

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH04/00004

Audience publique extraordinaire du mardi quinze juillet deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2022-08907 du rôle (Procès-verbal de difficultés)

Composition :

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

ENTRE

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

partie demanderesse par procès-verbal de difficultés du 24 novembre 2022,

comparaissant par Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse aux fins du prédit procès-verbal de difficultés,

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

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « PERSONNE2.) »), tous deux de nationalité luxembourgeoise, ont contracté mariage en date du DATE1.) pardevant l'officier d'état civil de la Commune de ADRESSE3.), sans conclure de contrat de mariage.

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

Par jugement civil n° 309/2016 rendu en date du 7 juillet 2016, faisant suite à une assignation en divorce du 23 avril 2015, le tribunal de céans, siégeant en matière de divorce, a prononcé le divorce entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) ; ordonné la liquidation et le partage de la communauté légale de biens ayant existé entre elles ; chargé Maître PERSONNE4.), notaire alors de résidence à ADRESSE3.), d'y procéder ; fait remonter entre parties les effets du divorce quant à leurs biens au DATE4.) 2015 ; donné acte à PERSONNE1.) de sa renonciation à sa demande en licitation de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) ainsi qu'à sa demande en obtention d'une indemnité d'occupation ; dit la demande de PERSONNE2.) en obtention de dommages et intérêts telle qu'elle fut par elle augmentée dans ses conclusions du 31 octobre 2016 recevable et fondée jusqu'à concurrence de 7.000.- euros (2.500 + 4.500) ; partant, condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 2.500.- euros avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice, jusqu'à solde et le montant de 4.500.- euros avec les intérêts légaux du jour de l'augmentation de sa demande, jusqu'à solde ; statué sur les mesures accessoires relatives aux enfants communs ; dit les demandes de PERSONNE2.) en obtention d'une pension alimentaire à titre personnel et en exécution provisoire du présent jugement en ce qu'il porte sur les mesures accessoires recevables mais non fondées ; dit la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure recevable et fondée pour le montant réclamé de 1.000.- euros ; partant, condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros ; dit la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et fait masse des frais et dépens de l'instance en les imposant à PERSONNE1.) avec distraction au profit de Maître Claudine ERPELDING, avocat constitué pour PERSONNE2.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Le 24 novembre 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 27 janvier 2023 devant le juge-commissaire qui ne réussit pas à les concilier, si bien qu'il les a renvoyées devant le tribunal par ordonnance du 26 mai 2023.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-08907 du rôle et soumise à l'instruction de la IVe chambre.

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

Par ordonnance du 24 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 le président du siège à l'audience des plaidoiries du 5 juin 2025.

2. Prétentions et moyens des parties

Le dernier état des prétentions et moyens des parties, issu de leurs conclusions récapitulatives notifiées en date du 29 mai 2024 (pour PERSONNE1.), respectivement du 21 novembre 2024 (pour PERSONNE2.), se présente comme suit :

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) demande, à titre principal, à voir dire que les déclarations par lui faites lors de la comparution personnelle des parties devant le juge du divorce en date du 17 novembre 2015 ne constituent pas un aveu ; à voir dire que la valeur des fonds investis par la communauté dans la construction de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) dépasse celle des fonds propres investis par PERSONNE2.) ; partant, à voir dire que le prédit immeuble est commun pour le tout et en ordonner la licitation ; à voir dire, en application de l'article 1433 du Code civil, qu'il dispose d'une récompense à l'encontre de la communauté à hauteur de la somme de 41.771,99 euros, qu'il convient de réévaluer en fonction du profit subsistant ; à voir dire qu'il se réserve le droit de chiffrer plus précisément sa demande après expertise de l'immeuble litigieux et qu'il se rapporte à prudence de justice quant aux récompenses invoquées par PERSONNE2.) en ce qui concerne le terrain ainsi que le remboursement des mensualités du prêt hypothécaire grevant l'immeuble dont question avant le mariage.

Il demande en outre à voir dire que le don de ses beaux-parents à hauteur du montant de 74.370.- euros a été réalisé au profit de la communauté ; sinon, pour le cas où le tribunal devait estimer qu'il a uniquement été réalisé au profit de PERSONNE2.), à voir dire que la récompense lui revenant de ce chef ne peut porter que sur la somme de 62.936,55 euros.

Il demande aussi à voir dire que PERSONNE2.) use et jouit seule de l'immeuble précité depuis le DATE4.) 2015 ; partant, à voir condamner celle-ci à payer à PERSONNE1.) une indemnité d'occupation à partir de ce jour, sinon à partir du jour où le divorce entre parties aura acquis autorité de chose jugée, sinon à partir du 1^{er} septembre 2017 et à lui voir donner acte qu'il se réserve le droit de chiffrer plus précisément sa demande après expertise de l'immeuble litigieux.

À titre subsidiaire, PERSONNE1.) demande à voir dire que l'immeuble précité est un bien propre de PERSONNE2.) ; partant, en application de l'article 1437 du Code civil, à voir dire que la communauté dispose d'une récompense pour le remboursement du prêt hypothécaire grevant l'immeuble à hauteur de la somme de 248.337,76 euros, qu'il convient de réévaluer en fonction du profit subsistant ; à voir dire qu'il se réserve le droit de chiffrer plus précisément sa demande après expertise de l'immeuble litigieux ; à voir dire qu'il dispose d'une créance personnelle à l'encontre de PERSONNE2.) pour avoir investi des fonds propres dans son immeuble à hauteur de la somme de 41.773,25 euros, qu'il convient de réévaluer en fonction du profit subsistant et à voir dire qu'il se réserve le droit de chiffrer plus précisément sa demande après expertise de l'immeuble litigieux.

En tout état de cause, il demande à voir dire que les frais d'expertise seront à répartir à parts égales entre les parties litigantes et à voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de l'ordre de 10.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que des entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire constitué.

À l'appui de ses demandes, PERSONNE1.) explique qu'en date du 25 juillet 1991, PERSONNE2.) a reçu en donation de la part de ses parents un terrain sis à L-ADRESSE2.), dont la valeur avait été fixée suivant l'acte notarié y afférent à 1.500.000.- LUF, soit 37.184.- euros et sur lequel les parties litigantes auraient, par acte de vente en état futur d'achèvement signé le 24 octobre 1991 avec la société anonyme SOCIETE1.) S.A., fait procéder à la construction d'une maison d'habitation pour un coût de 6.059.000.- LUF, soit 150.198,69 euros.

Les travaux de construction auraient débuté au courant de l'année 1992 pour s'achever au courant du mois d'avril/mai 1993.

PERSONNE1.) fait valoir que cette construction aurait été financée tant par des fonds propres que par des fonds communs. En effet, en date du 30 mai 1991, PERSONNE1.) aurait vendu son appartement et aurait investi le solde résultant de cette vente dans la

construction de la maison d'habitation précitée, notamment en réglant diverses factures pour la somme totale de 39.993,99 euros. Le 11 décembre 1991, les parties auraient également contracté un prêt auprès de la SOCIETE2.) pour un montant de 5.000.000.- LUF, soit 123.946,76 euros, remboursable moyennant mensualités de 889,63 euros ayant débuté dès le mois de janvier 1993, de sorte qu'avant leur mariage, les parties auraient remboursé la somme de 3.558,52 euros (4 x 889,63 euros) sur le prêté prêt, soit une somme de 1.779,26 euros chacune.

Depuis leur mariage le DATE1.), le solde du prêté prêt aurait été remboursé par la communauté. PERSONNE1.) expose ensuite que par contrat du 25 mars 2002, les parties auraient chargé la société anonyme SOCIETE3.) S.A. de procéder à l'agrandissement de la maison d'habitation en contrepartie d'un prix de 127.234,54 euros, financé au moyen d'un nouveau prêt souscrit cette fois-ci auprès de la Banque SOCIETE4.).

