les factures émises par l'SOCIETE2.), partiellement fondée ; partant, dit qu'il dispose de ce chef d'une créance à l'encontre de PERSONNE2.) à hauteur de la somme totale de 617,97 euros [ $805,14 - (60,34 \div 2) - (86 \div 2) - (228 \div 2)$ ] et d'une récompense à l'encontre de la communauté à hauteur de la somme totale de 186,17 euros ( $30,17 + 42 + 114$ ) ; déclaré la demande d'PERSONNE1.) en relation avec le paiement de l'impôt foncier pour l'année 2010, fondée ; partant, dit qu'il dispose de ce chef d'une récompense à l'encontre de la communauté à hauteur du montant de 14,50 euros et d'une créance à l'encontre de l'indivision post-communautaire à hauteur du montant de 14,50 euros ; débouté pour le surplus ; déclaré les demandes de PERSONNE2.) à lui voir accorder un délai supplémentaire pour verser le « *document de la part de la banque attestant de son apport personnel* » et à lui voir réserver son droit de réclamer le montant de 800.000.- LUF à titre de fonds propres investis dans l'acquisition de l'immeuble indivis, non fondées ; ordonné le partage égalitaire de la valeur du véhicule commun de la marque Peugeot au jour du partage, en cas de possession dudit véhicule

dans le chef de l'une des parties, sinon de son prix de vente, en cas d'aliénation de celui-ci ; déclaré la demande de PERSONNE2.) tendant à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la moitié de la somme totale par elle déboursée au titre des mensualités de prêt prises en charge en relation avec l'immeuble indivis, irrecevable ; déclaré la demande de PERSONNE2.) telle que dirigée à l'encontre de l'indivision post-communautaire, recevable et fondée ; partant, dit qu'elle dispose de ce chef d'une créance à l'encontre de l'indivision post-communautaire à hauteur de la somme totale de 36.412,96 euros (5.768,58 + 10.623,98 + 10.036,54 + 9.983,76) ; déclaré la demande de PERSONNE2.) tendant à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la moitié du montant total par elle déboursé au titre du remplacement de la chaudière, irrecevable ; déclaré la demande de PERSONNE2.) telle que dirigée à l'encontre de l'indivision post-communautaire, recevable et fondée ; partant, dit qu'elle dispose de ce chef d'une créance à l'encontre de l'indivision post-communautaire à hauteur du montant de 7.796,42 euros ; s'est déclaré incompetent *ratione materiae* pour connaître de la demande de PERSONNE2.) tendant à la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement d'arriérés de pension alimentaire au profit des trois enfants communs ; a dit qu'elle dispose de ce chef d'une créance à l'encontre d'PERSONNE1.) à hauteur de la somme de 17.312,99 euros ; déclaré la demande de PERSONNE2.) en relation avec l'indemnité de procédure de 750.- euros lui allouée suivant jugement de divorce n° 275/2015 rendu en date du 12 mai 2015, fondée ; partant, dit qu'elle dispose de ce chef d'une créance à l'encontre d'PERSONNE1.) à hauteur du montant de 750.- euros ; déclaré la demande de PERSONNE2.) tendant à voir condamner PERSONNE1.) à créditer le compte bancaire de l'enfant commun PERSONNE5.) du montant de 400.- euros tel que par lui prélevé en date du 8 juillet 2011, irrecevable ; réservé les demandes relatives aux indemnités de procédure et frais et dépens de l'instance et tenu l'affaire en suspens.

L'expert judiciaire PERSONNE7.) a déposé son rapport d'expertise au greffe du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 8 mai 2024.

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 28 février 2025 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 3 avril 2025, 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.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 22 mai 2025.

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

Les prétentions et moyens des parties résultent à suffisance de droit du jugement civil interlocutoire n° 2023TALCH04/00022 du 23 novembre 2023 auquel le tribunal renvoie et dont le dernier état peut être synthétisé comme suit :

