Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00169

Audience publique du mercredi, 29 octobre 2025.

Numéro du rôle : TAL-2022-05646

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, premier juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 11 juillet 2022,

comparaissant par Maître Michel KARP, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPELLA,

ayant comparu initialement par Maître Cathy HOFFMANN, avocat, et comparaissant actuellement par Maître Julie DURAND, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits constants

Par acte de vente du 24 juillet 2019 passé devant Maître HELLINCKX et Maître SCHUMAN, notaires, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis comme « *acquéreurs solidaires et indivisibles* » dans un immeuble en copropriété L-ADRESSE2.), inscrit au cadastre comme suit

« *COMMUNE DE DIFFERDANGE, section C d'OBERCORN*
Numéro cadastral NUMERO1.), lieu-dit " ADRESSE2.)", place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 1 are 47 centiares, à savoir :

a) en copropriété privative et exclusive

Indications complémentaires relatives aux lots			*Désignation des lots*			
Surface utile (en m2)	*Quote-part*	*Nature*	*No ct.*	*Bloc (U = unique)*	*Escalier (U = unique)*	*Niveau (81 = 1e s.s)*
85,73	*237,610*	*Appartement*	*008*	*U*	*U*	*03*
6,14	*5,100*	*Cave*	*001*	*U*	*U*	*81*
Total	*242,710*	*millièmes*				

b) en copropriété et indivision forcée

deux cent quarante-deux virgule sept cent dix millièmes (242,710/1000ièmes) des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le sol ou le terrain. » (ci-après l' « Immeuble »).

2. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 11 juillet 2022, PERSONNE1.), comparaissant par Maître Michel KARP, avocat, a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Cathy HOFFMANN, avocat, s'est constituée pour PERSONNE2.) le 1er août 2022.

Par constitution de nouvel avocat à la Cour, Maître Julie DURAND, avocat, s'est constituée pour PERSONNE2.) le 23 septembre 2024 en remplacement de Maître Cathy HOFFMANN.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 30 avril 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 17 septembre 2025 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

3. Prétentions des parties

3.1. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de dire que l'Immeuble est un bien commun et d'évaluer l'Immeuble, sous réserve expresse d'augmentation, par voie d'expertise.

Elle demande en outre de constater que l'Immeuble est impartageable par nature et donc d'ordonner la licitation de l'Immeuble et de nommer un notaire en vue de la liquidation et du partage de l'indivision.

Elle demande aussi de condamner PERSONNE2.) à lui verser une indemnité d'occupation de 1.000.- euros par mois, ou d'un montant supérieur à fixer *ex aequo et bono* par le tribunal à l'aide d'experts, depuis le 10 novembre 2022, date de la dissolution du partenariat jusqu'au départ effectif de PERSONNE2.) sinon jusqu'à la vente de l'Immeuble.

Elle demande le rejet de toutes les demandes de PERSONNE2.) et de condamner ce dernier à payer les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître KARP qui la demande affirmant en avoir fait l'avance et à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

3.2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) demande d'ordonner le partage et la liquidation de l'indivision existante entre parties et de dire que dans le compte de l'indivision il y aurait lieu de tenir compte des remboursements du prêt effectués par PERSONNE2.) seul.

Il demande de nommer un expert en vue d'évaluer l'Immeuble et de dire s'il est commodément partageable. Il demande aussi de lui réserver le droit de solliciter la licitation si jamais l'immeuble n'était pas commodément partageable.

Il demande le rejet de la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité d'occupation et en licitation de l'Immeuble pour être prématurée, ainsi que de toutes ses autres demandes.

Il demande enfin de condamner PERSONNE1.) à payer les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître HOFFMANN qui la demande affirmant en avoir fait l'avance et à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

4. Motifs de la décision

4.1. Quant à la demande en partage de l'indivision

L'indivision est la situation juridique de plusieurs personnes titulaires en commun d'un droit de propriété sur un même bien, sans qu'il y ait division matérielle de leurs parts.

Il découle des dispositions de l'article 815 du Code civil que nul n'est tenu de demeurer en indivision.

En l'espèce, il s'induit des pièces produites aux débats que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont propriétaires indivis de l'Immeuble chacun pour moitié.

Au vu de l'accord des parties, il y a lieu de faire droit à la demande en partage et en liquidation de l'indivision existant entre elles et de commettre un notaire pour procéder aux opérations de liquidation et de partage, y inclus l'établissement du compte de l'indivision.

Les parties n'ayant pas proposé le nom d'un notaire, et en raison de la proximité géographique, il y a lieu de nommer Maître Laurent METZLER, notaire de résidence à L-ADRESSE3.), pour procéder aux opérations de compte, de liquidation et de partage de l'indivision existant entre parties.

4.2. Quant à la demande en licitation de l'Immeuble

La licitation est l'opération ayant pour objet, moyennant une adjudication, de dénouer une indivision avec les effets d'une vente et d'un partage.

Aux termes de l'article 827 du Code civil, la licitation est ordonnée si les immeubles ne sont pas commodément partageables en nature.

Il en résulte que le partage en nature est la règle et la licitation l'exception.

En l'espèce, l'indivision comprend uniquement l'Immeuble, sachant que PERSONNE2.) demande de nommer un expert en vue de l'évaluation de l'Immeuble et en vue de déterminer si l'Immeuble est commodément partageable.