En date du 11 mars 2002, les parties auraient ainsi signé deux contrats de prêt, dont l'un aurait été subdivisé à son tour en deux parties à savoir : un prêt n° NUMERO1.) pour le montant de 94.200.- euros, valant reprise du solde du premier prêt contracté auprès de la SOCIETE2.) le 11 décembre 1991 et deux prêts n° NUMERO2.) et n° NUMERO3.) pour un montant respectif de 61.973.- euros, soit 127.947.- euros en tout.

Le 9 mars 2004, les parents de PERSONNE2.) auraient fait un don à la communauté en transférant sur le compte bancaire commun des parties le montant de 74.370.- euros, lequel aurait ensuite été déposé sur un compte commun dépôt à terme.

En date du 12 juin 2007, les parties auraient ensuite décidé de regrouper les prédis prêts en un seul prêt inscrit sous le n° NUMERO4.). Au courant de l'année 2010, le solde du prêté prêt, à savoir 62.936,55 euros, aurait finalement été remboursé au moyen de la donation reçue le 9 mars 2004 par les parents de PERSONNE2.), de sorte que l'ensemble des prêts immobiliers souscrits par les parties aurait été apuré en 2010.

À titre principal, PERSONNE1.) déclare que l'immeuble sis à ADRESSE4.) serait à qualifier de bien commun. PERSONNE2.) tenterait de le taxer de bien propre en raison du fait que PERSONNE1.) aurait prétendument reconnu son caractère propre lors de la comparution personnelle des parties devant le juge de divorce en date du 17 novembre 2015 ; d'un prétendu certificat de propriété établi par l'Administration des contributions directes et de la théorie de l'accession.

En ce qui concerne tout d'abord le prétendu aveu de sa part, PERSONNE1.) fait valoir que le fait qu'il a déclaré en date du 17 novembre 2015 devant le juge du divorce qu'il « reconnaît que l'immeuble sis à ADRESSE4.) est un bien propre de son épouse » ne signifierait nullement que le tribunal de céans, saisi en matière de difficultés de liquidation du régime matrimonial des parties, serait tenu par cette déclaration. En effet, il serait de jurisprudence constante que l'aveu judiciaire ne pourrait avoir pour objet que des questions de fait à l'exclusion des questions relatives à des conceptions de droit. En demandant à PERSONNE1.) de se prononcer sur le caractère propre ou commun de

l'immeuble litigieux ayant jadis constitué l'ancien domicile conjugal, il aurait été exigé de sa part de procéder à une qualification juridique.

Or, la question de savoir si un immeuble est un bien propre ou commun relèverait manifestement des seules compétences du juge et non d'une partie au procès. D'ailleurs, la preuve que cette question constitue une question de droit complexe découlerait clairement de l'objet même du présent litige, de sorte qu'il ne saurait y avoir ni aveu de PERSONNE1.), ni accord des parties sur le caractère propre de l'immeuble sis à ADRESSE4.), d'autant moins alors qu'il aurait toujours été de l'intention commune des époux de considérer le prédit immeuble comme commun.

PERSONNE1.) donne en outre à considérer que le but de la comparution personnelles des parties ayant eu lieu en date du 17 novembre 2015 aurait été celui de permettre aux parties d'avouer une faute ayant mené au divorce conformément à l'ancien article 229 du Code civil. Il indique ensuite que le particulier, nerveux et intimidé par le fait de rencontrer personnellement le magistrat saisi de son affaire, perdrait pour la plupart du temps tous ses moyens lorsqu'il s'agirait de répondre à des questions posées par celui-ci. Il serait également important de relever qu'à ce moment de la procédure, les opérations de liquidation-partage du régime matrimonial des parties n'avaient pas encore débuté et qu'aucune pièce n'avait été échangée, de sorte qu'aucune des parties n'aurait à cet instant encore connu la véritable ampleur du dossier.

PERSONNE1.) n'aurait dès lors absolument pas eu conscience des conséquences des déclarations qu'il a faites, de sorte qu'aucun aveu ne saurait être retenu dans son chef.

Quant au prétendu certificat de propriété versé par PERSONNE2.), PERSONNE1.) soulève tout d'abord que la propriété d'un bien ne saurait être établie au moyen d'un certificat mais uniquement d'un acte de propriété. Contrairement aux assertions adverses, ni les bordereaux des inscriptions hypothécaires, ni le certificat de propriété dressé par l'Administration des contributions directes tels que versés par PERSONNE2.) ne se prononceraient sur la propriété de l'immeuble sis à ADRESSE4.). Ces documents n'auraient tout au plus qu'une valeur de renseignement, respectivement ne pourraient entraîner qu'une présomption simple de propriété susceptible d'être renversée par la preuve contraire. Cette preuve contraire serait rapportée en l'espèce alors que par application de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil, l'immeuble litigieux serait à qualifier de commun.

En ce qui concerne ensuite la théorie de l'accession telle qu'invoquée par PERSONNE2.), PERSONNE1.) soutient que lorsqu'un immeuble est construit à l'aide de fonds communs sur le terrain appartenant en propre à l'un des époux, la théorie de l'accession ne s'appliquerait pas mais il faudrait avoir recours à l'article 1406, alinéa 2, du Code civil. Par un arrêt de principe rendu en 2015, la Cour de cassation aurait décidé que c'est l'origine des fonds ayant servi à financer la construction et non pas l'époque de la construction qui est déterminante dans la recherche du caractère propre ou commun de l'immeuble. Il aurait en outre été retenu que c'est au moment de la liquidation de la

communauté qu'il faut se placer pour décider si une construction a été érigée au moyen de fonds communs ou propres.

En l'espèce, la communauté des parties est née le DATE1.), de sorte que les fonds ayant servi à financer la construction, respectivement à rembourser le prêt hypothécaire y afférent auraient dès lors majoritairement été communs. PERSONNE1.) rappelle aussi que la construction de la maison d'habitation n'aurait pas été uniquement financée par PERSONNE2.) avant le mariage des parties mais par les deux parties en vue de la rendre commune alors que le contrat d'entreprise confié à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aurait été signé par les deux parties et que celles-ci auraient contracté en commun, en tant que codébiteurs solidaires, les prêts immobiliers en lien avec cette construction.

La jurisprudence citée par PERSONNE2.) ne serait donc pas transposable au présent litige, de sorte qu'il y aurait uniquement lieu de comparer la valeur du terrain *stricto sensu*, partant la valeur du sol par rapport à la valeur de la construction financée par des fonds communs. Cette dernière valeur dépassant de loin la première, l'immeuble litigieux serait devenu commun pour le tout en vertu de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil. En effet, selon PERSONNE1.), la construction de la maison d'habitation ainsi que de son annexe auraient été financées de la façon suivante : 41.771,99 euros (39.993,99 + 1.778) au moyen de fonds propres de PERSONNE1.), 38.962.- euros (37.184 + 1.778) au moyen de fonds propres de PERSONNE2.) et 248.337,76 euros (123.946,76 + 127.947 + 3.556) au moyen de fonds communs. Par conséquent et application de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil, l'immeuble litigieux serait devenu commun pour le tout.

Même à supposer que le tribunal vienne à conclure que la donation effectuée par les parents de PERSONNE2.) aurait uniquement été adressée à cette dernière et non à la communauté, les fonds communs investis dépasseraient tout de même les fonds propres investis par PERSONNE2.).

Par conséquent, PERSONNE1.) sollicite la licitation de l'immeuble litigieux en raison de l'impossibilité d'un partage en nature.

En application de l'article 1433, alinéa 1^{er}, du Code civil, il déclare en outre disposer d'une récompense à l'égard de la communauté pour les fonds propres par lui investis dans l'immeuble commun à hauteur de 41.771,99 euros. Il aurait en effet payé une multitude de travaux pour la somme de 39.993,99 euros et remboursé avant le mariage le prêt hypothécaire contracté en commun en décembre 1991 à hauteur de 1.778.- euros.

S'agissant de dépenses d'acquisition, la récompense lui revenant serait à réévaluer au profit subsistant conformément à l'article 1469, alinéa 3, du Code civil.