### **PERSONNE1.)**

Suite au dépôt du rapport d'expertise judiciaire, PERSONNE1.) demande à voir donner acte aux parties en cause qu'elles ont trouvé un accord en ce qui concerne le partage des deux terrains situés au ADRESSE4.) ; à voir constater que l'ancien domicile conjugal est impartageable en nature ; partant, à voir ordonner sa licitation et à voir condamner PERSONNE2.) à payer à l'indivision post-communautaire une indemnité d'occupation pour la jouissance privative et exclusive de l'ancien domicile conjugal, calculée sur base du prix de vente obtenu lors de la licitation de l'immeuble, sinon à hauteur du montant de 594.000,54 euros, sinon tout autre montant, même supérieur, à déterminer par le tribunal, sous réserve d'augmentation en cours d'instance et ce jusqu'au jour du départ volontaire des lieux par PERSONNE2.), sinon de la licitation de l'immeuble ainsi qu'une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, en sus des entiers frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise judiciaire PERSONNE7.), le tout avec distraction au profit de son mandataire constitué.

À l'appui de ces demandes, PERSONNE1.) entend mettre en exergue le fait qu'il aurait toujours indiqué, depuis le tout début de la procédure, ne jamais vouloir racheter la part de PERSONNE2.) dans l'ancien domicile conjugal. Cette dernière ne se serait, quant à elle, jamais exprimée de manière claire et précise sur ses intentions, soit sur le rachat de la part d'PERSONNE1.), soit sur la mise en vente pure et simple de l'immeuble. PERSONNE1.) déclare ensuite accepter sous toutes réserves et sous réserve de réciprocité, les conclusions contenues dans le rapport d'expertise judiciaire PERSONNE7.). Au vu des éléments du dossier et notamment de l'accord trouvé entre parties en ce qui concerne le partage des deux terrains situés au ADRESSE4.), l'indivision post-communautaire se composerait désormais d'un seul immeuble et compte tenu de son caractère impartageable en nature, il y aurait lieu d'en ordonner la licitation en application de l'article 1686 du Code civil et de commettre un notaire à cette fin.

S'agissant ensuite de l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE2.), PERSONNE1.) rappelle que suivant jugement civil interlocutoire n° 2023TALCH04/00022 du 23 novembre 2023, le tribunal de céans a déclaré la demande formulée sur ce point par PERSONNE1.) recevable et fondée en principe et que la période d'occupation privative et exclusive de l'ancien domicile conjugal par PERSONNE2.) court à partir du 8 avril 2011. PERSONNE1.) demande ainsi, à titre principal, à ce que l'indemnité d'occupation redue par celle-ci soit calculée sur base du prix de vente obtenu lors de la licitation de l'immeuble, sinon à titre subsidiaire, sur base de l'évaluation

réalisée par l'agence immobilière SOCIETE3.) et ayant chiffré la valeur de l'immeuble à hauteur de 880.000.- euros.

Dans cette dernière hypothèse, l'indemnité d'occupation revenant à l'indivision post-communautaire s'élèverait alors au montant de 594.000,54 euros ( $880.000 \times 5 \% / 12 \text{ mois} \times 162 \text{ mois}$ ), sous réserve d'augmentation en cours d'instance.

## PERSONNE2.)

Suite au dépôt du rapport d'expertise judiciaire, PERSONNE2.) demande également à voir donner acte aux parties en cause qu'elles ont trouvé un accord en ce qui concerne le partage des deux terrains situés au ADRESSE4.) ; à voir mettre en vente l'ancien domicile conjugal ; à voir dire que le *quantum* de l'indemnité d'occupation par elle redue ne pourra être supérieur à 500.- euros par mois et à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de l'ordre de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire constitué.

À l'appui de ces demandes, PERSONNE2.) explique ne pas entendre racheter la part d'PERSONNE1.) dans l'ancien domicile conjugal au vu du nombre de travaux de rénovation à réaliser, de sorte qu'il y aurait lieu d'en ordonner la mise en vente.

