

Jugement civil no 301 / 2008 (8e chambre)

Audience publique du mardi, 23 décembre 2008

Numéro du rôle : 112.600

Composition:

Agnès ZAGO, vice-présidente,
Danielle POLETTI, premier juge,
Françoise HILGER, juge,
Edy AHNEN, greffier.

E N T R E :

A), fonctionnaire européen, demeurant à L-(...),

demandeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alec MEYER de Luxembourg du 15 novembre 2007,

comparant par Maître Eyal GRUMBERG, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

B), agent temporaire européen, demeurant à L-(...),

défenderesse aux fins du prédit exploit MEYER,

ayant comparu par Maître Catherine THILL-KAMITAKI, avocat, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandat.

LE TRIBUNAL

Où **A)** par l'organe de Maître Delphine MAYER, avocat, en remplacement de Maître Eyal GRUMBERG, avocat constitué.

Faits

Par actes de vente des 28 février et 11 septembre 2006, **A)** et **B)** ont acheté en indivision un appartement duplex, ainsi qu'un grenier, inscrits au cadastre comme suit : Commune de (...), section (...) de (...) : no (...), lieu-dit : « (...) », contenant 8,56 ares.

Depuis juin 2007, **B)** habite seule l'appartement en question.

Les parties souhaitent actuellement sortir de cette indivision.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 15 novembre 2007, **A)** a régulièrement fait donner assignation à **B)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir ordonner le partage de l'indivision existante entre parties, voir nommer un notaire pour procéder aux opérations de partage et de liquidation, entendre condamner la défenderesse à lui rembourser le montant de 14.082,50.- EUR exposé dans l'intérêt de l'indivision et à lui payer une indemnité de jouissance d'un montant de 15.000.- EUR.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 112.600.

L'ordonnance de clôture de l'instruction est intervenue le 30 septembre 2008.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 18 novembre 2008.

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi, est recevable.

Moyens et prétentions des parties

La partie **B)** soulève, en premier lieu, la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'assignation du 15 novembre 2007 pour être contraire aux prescriptions de l'article 154 du nouveau code de procédure civile, les pièces invoquées par le demandeur n'étant pas contenues dans l'acte introductif d'instance.

A) fait exposer que la sanction de la nullité prévue à l'article 154, alinéa 1^{er}, point 3), du nouveau code de procédure civile ne s'étendrait pas au second alinéa, lequel prévoit l'indication des pièces. Il fait, en outre, valoir que cette omission ne constituerait qu'un simple vice de forme et que la défenderesse n'établirait aucun grief dans son chef.

Dans le cadre des trois prêts souscrits par les parties au litige auprès de la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat afin de financer l'achat de l'appartement commun, le demandeur explique avoir remboursé entre mars 2006 et septembre 2007 la somme de 33.865.- EUR et avoir reçu de la partie **B)** la somme de 5.700.- EUR au titre de sa contribution au remboursement des prêts. Il évalue, par conséquent, le montant que la partie défenderesse devrait lui rembourser à $(33.865 - 5.700 / 2 =)$ 14.082,50.- EUR.

Etant donné que **B)** occupe seule l'appartement commun depuis juin 2007, le demandeur réclame, en outre, une indemnité de jouissance qu'il évalue à 15.000.- EUR.

Le requérant réclame, en outre, une indemnité de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

La partie défenderesse explique ne pas s'opposer au partage et à la liquidation de l'indivision, ni à la licitation de l'immeuble commun. Elle estime que la demande en remboursement du prêt commun, dont elle conteste le montant, ne serait pas fondée, sinon prématurée. Dans ce contexte, elle reproche au demandeur de rester en défaut de justifier son droit à une indemnité sur base des articles 815-12 et 815-13 du code civil. Elle conteste encore la demande basée sur l'article 815-9 du même code tant en son principe qu'en son quantum. Elle s'oppose, encore, à la demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Motifs de la décision

- quant à la recevabilité de la demande

La partie **B)** soulève la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'assignation du 15 novembre 2007 en faisant valoir que le demandeur n'aurait pas précisé dans son assignation les pièces sur lesquelles il entendait se baser.

Ce moyen ne saurait valoir puisque l'article 154 du nouveau code de procédure civile ne prévoit pas de sanction en cas d'absence de l'indication des pièces. En tout état de cause, la défenderesse ne prouve pas avoir subi de grief en relation avec l'absence de la mention des pièces invoquées. Il résulte, d'ailleurs, du contenu de l'acte introductif d'instance du 15 novembre 2007 que **A)** base sa demande sur les actes de vente notariés des 28 février et 11 septembre 2006 et sur les contrats de prêt souscrits.

Le moyen de la défenderesse n'est, partant, pas fondé.

- quant au fond

Conformément à l'article 815 du code civil, nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'ait été sursis par jugement ou convention.

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 (Cour d'appel, 26 novembre 2003, no 27235 du rôle).

Le tribunal constate que les parties s'accordent quant à la nécessité d'une licitation de l'appartement commun. Il convient, partant, de faire droit à la demande en licitation et en partage et de commettre un notaire pour procéder aux opérations de liquidation et partage de l'indivision existante entre parties.

Il ressort des pièces versées en cause que les parties au litige ont contracté ensemble deux prêts auprès de la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat en date des 28 février et 15 décembre 2006 ; un troisième prêt, d'un montant de 14.000.- EUR, a été contracté par **A)** seul auprès du même institut financier en date du 9 février 2006.