Quant aux récompenses réclamées par PERSONNE2.), PERSONNE1.) s'en rapporte à prudence de justice.

S'agissant cependant du virement réalisé par ses parents en date du 9 mars 2004, PERSONNE1.) déclare qu'il serait intervenu sur le compte commun des parties avec la

mention « *don* », lequel aurait ensuite été déposé sur un compte dépôt à terme également ouvert au nom des deux parties. Ainsi, et contrairement aux assertions adverses, ce don aurait été fait au profit de la communauté.

Les attestations testimoniales établies par les parents de PERSONNE2.), outre le fait de ne pas remplir les conditions prévues à l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, seraient de pure complaisance, établies pour les besoins de la cause et comporteraient de plus des déclarations contredites par les éléments objectifs du dossier. Si les parents de PERSONNE2.) s'étaient effectivement trompés de compte bancaire au moment du transfert du don, alors il leur aurait appartenu d'intervenir auprès de la banque, ce qu'ils n'auraient cependant jamais fait en l'espèce.

Ce ne serait en effet que dans le cadre de la présente procédure, soit de nombreuses années après le virement, que les parents de PERSONNE2.) auraient fait état de leur prétendue erreur de virement. Il en irait de même pour PERSONNE2.) alors qu'en ne voyant pas arriver l'argent sur son compte bancaire personnel, elle aurait dû intervenir soit auprès de ses parents, soit auprès de la banque pour que cette erreur de virement soit rectifiée. D'ailleurs, il serait important de relever que PERSONNE2.) ne se serait jamais opposée à ce que cet argent soit par la suite transféré sur un compte dépôt à terme ouvert au nom des deux parties. Il s'ensuit que tant les parents de PERSONNE2.) que PERSONNE2.) elle-même auraient été conscients du fait que l'argent avait été remis à la communauté, fait qu'ils ont expressément accepté et jamais remis en question. Il serait donc clair qu'il était dans l'intention des parents de PERSONNE2.) de faire un don à la communauté, de sorte que le montant de 74.370.- euros constituerait des fonds communs à l'égard desquels PERSONNE2.) ne saurait prétendre à aucune récompense. PERSONNE1.) conteste par ailleurs que l'entièreté du montant reçu par donation ait été injectée dans l'immeuble litigieux. En effet, ce don aurait été utilisé pour apurer le solde du prêt immobilier lequel, en date du 10 mars 2010, se serait élevé à 62.936,55 euros.

PERSONNE1.) demande ensuite sur base de l'article 815-9 du Code civil, à ce que PERSONNE2.) soit condamnée à lui payer une indemnité d'occupation pour la jouissance privative et exclusive de l'immeuble commun depuis le DATE4.) 2015, sinon à partir du jour où le divorce entre parties aura acquis autorité de chose jugée, sinon encore à partir du 1^{er} septembre 2017.

À titre subsidiaire, si l'immeuble litigieux devait être qualifié de bien propre de PERSONNE2.), PERSONNE1.) déclare que la communauté aurait droit à une récompense conformément à l'article 1437 du Code civil pour avoir remboursé en grande majorité le prêt immobilier ayant grevé le prédit immeuble et PERSONNE2.) devrait rembourser à PERSONNE1.) les fonds propres par lui investis.

S'agissant tout d'abord de la récompense revenant à la communauté, PERSONNE1.) rappelle que la communauté aurait remboursé les prêts immobiliers à raison de 248.337,76 euros. S'agissant d'une dépense d'acquisition, cette récompense serait à réévaluer en fonction du profit subsistant en application de l'article 1469, alinéa 3, du Code civil.

S'agissant ensuite de la créance personnelle détenue par PERSONNE1.) à l'encontre de PERSONNE2.), celle-ci s'élèverait à 41.773,25 euros. Il serait admis en la matière que les créances entre époux seraient revalorisées dans les conditions prévues par l'article 1469, alinéa 3, du Code civil. Dans la mesure où les investissements personnels réalisés par PERSONNE1.) auraient servi à l'acquisition de l'immeuble litigieux, sa créance serait également à réévaluer en fonction du profit subsistant.

PERSONNE1.) déclare finalement que les parties litigantes seraient d'accord pour dire qu'avant de pouvoir chiffrer correctement leurs demandes tant principales, que subsidiaires, il y aurait lieu de procéder à l'évaluation de l'immeuble (terrain + construction) suivant la valeur du marché immobilier actuel, de sorte qu'il conviendrait d'instituer une expertise judiciaire à cette fin.

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) demande, à titre principal, à voir dire que les déclarations faites par PERSONNE1.) lors de la comparution personnelle des parties devant le juge du divorce en date du 17 novembre 2015 constituent un aveu ; partant, à voir dire que le tribunal de céans est lié par ces déclarations ; le cas échéant, à voir dire que le certificat de propriété établi par l'Administration des contributions directes constitue une présomption simple quant à la propriété de l'immeuble sis à ADRESSE4.) ; à voir dire que PERSONNE1.) n'a pas réussi à renverser cette présomption simple, de sorte que l'immeuble litigieux est à qualifier de bien propre de PERSONNE2.) ; sinon, à voir appliquer la théorie de l'accession ; sinon, dans l'hypothèse où l'article 1406, alinéa 2, du Code civil devait s'appliquer, à voir dire que la valeur des remboursements effectués par la communauté ne dépasse pas celle du terrain et des constructions existantes au moment du mariage ; partant, à voir dire que l'immeuble litigieux est en tout état de cause un bien propre de PERSONNE2.) et à voir rejeter les demandes adverses en licitation et en paiement d'une indemnité d'occupation.

À titre subsidiaire, elle demande à voir dire que l'immeuble sis à ADRESSE4.) est un bien commun ; à voir dire qu'elle dispose d'une récompense à l'égard de la communauté conformément à l'article 1433 du Code civil pour l'apport du terrain, pour le remboursement d'une partie du prêt immobilier avant le mariage ainsi que pour l'apurement du solde du prêt moyennant le don reçu à titre personnel par ses parents à hauteur du montant de 74.370.- euros, récompense qu'il convient de réévaluer en fonction du profit subsistant ; à voir dire qu'elle se réserve le droit de chiffrer plus précisément sa demande après expertise de l'immeuble litigieux ; à voir dire qu'elle n'a jamais empêché PERSONNE1.) de jouir de l'immeuble litigieux ; partant, à voir rejeter la demande adverse en paiement d'une indemnité d'occupation.

En tout état de cause, PERSONNE2.) demande à voir procéder à « l'évaluation du terrain au moment de la donation, au moment de la construction de la maison et à l'heure actuelle ainsi que de la valeur de la seule construction au moment de la construction, au moment de la construction de l'annexe et à l'heure actuelle » ; partant, à voir nommer un

expert judiciaire à ses fins et à voir dire que PERSONNE1.) devra prendre en charge les frais d'expertise, sinon à voir ordonner un partage desdits frais ; et à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, en sus des entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire constitué.

Au soutien de ses conclusions, PERSONNE2.) soulève que PERSONNE1.) admettrait expressément en l'espèce qu'elle avait reçu en donation de la part de ses parents le terrain sis à ADRESSE4.) sur lequel a été construit le logement familial et que lesdits travaux de construction ont été terminés en avril/mai 1993, soit avant le mariage des parties.

À titre principal, il y aurait lieu de qualifier l'immeuble sis à ADRESSE4.) de bien propre dans le chef de PERSONNE2.) et ce pour diverses raisons.