En ce qui concerne l'indemnité d'occupation par elle redue pour la jouissance privative et exclusive de l'ancien domicile conjugal, PERSONNE2.) fait valoir que s'il est exact qu'elle s'est maintenue dans les lieux après la séparation du couple, elle n'aurait eu d'autre choix puisqu'PERSONNE1.) aurait abandonné sa famille et qu'elle n'aurait pas été en mesure, avec son salaire de femme de ménage, de payer un loyer. Pendant toutes ces années et notamment jusque 2020, elle explique avoir dû faire face aux dépenses relatives aux enfants communs sans l'aide aucune de son ex-mari alors qu'il est constant en cause qu'PERSONNE1.) n'aurait jamais correctement réglé les pensions alimentaires lui incombant et parfois même pas du tout pendant une année entière. S'agissant plus précisément du *quantum* de l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE2.), celle-ci donne à considérer que l'expert judiciaire PERSONNE7.) aurait évalué la valeur de l'immeuble au montant de 420.000.- euros en raison de l'importance des travaux de rénovation à prévoir. PERSONNE2.) s'oppose ainsi en tout état de cause à voir prendre en compte une valeur de 880.000.- euros, alors que sans commune mesure avec la réalité. Il conviendrait en effet de tenir compte de la seule la valeur de 420.000.- euros. Suivant un arrêt du 12 janvier 2022, la Cour d'appel aurait en outre retenu que l'indemnité d'occupation devait être en corrélation avec la situation de celui qui doit la régler. PERSONNE2.) rappelle sur ce point s'être retrouvée seule avec trois enfants à charge, un revenu de femme de ménage et le prêt hypothécaire à payer. Dès lors, une indemnité d'occupation d'un montant de 500.- euros par mois serait plus approprié aux circonstances de l'espèce.

### **3. Motifs de la décision**

Suite au jugement civil interlocutoire n° 2023TALCH04/00022 du 23 novembre 2023, les difficultés entre parties qui demeurent encore non-toisées à l'heure actuelle portent sur les points suivants :

- le partage des deux terrains communs situés au ADRESSE4.) (3.1.),
- la licitation de l'ancien domicile conjugal (3.2.), et
- l'indemnité d'occupation redue pour la jouissance privative et exclusive de l'immeuble indivis par PERSONNE2.) (3.3.).

#### **3.1. Quant au partage des deux terrains communs situés au ADRESSE4.)**

Le tribunal constate que les parties en cause s'accordent pour dire qu'elles ont trouvé un arrangement amiable en ce qui concerne le partage des deux terrains communs situés au ADRESSE4.), de sorte qu'il y a lieu de leur en donner acte.

#### **3.2. Quant à la licitation de l'ancien domicile conjugal**

En l'espèce, il est constant en cause que suivant acte notarié de vente n° NUMERO2.) passé en date du DATE5.) 1993 pardevant Maître PERSONNE8.), alors notaire de résidence à Luxembourg, les parties ont acquis, après leur mariage, une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), inscrite sous le numéro NUMERO3.) au cadastre de la Commune de Luxembourg, ancienne commune de ADRESSE5.), ALIAS1.) de ADRESSE6.), lieu-dit « ADRESSE2.) », d'une contenance de 1 are 60 centiares, moyennant le prix de 6.200.000.- LUF (cf. pièce n° 2 de la farde I de 4 pièces de Maître Georges PIERRET).

Le tribunal rappelle que l'article 815 du Code civil dispose en son alinéa 1<sup>er</sup> que « [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).

Il incombe à la partie qui demande la licitation d'articuler les causes d'incommodité du partage qui exigeraient la licitation des immeubles.

La notion de commodité ou d'incommodité de partage en nature est abandonnée à l'appréciation souveraine des juges du fond (cf. Rép. civ., verbo partage judiciaire, n°168 ; Cass.fr., 11 mai 2016, n° 15-18.993).

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.

Cela ressort explicitement de l'article 1686 du Code civil qui, au titre de la vente, énonce qu'il y a lieu à licitation « [s]i une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte », la perte visée devant toutefois avoir une importance suffisante pour faire obstacle au partage en nature.

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

Dans ces circonstances, le caractère impartageable en nature de l'immeuble indivis n'étant pas contesté et résultant 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-ADRESSE2.), 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.

### 3.3. Quant à l'indemnité d'occupation redue pour la jouissance privative et exclusive de l'immeuble indivis par PERSONNE2.)

Dans son jugement civil interlocutoire n° 2023TALCH04/00022 du 23 novembre 2023, le tribunal de céans a déclaré la demande formulée sur ce point par PERSONNE1.) recevable et fondée en principe et dit que la période d'occupation privative et exclusive à prendre en compte dans le chef de PERSONNE2.) court à partir du 8 avril 2011, jour du prononcé de l'ordonnance de référé-divorce n° DATE6.) par lequel PERSONNE2.) a été autorisée à résider dans l'ancien domicile conjugal et PERSONNE1.) a reçu interdiction de venir l'y troubler.