Aux termes de l'article 348 du Nouveau Code de procédure civile, « *les faits dont dépend la solution du litige peuvent à la demande des parties ou d'office, être l'objet de toute mesure d'instruction légalement admissible* ».

L'article 349 du même Code prévoit que « *les mesures d'instruction peuvent être ordonnées en tout état de cause, dès lors que le juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer* ».

Enfin, l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile pose une limite.

En effet, d'une part, en vertu de l'article 351, alinéa premier, du Nouveau Code de procédure civile « *une mesure d'instruction ne peut être ordonnée sur un fait que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'éléments suffisants pour le prouver* ».

D’autre part, l’alinéa 2 de l’article 351 du Nouveau Code de procédure civile poursuit qu’ « *en aucun cas une mesure d’instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l’administration de la preuve* ». La carence résultant de ce texte réside dans l'allégation de faits qui ne sont étayés par aucun élément sérieux ou dont est douteuse la pertinence.

En l’espèce, PERSONNE2.) ne produit aucun élément de nature à établir que l’Immeuble serait partageable en nature, sauf à demander une expertise en vue de vérifier s’il est partageable en nature, soutenant aussi que la demande en licitation serait prématurée.

Dès lors, la licitation doit en être ordonnée, les parties gardant, tant que le notaire commis n’a pas procédé à la licitation, la possibilité de vendre l’immeuble de gré à gré.

Il y a lieu de charger le notaire Laurent METZLER, de résidence à L-ADRESSE3.) d’y procéder.

Au vu de la vente par licitation qui sera ordonnée, la demande en institution d’une expertise judiciaire en vue d’évaluer l’immeuble indivis s’avère inutile.

En conséquence, il y a lieu de la rejeter.

4.3. Quant à l’indemnité d’occupation

Suivant l’article 815-9 1° du Code civil, chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l’effet des actes régulièrement passés au cours de l’indivision.

L’article 815-9 2° du Code civil dispose que l’indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d’une indemnité.

L'indemnité d'occupation, qui a pour objet de réparer le préjudice causé à l'indivision par la jouissance privative d'un coïndivisaire, est due à l'indivision jusqu'au partage et doit entrer dans la masse active partageable (Cass. fr. civ. I, 18 janvier 1989, n° 87-13.177, *Bull. civ*., I, n° 22, Cass. fr. civ. I, 30 mai 2000, n° 98-19.195, Cass. fr. civ. I, 3 octobre 2019, n° 18-20.430, publié au *Bull*.).

Ainsi, l'indemnité d'occupation due pour la jouissance privative d'un immeuble indivis doit revenir à l'indivision et non au coïndivisaire de l'occupant (Cass. fr. civ. I, 14 novembre 1984, n° 83-14.866, *Bull. civ*., I, n° 305, Cass. fr. civ. I, 26 mai 1999, n° 97-11.904).

L’indemnité d’occupation réclamée à PERSONNE2.) en sa qualité d’indivisaire qui jouit à titre privatif d’un bien indivis ne constitue dès lors pas une créance personnelle de PERSONNE1.), mais une créance de l’indivision.

La demande de PERSONNE1.) en condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité d'occupation est donc à déclarer non fondée.

4.4. Quant aux demandes accessoires

4.4.1. Quant à l'indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE2.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

N'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

4.4.2. Exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire du présent jugement.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

4.4.3. Quant aux frais et dépens

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.

Dans la mesure où PERSONNE2.) succombe à l'instance, il y a lieu de le condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Michel KARP, avocat, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

dit la demande de PERSONNE1.) recevable en la forme,

déclare la demande en liquidation et en partage de PERSONNE1.) fondée sur base de l'article 815, alinéa 1er, du Code civil,

ordonne le partage et la licitation de l'immeuble en copropriété L-ADRESSE2.), inscrit au cadastre comme suit :

« *COMMUNE DE DIFFERDANGE, section C d'OBERCORN*
Numéro cadastral NUMERO1.), lieu-dit " ADRESSE2.)", place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 1 are 47 centiares, à savoir :

1. *en copropriété privative et exclusive*

Indications complémentaires relatives aux lots			*Désignation des lots*			
Surface utile (en m2)	*Quote-part*	*Nature*	*No ct.*	*Bloc (U = unique)*	*Escalier (U = unique)*	*Niveau (81 = 1e s.s)*
85,73	*237,610*	*Appartement*	*008*	*U*	*U*	*03*
6,14	*5,100*	*Cave*	*001*	*U*	*U*	*81*
Total	*242,710*	*Millièmes*				

2. *en copropriété et indivision forcée*

deux cent quarante-deux virgule sept cent dix millièmes (242,710/1000ièmes) des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le sol ou le terrain. » ;

commet à ces fins **Maître Laurent METZLER, notaire de résidence à L-ADRESSE3.)**,

désigne Monsieur le premier juge Hannes Westendorf pour surveiller ces opérations et faire rapport le cas échéant,

dit qu'en cas d'empêchement du notaire ou du magistrat commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de Madame le Président de ce siège,

rejette la demande de PERSONNE2.) en instauration d'une expertise,

rejette la demande de PERSONNE1.) en condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité d'occupation,

rejette les demandes de PERSONNE1.), d'une part, et de PERSONNE2.), d'autre part, en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire,

déboute de toute autre demande comme non fondée,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Michel KARP, avocat, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.