En effet, tout d'abord, lors de la comparution personnelle des parties du 17 novembre 2015, PERSONNE1.) aurait reconnu le caractère propre du prédit immeuble dans le chef de son ex-épouse, et aurait partant renoncé à ses demandes en licitation et en paiement d'une indemnité d'occupation. En ayant reconnu de manière expresse et unique un fait de nature à produire contre lui des conséquences juridiques, notamment celle de ne plus pouvoir revendiquer la propriété sur l'immeuble dont question, ni sa licitation, ni le paiement d'une indemnité d'occupation, PERSONNE1.) aurait fait un aveu judiciaire. En se prévalant de l'article 1356 du Code civil, PERSONNE2.) soutient que l'aveu judiciaire fait pleine foi contre celui qui l'a fait et ne peut être révoqué. PERSONNE1.) ne saurait dès lors revenir sur son aveu près de 10 ans après cette comparution personnelle, d'autant moins alors qu'à l'époque, il aurait été assisté de son avocat. PERSONNE2.) conteste par ailleurs l'assertion adverse selon laquelle il aurait été de l'intention commune des parties de considérer l'immeuble litigieux comme commun, ce qui ne résulterait d'ailleurs d'aucune pièce figurant au dossier.

PERSONNE2.) déclare ensuite que le certificat de propriété établi par l'Administration des contributions directes établirait à juste titre qu'elle seule serait le propriétaire de l'immeuble sis à ADRESSE4.). Par opposition aux développements adverses, tant les bordereaux des inscriptions hypothécaires que le prédit certificat se prononceraient clairement sur la propriété de l'immeuble litigieux en indiquant précisément que PERSONNE2.) en serait le propriétaire unique. À défaut pour PERSONNE1.) d'en rapporter la preuve contraire, il y aurait lieu d'admettre que la présomption simple de propriété issue des prédicts documents n'aurait pas été renversée, partant que l'immeuble litigieux serait également à considérer comme bien propre sur cette base.

PERSONNE2.) se prévaut enfin de la théorie de l'accession pour conforter sa thèse. Dans la mesure où le terrain a été offert par donation à PERSONNE2.) avant le mariage des parties, la maison d'habitation y érigée et dont les travaux de construction auraient débuté et été achevés également avant le mariage des parties constituerait un bien propre en application de l'article 522 du Code civil. Contrairement aux dires adverses, l'immeuble litigieux n'aurait pas été majoritairement financé par des fonds communs,

alors que la construction aurait été terminée avant le mariage, donc avant l'existence de toute communauté. Sur ce point, il importerait peu de savoir au moyen de quels fonds les factures relatives à la construction, respectivement le prêt hypothécaire souscrit par les parties auraient été réglés alors que le caractère propre de l'ensemble immobilier serait d'ores et déjà clairement établi en l'espèce.

Selon PERSONNE2.), l'origine des fonds employés pour le paiement des différentes dettes ne serait déterminante uniquement *« en ce qui concerne le droit des récompenses »*, dont le calcul ne pourra être effectué qu'après expertise judiciaire où il s'agira de déterminer la valeur réelle du terrain, de la maison construite avant le mariage ainsi que de l'annexe construite pendant le mariage *« et ce, chaque fois séparément au moment de la construction, donc respectivement en 1991, 1993, 2002 et à l'heure actuelle. »*

Il découle ainsi des développements qui précèdent que l'immeuble litigieux sis à ADRESSE4.) serait un bien propre de PERSONNE2.) et que PERSONNE1.) et la communauté auraient tout au plus droit à une récompense pour les fonds propres, respectivement communs y investis.

Au vu du caractère propre de l'immeuble précité, les demandes adverses en licitation et en paiement d'une indemnité d'occupation seraient à rejeter.

De plus, compte tenu des chiffres avancés par PERSONNE1.) lui-même, PERSONNE2.) fait valoir que les fonds communs investis dans la construction ne dépasseraient pas la valeur du terrain au moment du mariage, de sorte que l'immeuble litigieux resterait un bien propre et ce, même en application de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil.

À titre subsidiaire, si par impossible le tribunal venait à conclure que l'immeuble sis à ADRESSE4.) constitue un bien commun, alors les parties en cause pourraient prétendre chacune à une récompense pour les investissements réalisés au moyen de fonds propres conformément à l'article 1433, alinéa 1^{er}, du Code civil. PERSONNE2.) pourrait alors réclamer une récompense aussi bien pour l'apport du terrain, que pour les remboursements effectués sur le prêt immobilier avant le mariage des parties ainsi que pour le don lui offert par ses parents en 2004, lequel aurait servi à apurer le solde restant du dernier prêt immobilier existant entre parties en 2007. Contrairement au soutènement adverse, il serait clair, au vu des pièces versées aux débats et notamment des attestations testimoniales établies par les donateurs ainsi qu'en vertu des articles 1402 et 1405 du Code civil, que le don du montant de 74.370.- euros avait pour finalité de gratifier PERSONNE2.) seule et non la communauté.

En ce qui concerne ensuite la demande en paiement d'une indemnité d'occupation, PERSONNE2.) fait valoir que même si l'immeuble sis à ADRESSE4.) était à qualifier de bien commun, PERSONNE1.) ne pourrait prétendre à une indemnité d'occupation. En effet, à défaut pour ce dernier de rapporter la preuve d'une jouissance privative et exclusive de l'immeuble litigieux dans le chef de PERSONNE2.), sa demande serait à rejeter, d'autant plus alors que selon un arrêt rendu par la Cour d'appel, *« les allégations*

concernant la mauvaise entente entre les parties [...] ne sont pas de nature à constituer dans son chef une impossibilité de fait ou de droit de jouir de l'immeuble indivis. » Un indivisaire pourrait ainsi avoir occupé effectivement un bien indivis sans être tenu d'aucune indemnité si son coindivisaire n'a pas été exclu de la jouissance dudit bien, ce qui serait précisément le cas en l'espèce. PERSONNE1.) resterait en défaut d'expliquer dans quelle mesure il lui était impossible d'avoir accès, partant de jouir de l'immeuble sis à ADRESSE4.), alors que le simple fait du divorce entre parties ne saurait suffire pour conclure à l'impossibilité d'accéder, respectivement de jouir du bien indivis.

PERSONNE2.) déclare finalement ne pas s'opposer à l'institution d'une expertise judiciaire *« afin de fixer la valeur aussi bien du terrain que de la maison et ce au moment de la donation, de la construction de l'immeuble et de l'annexe ainsi qu'enfin à l'heure actuelle. »*

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 avril 2015, soit bien 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 DATE1.) à ADRESSE3.), 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 subsistent encore en ce qui concerne la liquidation et le partage de leur régime matrimonial.

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

Ceci étant dit, il résulte du procès-verbal de difficultés dressé en date du 24 novembre 2022, ensemble des conclusions échangées de part et d'autre, que les difficultés qui divisent les parties à l'heure actuelle portent en substance sur le caractère propre ou

commun de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), ayant jadis constitué le domicile conjugal des parties et sur les conséquences de cette qualification sur les investissements réalisés de part et d'autre en lien avec le prédit immeuble.

3.1. Quant au caractère propre ou commun de l'ancien domicile conjugal

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

L'article 1405 du même code précise en ses alinéas 1^{er} et 2nd que « [r]estent propres les biens dont les conjoints avaient la propriété ou la possession au jour de la célébration du mariage, ou qu'ils acquièrent, pendant le mariage, par succession, donation ou legs. La libéralité faite à l'un des conjoints peut stipuler que les biens qui en font l'objet appartiendront à la communauté. Les biens tombent en communauté, sauf stipulation contraire, quand la libéralité est faite ensemble aux deux conjoints ; en ce cas les biens sont censé entrés en communauté du chef des deux conjoints. »

En l'espèce, il est constant en cause que le terrain sis à L-ADRESSE2.), inscrit au cadastre de la Commune de ADRESSE3.), Section A de ADRESSE3.), lieu-dit « ADRESSE5.) », sous le numéro NUMERO0.), est un bien propre de PERSONNE2.) au sens de l'article 1405 précité du Code civil, pour l'avoir acquis de la part de ses parents par acte de donation passé en date du 25 juillet 1991 pardevant Maître Christine Doerner, alors notaire de résidence à ADRESSE3.) (cf. pièce n° 2 de la farde de 10 pièces de Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO).