En ce qui concerne le *quantum* de l'indemnité d'occupation, le tribunal rappelle que le calcul du montant de cette indemnité 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.

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 du rôle).

Cette valeur locative peut être modérée en fonction des circonstances au nombre desquelles figure principalement celle de la précarité de l'occupation de l'indivisaire (cf. CA, 26 juin 2019, n° CAL-2019-00377 du rôle).

Le tribunal de céans avait réservé la demande d'PERSONNE1.) en attendant le rapport d'expertise judiciaire de l'expert PERSONNE7.) quant à la détermination de la valeur actuelle de l'immeuble indivis sis à L-ADRESSE2.).

Il résulte cependant du rapport d'expertise judiciaire déposé au greffe du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 8 mai 2024, que l'expert PERSONNE7.) n'a pas chiffré la valeur actuelle de l'immeuble précité mais sa valeur au 1<sup>er</sup> juillet 2010. Or, la mission confiée à l'expert judiciaire était la suivante : « évaluer la valeur au jour le plus proche du partage de la communauté et d'après [sa] consistance au jour de sa dissolution, soit au 1<sup>er</sup> juillet 2010 » de l'immeuble dont question.

Le rapport d'expertise judiciaire PERSONNE7.) n'est donc pas exploitable en l'état.

Etant donné cependant qu'PERSONNE1.) a expressément accepté, pour le calcul de l'indemnité d'occupation redue par son ex-épouse, la valeur au 1<sup>er</sup> juillet 2010 de 420.000.- euros telle que chiffrée par l'expert judiciaire, il y a lieu de retenir ce montant comme base de calcul.

Eu égard aux circonstances de l'espèce 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 3 %, de sorte que le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle redue par PERSONNE2.) s'élève à 1.050.- euros ( $420.000 \times 3 \% \div 12$  mois).

Il s'ensuit que PERSONNE2.) redoit une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 1.050.- euros à l'indivision post-communautaire du chef de sa jouissance privative et exclusive de l'ancien domicile conjugal à partir du 8 avril 2011, et ce jusqu'à la libération définitive des lieux.

### 3.4. Quant aux demandes accessoires

#### 3.4.1. Indemnités de procédure

En l'espèce, tant PERSONNE1.) que PERSONNE2.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « [l]orsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

En l'espèce, les parties n'établissent pas l'iniquité requise sur base de cette disposition, de sorte que leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

#### 3.4.2. Frais et dépens de l'instance

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.

Il est de principe que les frais engendrés par les mesures d'instruction font partie intégrante des frais compris dans les dépens.

En l'espèce, il convient de faire masse des frais et dépens de l'instance, y compris des frais d'expertise génétique et de les imposer pour moitié à chacune des parties en cause avec distraction, pour la part qui les concerne, au profit de Maître Georges PIERRET, avocat constitué pour PERSONNE1.) et de Maître Nathalie BARTHELEMY, avocat constitué pour PERSONNE2.), qui la demandent, 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 du jugement civil interlocutoire n° 2023TALCH04/00022 du 23 novembre 2023,

donne acte aux parties en cause qu'elles ont trouvé un arrangement amiable en ce qui concerne le partage des deux terrains communs situés au ADRESSE4.),

ordonne le partage et la licitation de la maison d'habitation indivise sise à L-ADRESSE2.), inscrite sous le numéro NUMERO3.) au cadastre de la Commune de Luxembourg, ancienne commune de ADRESSE5.), ALIAS1.) de ADRESSE6.), lieu-dit « ADRESSE2.) »,

renvoie les parties à ces fins devant Maître PERSONNE6.), notaire-liquidateur commis, de résidence à Luxembourg,

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

dit que PERSONNE2.) redoit à l'indivision post-communautaire une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 1.050.- euros du chef de sa jouissance privative et exclusive de l'ancien domicile conjugal à partir du 8 avril 2011, jusqu'à la libération définitive des lieux,

déclare les demandes de part et d'autre en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, non fondées,

partant, en déboute,

fait masse des frais et dépens de l'instance, y compris des frais d'expertise judiciaire et les impose pour moitié à chacune des parties en cause avec distraction, pour la part qui les concerne, au profit de Maître Georges PIERRET, avocat constitué pour PERSONNE1.) et de Maître Nathalie BARHELEMY, avocat constitué pour PERSONNE2.), qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.