B) ne conteste pas être redevable de sa part concernant les deux prêts auxquels elle a souscrit. Concernant le prêt contracté par **A)** uniquement, la défenderesse reconnaît que seule une partie de ce prêt (5.000.- EUR) a été employée pour financer les travaux d'aménagement de l'immeuble commun et que le solde a été dépensé par **A)** pour ses propres besoins.

Etant donné que le prêt du 9 février 2006 n'est pas commun aux parties et que **A)** reste en défaut d'établir, au vu des contestations de la partie défenderesse, que le solde de 9.000.- EUR a été employé pour les besoins de l'immeuble commun, il n'y a lieu de rapporter à la masse en indivision que le montant de 5.000.- EUR.

Il y aura également lieu de charger le notaire commis de dresser, au vu des pièces que lui soumettront les parties, un décompte entre parties en ce qui concerne le remboursement des deux prêts communs contractés pour l'acquisition de l'immeuble, ainsi que les dépenses engagées quant à l'entretien de cet immeuble en indivision.

- quant à la demande en paiement d'une indemnité de jouissance

A) réclame à sa coindivisaire la somme de 15.000.- EUR à titre d'indemnité de jouissance forfaitaire pour occuper seule l'appartement indivis depuis juin 2007.

B) admet occuper seule l'immeuble indivis depuis juin 2007.

Aux termes de l'article 815-9 du code civil, chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. L'indivisaire qui use et jouit privativement de la chose indivise est sauf convention contraire, redevable d'une indemnité ; en particulier, il doit une indemnité d'occupation lorsqu'il a eu, comme en l'espèce, l'usage privatif d'un logement dépendant de l'indivision.

La défenderesse n'établit pas bénéficier d'une convention contraire l'autorisant à user gratuitement de l'immeuble en question à compter de juin 2007.

Dans ces conditions, la demande de **A)** est fondée en son principe.

Une indemnité d'occupation est dès lors due par **B)** pour toute la période durant laquelle elle occupe l'appartement commun seule.

La jurisprudence reconnaît aux juges du fond un pouvoir souverain pour déterminer le mode d'évaluation d'une indemnité de jouissance d'un bien indivis.

Le quantum de l'indemnité d'occupation est donc à déterminer souverainement par les juges du fond qui, dans leur appréciation sont libres de prendre en considération tous les éléments leur permettant de fixer équitablement l'indemnité, compte tenu des loyers ordinairement pratiqués pour les locaux de même type et du caractère précaire de l'occupation de la part d'un coindivisaire.

Il n'y a donc pas lieu de passer par une expertise pour évaluer la valeur locative de l'immeuble.

Au vu des conclusions de part et d'autre et eu égard tant à la valeur de l'immeuble qu'à sa configuration et son lieu de situation, le tribunal dispose des éléments d'appréciation suffisants pour fixer ex æquo et bono l'indemnité d'occupation redue à **A)** au montant forfaitaire de 15.000.- EUR.

Il n'y a néanmoins pas lieu de condamner **B)** au paiement de ce montant, étant donné qu'il s'agit d'une créance d'un coindivisaire à l'égard de l'autre coindivisaire dont il faudra tenir compte devant le notaire commis pour le partage lors de la clôture du compte d'indivision.

En effet, le fonctionnement de l'indivision fait naître des créances et des dettes entre les indivisaires et oblige à un règlement de comptes. Les créances et les dettes entre les indivisaires et l'indivision qui résultent de l'état d'indivision entrent dans un compte, le compte d'indivision, dont le solde ne sera exigible qu'à la clôture du compte et pendant la durée de l'indivision, aucun indivisaire ne peut en réclamer le paiement.

A) réclame encore une indemnité de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de cet article relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Civ. 2^{ème} 10 octobre 2002, Bull. 2002.II.172, no 219).

La demande de **A)** n'est, en l'espèce, pas fondée.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande ;

la dit fondée ;

ordonne le partage et la liquidation de l'indivision constituée d'un appartement duplex, ainsi que d'un grenier, inscrits au cadastre comme suit : Commune de (...), section (...) de (...) : no (...), lieu-dit : « (...) », contenant 8,56 ares ;

dit que **A)** a droit à une indemnité d'occupation forfaitaire de 15.000.- EUR pour la période d'occupation de l'immeuble commun par **B)** seule ;

dit que dans l'établissement du compte d'indivision, il y a lieu de prendre en considération l'indemnité d'occupation redue par **B)** à **A)** ;

commet à ces fins Maître Martine SCHAEFFER, notaire de résidence à Luxembourg, demeurant à L-1750 Luxembourg, 74, avenue Victor Hugo,

nomme Madame la vice-présidente Agnès ZAGO juge-commissaire avec la mission de faire rapport en cas de débat judiciaire sur les contestations survenues au cours des opérations de partage et de procéder en application de l'article 1200 du nouveau code de procédure civile ;

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou du notaire commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de Madame la présidente de chambre,

dit que le notaire devra, dans le cadre des opérations de partage et de liquidation, dresser un décompte entre les indivisaires en ce qui concerne les impenses en relation avec l'immeuble précité ;

rejette la demande de **A)** en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile comme non fondée ;

met les frais et dépens à charge de la masse d'indivision avec distraction au profit de Maître Eyal GRUMBERG, avocat, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.