Il est pareillement acquis en l'espèce que la maison d'habitation construite sur le prédit terrain a servi de domicile conjugal et familial aux parties et que les travaux en relation avec cette construction ont été entrepris avant leur mariage.

Les parties sont en discordance quant à la question de savoir si l'ensemble immobilier constitué par le terrain et la maison d'habitation y érigée, constitue un bien commun aux parties ou un bien propre de PERSONNE2.).

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

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

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

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

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

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

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

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

Or, ce n'est pas l'époque de la construction qui doit être prise en compte mais bien l'origine des fonds employés et c'est au moment de la dissolution de la communauté qu'il faut se placer pour apprécier quel patrimoine a essentiellement financé l'immeuble.

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

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

Or, PERSONNE2.) fait valoir que le caractère propre dans son chef de l'ensemble immobilier sis à L-ADRESSE2.), serait établi en cause au vu, notamment, de l'aveu judiciaire fait en ce sens par PERSONNE1.) lors de la comparution personnelle des

parties ayant eu lieu devant le juge du divorce le 17 novembre 2015, moyen auquel PERSONNE1.) réplique que les déclarations par lui faites lors de ladite comparution porteraient sur une question de droit, non susceptible d'aveu.

Il est constant en cause que dans le cadre de la procédure de divorce diligentée par PERSONNE2.) suivant assignation du 23 avril 2015, les parties litigantes se sont présentées devant le juge du divorce en date du 17 novembre 2015, assistées de leur conseil respectif.

Le procès-verbal dressé suite à cette comparution et signé tant par les parties PERSONNE2.)-PERSONNE1.) que par le vice-président de chambre et son greffier, renseigne ce qui suit :

« **Quant aux faits :**

Monsieur PERSONNE1.) déclare :

Je reconnais d'avoir abandonné le domicile conjugal en date du DATE4.) 2015 et d'entretenir une relation adultère depuis avant l'assignation en divorce.

Quant aux mesures accessoires :

Les parties conviennent de charger Maître PERSONNE4.), notaire, de leur indivision.

Monsieur PERSONNE1.) reconnaît que l'immeuble à ADRESSE4.) est un bien propre de son épouse et renonce à sa demande en licitation.

[...].

Monsieur renonce à sa demande d'acte relative à l'indemnité d'occupation. » (cf. pièce n° 7 de la farde I de 8 pièces de Maître Claudine ERPELDING).

L'aveu est la déclaration par laquelle une personne reconnaît pour vrai et comme devant être tenu pour avéré à son égard, un fait de nature à produire contre elle des conséquences juridiques (cf. Cass. fr., Civ. 2^{ème}, 4 décembre 1953, Bull. civ. II, n° 338).

Le Code civil distingue en son article 1354 deux types d'aveu : l'aveu judiciaire, qui est émis devant le juge au cours de l'instance qui oppose les parties et l'aveu extrajudiciaire, qui est au contraire formulé en dehors de l'instance.

Aux termes de l'article 1356 du Code civil, « [l]'aveu judiciaire est la déclaration que fait en justice la partie ou son fondé de pouvoir spécial. Il fait pleine foi contre celui qui l'a fait. Il ne peut être divisé contre lui. Il ne peut être révoqué, à moins qu'on ne prouve qu'il a été la suite d'une erreur de fait. Il ne pourrait être révoqué sous prétexte d'une erreur de droit. »

La différence de nature entre les deux types d'aveu entraîne des conséquences considérables, puisqu'alors que l'aveu extrajudiciaire est simplement un mode de preuve imparfait apte ou non, selon la libre appréciation du juge, à entraîner sa conviction, l'aveu judiciaire, quant à lui, est un mode de preuve parfait qui « *fait pleine foi contre celui qui l'a fait* », le juge ne disposant d'aucun pouvoir d'appréciation (cf. Dalloz, Répertoire de procédure civile, FERRAND (F.) – Preuve – Le juge et l'aveu, n^{os} 753 et 754).

De façon générale, trois conditions doivent être remplies pour qu'un aveu soit émis : tout d'abord, la déclaration doit être de nature à favoriser la partie adverse et donc contenir admission du bien-fondé des prétentions de cette dernière ou en tout cas de ses allégations de fait (i) ; ensuite, elle doit avoir été volontaire de la part de son auteur (ii) ; enfin, elle doit porter sur un fait et non pas sur des points juridiques (iii) (cf. Dalloz, Répertoire de procédure civile, FERRAND (F.), op. cit., n^{os} 757 et suivants).

Dans de nombreux arrêts, la Cour de cassation française a en effet rappelé que l'aveu ne pouvait porter que sur des faits (cf. Cass. fr., Civ. 2^{ème}, 28 mars 1966, D. 1966, p. 541 Cass. fr., Civ. 3^{ème}, 27 avril 1988, D. 1989, p. 275).

Certaines questions se situent cependant à la limite du fait et du droit et il n'est pas toujours aisé de les ranger dans une catégorie.

Ainsi a jugé la Cour de cassation française que si les déclarations d'une partie ayant pour objet l'analyse juridique de ses rapports avec une autre partie ou avec des tiers ne peuvent constituer un aveu pour porter sur des points de droit, les déclarations concernant l'existence même de ces rapports portent sur des points de fait et peuvent dès lors constituer des aveux (cf. Cass. fr., Com., 17 octobre 1995, n° 92-21.552, Bull. civ. IV, n° 230).

L'aveu est recevable même dans les cas où l'article 1341 du Code civil requiert une preuve écrite de l'engagement et il a une force probatoire extrêmement forte, puisqu'il fait « *pleine foi contre celui qui l'a fait*. »

En règle générale, l'aveu est *exprès*. Il peut être oral ou écrit et résulte, ou bien des écritures d'une des parties, ou bien de ses propos (lors d'une comparution personnelle par exemple) ou de ceux de son avocat (pendant la plaidoirie).

Le procès-verbal dressé suite à une comparution personnelle des parties retranscrit l'ensemble des déclarations de celles-ci et si les parties ensemble avec le juge le signent ou le certifient conforme, le procès-verbal constitue un acte authentique dont les énonciations font foi jusqu'à inscription de faux (cf. Cass. fr., Com., 31 mars 1981, Bull. civ. V, n° 167). Divers arrêts ont ainsi constaté que les déclarations lors d'une comparution personnelle constituaient un aveu, à condition toutefois qu'elles émanent de la personne à laquelle l'aveu est opposé. Mais pour cela, il convient que les déclarations de la partie soient suffisamment claires et précises pour pouvoir être analysées en aveu. Le juge apprécie souverainement la portée des déclarations d'une partie lors d'une

comparution personnelle, à condition toutefois de ne pas dénaturer les propos tenus et relatés dans le procès-verbal. Si les propos d'une partie lors de sa comparution personnelle devant le juge ne contiennent pas aveu, ils peuvent toutefois être analysés en commencement de preuve par écrit ou en simple complément de preuve (cf. Dalloz, Répertoire de procédure civile, FERRAND (F.), op. cit., n° 771).

L'aveu judiciaire développe plusieurs effets : il a non seulement un caractère péremptoire en ce qu'il lui est attaché une présomption de vérité – signifiant que le fait avoué est considéré comme prouvé de sorte que le juge *doit* le tenir pour établi – mais il est aussi indivisible et irrévocable, sauf erreur de fait.

La règle de l'irrévocabilité de l'aveu repose sur son caractère : avouer, c'est en effet reconnaître la vérité et donc créer une présomption de vérité qui ne peut pas en principe être remise en cause une fois que le plaideur se sera rendu compte de la portée de sa reconnaissance. Dès qu'il est émis, l'aveu est donc irrévocable, parce que le plaideur qui l'a fait aurait tendance à vouloir revenir sur sa déclaration dès qu'il en aurait perçu la portée et les effets en droit.

L'article 1356, alinéa 4, du Code civil réserve toutefois l'hypothèse d'une « *erreur de fait* ». Dans la mesure où l'aveu bénéficie d'une force probante particulièrement forte parce qu'il est présumé traduire la réalité et la vérité, la loi admet que son auteur puisse revenir sur l'aveu fait, dès lors que la réalité n'était pas telle qu'il le pensait au moment de l'émission de sa déclaration. La limitation de la révocation de l'aveu à une hypothèse d'erreur de fait signifie que toute erreur sur les conséquences juridiques de la déclaration doit être écartée (cf. Dalloz, Répertoire de procédure civile, FERRAND (F.), op. cit., nos 782 et 783).

En l'espèce, contrairement à l'argumentation développée par PERSONNE1.), la question de savoir s'il considère l'ancien domicile conjugal comme un bien commun aux parties ou un bien propre à PERSONNE2.) – c'est-à-dire s'il entend revendiquer un droit de propriété sur ce bien – relève indéniablement d'une question de fait, et non de droit.

En application des principes exposés ci-avant, le tribunal retient que la déclaration claire et précise par lui faite en date du 17 novembre 2015 devant le juge du divorce, aux côtés de son avocat, selon laquelle il « *reconnaît que l'immeuble à ADRESSE4.) est un bien propre de son épouse* », est partant à qualifier d'aveu.

À défaut pour PERSONNE1.) de rapporter la preuve d'une erreur de fait susceptible de justifier une éventuelle révocation, cet aveu fait foi contre lui.

Dans la mesure où l'aveu judiciaire s'impose au juge quelle que soit son intime conviction, il n'y a pas lieu de s'attarder plus avant sur les moyens développés par PERSONNE1.) en lien avec le caractère commun de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), celui-ci étant à déclarer comme un bien propre de PERSONNE2.).

3.2. Quant à la demande en licitation de l'ancien domicile conjugal

Au vu de ce qui a été retenu au point 3.1., respectivement du caractère propre de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) dans le chef de PERSONNE2.), ainsi que de la déclaration faite par PERSONNE1.) lors de la comparution personnelle des parties devant le juge du divorce en date du 17 novembre 2015 selon laquelle il « *renonce à sa demande en licitation* », renonciation d'ailleurs expressément actée dans le dispositif du jugement civil n° 309/2016 du 7 juillet 2016, la demande en licitation du prédit immeuble telle que formulée par PERSONNE1.) est à rejeter.

3.3. Quant à la demande en paiement d'une indemnité d'occupation pour la jouissance privative et exclusive de l'ancien domicile conjugal par PERSONNE2.)

Là encore, compte tenu du caractère propre de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) dans le chef de PERSONNE2.), ainsi que de la déclaration faite par PERSONNE1.) lors de la comparution personnelle des parties devant le juge du divorce en date du 17 novembre 2015 selon laquelle il « *renonce à sa demande d'acte relative à l'indemnité d'occupation* », renonciation d'ailleurs elle aussi expressément actée dans le dispositif du jugement civil n° 309/2016 du 7 juillet 2016, la demande en paiement d'une indemnité d'occupation telle que formulée par PERSONNE1.) sur base de l'article 815-9 du Code civil est à rejeter.

3.4. Quant à la récompense revenant à la communauté du chef d'investissement de fonds communs dans l'immeuble propre de PERSONNE2.)

Pour le cas où l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) était considéré comme propre à PERSONNE2.), tel le cas en l'espèce, PERSONNE1.) déclare que la communauté aurait droit à une récompense conformément à l'article 1437 du Code civil pour les fonds communs y investis et plus précisément pour avoir remboursé en grande majorité les prêts immobiliers ayant grevé le prédit immeuble.

À cet égard, il fait valoir que la communauté aurait remboursé les prêts immobiliers dont question à raison de 248.337,76 euros, dont 123.946,76 euros correspondant au prêt immobilier SOCIETE2.) souscrit le 11 décembre 1991 et 127.947.- euros correspondant aux prêts immobiliers SOCIETE4.) n° NUMERO5.) et n° NUMERO2.) souscrits le 11 mars 2002, déduction faite de la somme de « 3.556,00 EUR » correspondant aux mensualités remboursées par les parties avant leur mariage.

S'agissant d'une dépense d'acquisition, cette récompense serait de plus à réévaluer en fonction du profit subsistant en application de l'article 1469, alinéa 3, du Code civil.

PERSONNE2.) ne prend pas spécifiquement position quant à cette demande, respectivement ne remet pas en cause les chiffres avancés par PERSONNE1.), sauf à préciser que contrairement au soutènement de ce dernier, il serait clair, au vu des pièces versées aux débats et notamment des attestations testimoniales établies par les donateurs ainsi qu'en vertu des articles 1402 et 1405 du Code civil, que le don du montant

de 74.370.- euros de la part de ses parents et ayant permis de solder le prêt immobilier ayant grevé l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), avait pour finalité de gratifier PERSONNE2.) seule et non la communauté.

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

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

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

L'existence d'un droit à récompense sur base de l'article 1437 précité du Code civil se fonde sur une double preuve : celle de l'origine des valeurs transférées, d'une part, et celle du profit prétendument retiré par la masse bénéficiaire, d'autre part.

Si le conjoint demandeur peut se prévaloir de la présomption légale de communauté pour établir l'origine des fonds, aucune présomption ne permet en revanche de retenir l'allégation du profit prétendument retiré par la masse propre discutée, des valeurs en cause présumées communes. Le demandeur en récompense se doit donc de rapporter la preuve de l'effectivité de ce profit en établissant la réalité de l'avantage, direct ou médiat, retiré des choses communes par la masse propre de son conjoint.

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

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

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

En l'espèce, il résulte des pièces soumises à l'appréciation du tribunal que suivant acte de vente en état futur d'achèvement n° NUMERO6.) passé en date du 24 octobre 1991 pardevant Maître PERSONNE5.), alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, les parties litigantes ont chargé la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de la construction d'une maison d'habitation sur le terrain appartenant en propre à PERSONNE2.), moyennant paiement d'un prix total de 6.059.000.- LUF (cf. pièce n° 1 de la farde I de 8 pièces de Maître Claudine ERPELDING).

Aux fins de financer la prédite construction, les parties en cause ont contracté en date du 11 décembre 1991 un prêt auprès de la SOCIETE2.) portant sur un montant de 5.000.000.- LUF, soit 123.946,76 euros, stipulé remboursable moyennant 40 versements semestriels de 234.136.- LUF, dont la première échéance a été fixée le 30 juin 1993 (cf. pièce n° 4 de la farde de 10 pièces de Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO).

Force est également de constater que par la suite, le prédit prêt SOCIETE2.) a été repris en date du DATE5.) 2000 par la Banque SOCIETE4.) à hauteur du montant de 94.200.- euros, stipulé remboursable moyennant 30 mensualités de 533.- euros, dont la première échéance a été fixée le 30 mars 2002 et inscrit sous le n° NUMERO1.) (cf. pièce n° 6 de la farde de 10 pièces de Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO).

Il découle également des éléments figurant au dossier que suivant offre du 28 mars 2002 émise par la société anonyme SOCIETE3.) S.A., les parties PERSONNE2.)- PERSONNE1.) ont mandaté cette dernière pour la réalisation de travaux d'agrandissement de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) pour le prix de 127.234,54 euros et pour le financement duquel elles ont contracté un prêt auprès de la Banque SOCIETE4.) portant sur un montant de 123.947.- euros, subdivisé en deux prêts distincts d'un montant respectif de 61.973.- euros, stipulés remboursables moyennant 30 mensualités de 389.- euros, respectivement de 338.- euros, dont les premières échéances ont été fixées le 30 mars 2002 et inscrits sous les n° NUMERO3.) et n° NUMERO2.), (cf. pièces n°s 5 et 7 de la farde de 10 pièces de Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO).

Le tribunal observe ensuite qu'en date du 12 juin 2007, les parties litigantes ont décidé de regrouper l'ensemble des prêts immobiliers précités en un seul prêt pour un solde de 77.000.- euros, stipulé remboursable moyennant 180 mensualités de 651,98 euros et inscrit sous le n° NUMERO4.) (cf. pièce n° 9 de la farde de 10 pièces de Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO).

Il ressort par ailleurs des pièces versées aux débats que le solde du prédit prêt immobilier a été entièrement apuré au cours du mariage, et plus précisément en date du 10 mars 2010 au moyen d'un virement unique de 63.936,55 euros (cf. pièce n° 10 de la farde de 10 pièces de Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO).

Les parties s'accordent pour dire que ledit virement unique de 63.936,55 euros a été réalisé à l'aide de la donation du montant de 74.370.- euros reçue de la part des parents de PERSONNE2.) le 9 mars 2004 (cf. pièce n° 9 de la farde II de 2 pièces de Maître Claudine ERPELDING).

S'agissant plus précisément de cette donation, dont PERSONNE2.) estime avoir été gratifiée seule à l'exclusion de la communauté, le tribunal rappelle que l'article 1405, alinéas 1^{er} et 2nd, du Code civil dispose que « *[r]estent propres les biens dont les conjoints avaient la propriété ou la possession au jour de la célébration du mariage, ou qu'ils acquièrent, pendant le mariage, par succession, donation ou legs. La libéralité faite à l'un des conjoints peut stipuler que les biens qui en font l'objet appartiendront à la communauté. Les biens tombent en communauté, sauf stipulation contraire, quand la libéralité est faite ensemble aux deux conjoints ; en ce cas les biens sont censé entrés en communauté du chef des deux conjoints.* »

Les dispositions de l'article 1405 précité du Code civil dérogent au principe communautaire de l'article 1402 du même code, en ce qu'elles qualifient de propres les biens qu'un époux acquiert par une libéralité faite à lui seul.

Il a été jugé qu'un virement au profit d'un époux peut s'analyser en une donation indirecte. Cependant, si le virement ne révèle pas l'intention du donateur de gratifier l'époux seul ou les deux époux conjointement, il faut admettre que les libéralités étaient faites aux deux époux conjointement et ce, même si le compte bancaire sur lequel est versée la donation a comme seul titulaire l'un des époux. Il appartient dès lors à l'époux qui invoque la libéralité à son profit exclusif, d'en rapporter la preuve (cf. CA, 12 février 2014, n° 38627).

En l'espèce, il incombe par conséquent à PERSONNE2.) de prouver que la libéralité alléguée, à savoir le montant de 74.370.- euros tel que transmis par ses parents était destinée à elle seule.

À cette fin, PERSONNE2.) verse une attestation testimoniale, non datée, établie par ses parents (cf. pièce n° 4 de la farde I de 8 pièces de Maître Claudine ERPELDING).

Force est tout d'abord de constater qu'il appert de l'ordre de virement daté du 9 mars 2004, que les parents de PERSONNE2.) ont transféré le montant de 74.370.- euros sur le compte bancaire commun des parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.), à savoir sur le compte bancaire SOCIETE4.) n° NUMERO7.), ouvert au nom de « *PERSONNE1.)-PERSONNE2.)* » (cf. pièce n° 9 de la farde II de 2 pièces de Maître Claudine ERPELDING).

Au vu de ce constat, dans la mesure où les deux bénéficiaires de la donation y sont expressément mentionnés, il y a lieu de retenir que le virement litigieux est intervenu au profit des deux époux et non tel que soutenu par PERSONNE2.) à son seul profit.

À titre superfétatoire, il importe de souligner que l'attestation testimoniale établie *a posteriori* par les parents donateurs pour les seuls besoins de la cause, après la séparation des époux, outre le fait qu'elle ne respecte pas le formalisme prévu à l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, ne saurait suffire à démontrer l'affectation non communautaire du versement et du don (cf. VOGEL (G.), Dissolution du mariage et liquidation du régime matrimonial en droit luxembourgeois, n° 310).

Il s'ensuit que l'attestation testimoniale, non datée, établie par les époux PERSONNE2.)-Schmit est sans force probante.

Par ailleurs, le tribunal rappelle qu'il résulte du contrat de prêt signé en date du 11 décembre 1991 auprès de la SOCIETE2.), que le prêt du montant de 5.000.000.- LUF est stipulé remboursable moyennant 40 versements semestriels de 234.136.- LUF, dont la première échéance a été fixée le 30 juin 1993, soit après le mariage des parties (cf. pièce n° 4 de la farde de 10 pièces de Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO). À défaut ainsi pour PERSONNE1.) de démontrer que les parties auraient chacune, avant leur mariage, remboursé au moyen de fonds propres une somme de 1.779,26 euros chacune ($4 \times 889,63 \text{ euros} \div 2$) sur le prédit prêt, sa demande à voir déduire la somme de « 3.556,00 EUR » de la récompense revenant à la communauté est à rejeter.

Eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, en l'absence de toute contestation circonstanciée et dans la mesure où le remboursement d'un prêt pendant le mariage est présumé avoir eu lieu, sauf preuve contraire, moyennant des fonds communs, il échet de retenir que la communauté a investi la somme totale de 247.893,76 euros (123.946,76 + 123.947) dans la construction de l'immeuble propre de PERSONNE2.), de sorte que la communauté a droit à une récompense de ce chef de la part de cette dernière.

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

Le siège de la matière se situe à l'article 1469 du Code civil, qui dispose que « [l]a récompense est, en général, égale à la plus faible des deux sommes que représentent la dépense faite et le profit subsistant. Elle ne peut, toutefois, être moindre que la dépense faite quand celle-ci était nécessaire. Et elle ne peut être moindre que le profit subsistant, quand la valeur empruntée a servi à acquérir, à conserver ou à améliorer un bien qui se retrouve, au jour de la dissolution de la communauté, dans le patrimoine emprunteur. [...] Le montant des récompenses s'apprécie en fonction du profit existant au moment de la liquidation de la communauté. »

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

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

Cela étant, l'appréciation du profit subsistant se fait différemment selon l'objet de l'opération considérée.

En présence d'une demande récompense liée à des travaux, le profit subsistant est égal à la différence entre la valeur actuelle du bien et celle qu'il aurait eue si la dépense n'avait pas été faite. La jurisprudence retient donc le critère de la simple plus-value.

En revanche, en présence d'une dépense d'acquisition ou d'amélioration, l'évaluation du profit subsistant est différente de celle opérée pour des travaux.

Il n'est en effet plus question de tenir compte de la différence entre la valeur actuelle du bien et celle qu'il aurait eue si la dépense n'avait pas été faite, mais de rechercher la contribution du patrimoine créancier dans l'acquisition et de rapporter celle-ci à la valeur actuelle du bien litigieux. En d'autres termes, il s'agit en principe alors très concrètement de procéder non plus à une soustraction mais à une règle de trois (cf. DAVID (S.) et JAULT (A.), op.cit., n° 112.161, p. 82).

De manière générique, on peut dire qu'il y a acquisition chaque fois qu'un bien ou un droit nouveau accroît un patrimoine. Mais bien que l'accession soit à proprement parler une technique d'acquisition de la propriété, elle est analysée par la jurisprudence relative aux récompenses comme une simple amélioration du bien originel du propriétaire du fonds accédant. Aussi, dans cette hypothèse, à savoir des constructions ou des plantations réalisées au moyen de fonds communs sur un terrain propre, le profit subsistant est égal non pas à la valeur du bien construit, mais à la plus-value procurée par la construction au fonds sur lequel celle-ci est implantée, autrement dit à la différence entre la valeur actuelle de l'ensemble immobilier (terrain + construction) et la valeur actuelle du terrain (cf. DAVID (S.) et JAULT (A.), op.cit., n° 112.150, p. 79 et jurisprudences y citées).

Le tribunal n'est en l'espèce pas en possession d'éléments suffisants pour procéder au calcul du profit subsistant en ce qu'il ne dispose d'aucune information quant à la valeur actuelle de l'ensemble immobilier (terrain + construction) et la valeur actuelle du terrain.

Dans ces conditions, il y a lieu de faire droit à la demande des parties en institution d'une expertise judiciaire, avec la mission de déterminer ces deux valeurs.

Aussi, étant donné que la mesure d'instruction s'avère nécessaire à l'évaluation de la récompense redue au profit de la communauté et qu'il n'existe pas d'éléments objectifs justifiant de mettre à la seule charge d'une des parties en cause les frais d'expertise en résultant, il appartient à celles-ci de contribuer à parts égales à l'avance des prédicts frais.

Dans l'attente de la mesure d'instruction ci-avant ordonnée, la demande de PERSONNE1.) en relation avec la récompense redue par PERSONNE2.) au profit de la communauté est à réserver.

3.5. Quant à la créance personnelle de PERSONNE1.) à l'égard de PERSONNE2.) pour les fonds propres par lui investis avant le mariage dans l'ancien domicile conjugal

PERSONNE1.) demande encore à voir dire qu'il dispose d'une créance personnelle à l'encontre de PERSONNE2.) pour avoir investi avant le mariage des parties des fonds propres dans son immeuble à hauteur de la somme de 41.773,25 euros, qu'il convient de réévaluer en fonction du profit subsistant et à voir dire qu'il se réserve le droit de chiffrer plus précisément sa demande après expertise de l'immeuble litigieux.

Il aurait en effet avant le mariage des parties payé une multitude de travaux pour la somme de 39.993,99 euros et remboursé le prêt hypothécaire contracté en commun en décembre 1991 à hauteur de la somme de « 1.778.-EUR ».

Pour appuyer sa demande, le tribunal constate que PERSONNE1.) verse une vingtaine de factures émises sur la période allant du 30 septembre 1991 au 27 avril 1993, soit sur une période précédant le mariage des parties célébré le DATE1.) (cf. pièce n° 3 de la farde de 10 pièces de Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO).

Le tribunal note que PERSONNE2.) n'a pas pris position quant à cette demande de PERSONNE1.), respectivement n'a pas remis en cause ni l'existence, ni le *quantum* de cette créance. Elle ne conteste donc pas que les factures versées par PERSONNE1.) sont relatives à la construction de sa maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), et que PERSONNE1.) a réglé lesdites factures au moyen de ses fonds propres.

Partant, à défaut de toute protestation circonstanciée de la part de PERSONNE2.), la créance de PERSONNE1.) à l'encontre de cette dernière est établie à concurrence de la somme de 39.993,99 euros, à l'exclusion de la somme de « 1.778.- EUR » alors qu'en effet, à l'instar de ce qui a été retenu au point 3.4. auquel le tribunal renvoie, la première échéance du prêt SOCIETE2.) souscrit le 11 décembre 1991 a été fixée le 30 juin 1993, soit après le mariage des parties et PERSONNE1.) ne verse aucune pièce en lien avec le paiement de la somme de 1.779,26 euros ($4 \times 889,63 \text{ euros} \div 2$), de sorte qu'il est resté en défaut de démontrer que celle-ci ait été réglée au moyen de fonds propres.

Les créances entre époux ont pour objet de rétablir les mouvements de valeurs qui interviennent entre les patrimoines propres des deux époux sans transiter par la communauté ; elles obéissent à un régime distinct de celui des récompenses.

Strictement, les créances entre époux sont celles qui naissent de l'utilisation par l'un des époux de ses deniers propres pour régler une dette personnelle de son conjoint ou, par exemple, pour financer des travaux sur un bien propre de ce dernier, tel le cas en l'espèce. En la matière, la jurisprudence admet que les règles de l'accession édifiées par l'article 555 du Code civil ont vocation à régir les rapports entre les concubins pour permettre le remboursement des fonds propres investis dans un bien personnel du

concubin (cf. Cass. fr., Civ. 1^{ère}, 13 mai 2015, n° 14-16.469, RTD Civ. 2015, 589 ; TAL, 3 mars 2022, n° TAL-2019-08631).

En présence d'impenses réalisées sur un bien personnel de l'autre, il y a en effet lieu d'avoir recours à l'article 555, et plus précisément à l'alinéa 3, du Code civil. Cet article, relatif à l'accession immobilière, qui règle le sort des plantations, constructions et ouvrages réalisés par un tiers sur le terrain d'autrui, oblige, sous certaines conditions, le propriétaire qui revendique la propriété de ces biens d'en indemniser le constructeur.

Le futur époux solvens peut ainsi être remboursé des frais engagés, au choix du propriétaire du fonds, soit à hauteur de la plus-value procurée au bien, soit à hauteur du coût des matériaux et du prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent les constructions, plantations et ouvrages (cf. DAVID (S.) et JAULT (A.), op.cit., n° 114.15, p. 163-165).

Il s'ensuit que PERSONNE1.) peut faire valoir une créance à l'encontre de PERSONNE2.) du chef de sa participation financière à la réalisation des travaux de construction de l'ancien domicile conjugal sur le terrain propre de PERSONNE2.), sur base de l'article 555, alinéa 3, du Code civil.

Avant tout autre progrès en cause, il y a lieu de révoquer l'ordonnance de clôture rendue le 24 avril 2025 et de rouvrir les débats conformément à l'article 225, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, afin de permettre aux parties litigantes de conclure sur base de l'article 555, alinéa 3, du Code civil et de réserver la demande formulée sur ce point par PERSONNE1.).

3.6. Quant aux demandes accessoires

Dans l'attente du résultat de la mesure d'expertise ci-avant ordonnée, il y a lieu de réserver les demandes accessoires relatives aux indemnités de procédure ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance telles que formulées de part et d'autre.

PAR CES MOTIFS

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

dit que les déclarations faites par PERSONNE1.) devant le juge du divorce lors de la comparution personnelle des parties en date du 17 novembre 2015 constituent un aveu judiciaire au sens de l'article 1356 du Code civil,

partant, dit que l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) est un bien propre de PERSONNE2.),

déclare la demande en licitation du prédit immeuble et la demande en paiement par PERSONNE2.) d'une indemnité d'occupation pour la jouissance privative et exclusive du prédit immeuble, telles que formulées par PERSONNE1.), non fondées,

partant, en déboute,

dit que la communauté a investi la somme totale de 247.893,76 euros (123.946,76 + 123.947) dans la construction de l'immeuble propre de PERSONNE2.),

quant au *quantum* de la récompense revenant à la communauté, ordonne, avant tout autre progrès en cause, une expertise judiciaire et commet pour y procéder l'expert PERSONNE6.), demeurant à L-ADRESSE6.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :

- déterminer la valeur actuelle de l'ensemble immobilier (terrain + construction) sis à L-ADRESSE2.),
- déterminer la valeur actuelle du terrain seul, et
- calculer le profit subsistant en procédant à une soustraction des deux valeurs,

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

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

ordonne partant aux parties de payer ladite provision à l'expert, pour le 31 juillet 2025 au plus tard, et d'en justifier au greffe du tribunal,

charge Madame le premier juge Melissa MOROCUTTI de la surveillance de cette mesure d'instruction,

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

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

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 15 octobre 2025,

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

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

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

dit que PERSONNE1.) dispose d'une créance personnelle à l'encontre de PERSONNE2.) du chef de sa participation financière à la réalisation des travaux de construction de la maison d'habitation sur le terrain propre de cette dernière, sur base de l'article 555, alinéa 3, du Code civil,

quant au *quantum* de cette créance personnelle, ordonne, avant tout autre progrès en cause, la révocation de l'ordonnance de clôture rendue le 24 avril 2025 en application de l'article 225, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile afin de permettre aux mandataires des parties de conclure sur base de l'article 555, alinéa 3, du Code civil,

accorde à Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO un délai pour conclure jusqu'au 13 octobre 2025 et à Maître Claudine ERPELDING un délai pour répliquer jusqu'au 27 octobre 2025,

sursoit à statuer pour le surplus,

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

tient l'affaire en suspens.