

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2023TALCH08/00139**

Audience publique du mercredi, 5 juillet 2023.

**Numéro du rôle : TAL-2022-02142**

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,  
Fakrul PATWARY, premier juge,  
Hannes WESTENDORF, juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

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

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 28 février 2022,

comparaissant par Maître Vanessa FOBER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit TAPELLA,

ayant comparu initialement par Maître Katy DEMARCHE, avocat, et comparaissant actuellement par Maître Edévi AMEGANDJI, avocat, assisté de Maître Sidonie BELA, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître Vanessa FOBER, avocat constitué.

Entendu PERSONNE2.) par l'organe de Maître Anadou NDIAYE, avocat, en remplacement de Maître Edévi AMEGANDJI, avocat constitué.

### **1. Procédure**

Par exploit d'huissier de justice du 28 février 2020, PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1. »), comparaisant par Maître Vanessa FOBER, a fait donner assignation à PERSONNE2.) (ci-après « PERSONNE2. »), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Katy DEMARCHE s'est constituée pour la PERSONNE2.) en date du 8 mars 2022.

Maître Edévi AMEGANDJI, assisté de Maître Sidonie BELA, s'est constitué pour PERSONNE2.) en remplacement de Maître Katy DEMARCHE en date du 31 mai 2022.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2022-02142. Elle a été soumise à l'instruction de la 8<sup>e</sup> section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 14 février 2023 et l'affaire a été renvoyée pour plaidoiries à l'audience du 14 juin 2023.

L'affaire a été prise en délibéré à cette date.

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

Aux termes de l'exploit d'assignation, **PERSONNE1.)** demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, de constater le caractère indivis de l'immeuble commun sis à L-ADRESSE1.) et le caractère impartageable en nature de l'immeuble commun. Il demande partant à en ordonner la licitation et de nommer un expert, respectivement un agent immobilier avec la mission de procéder à l'évaluation de l'immeuble, ainsi qu'un notaire pour procéder aux opérations de licitation et de partage de l'immeuble.

Elle demande encore de condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 3.000.- euros au titre d'honoraires d'avocats, ainsi que la somme de 2.500.-euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle demande finalement la condamnation d'PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Vanessa FOBER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) soutient avoir vécu ensemble avec PERSONNE2.).

Suivant acte notarié du 6 mars 2017, ils auraient acquis ensemble un immeuble commun sis à L-ADRESSE1.), inscrit au cadastre comme suit : commune de ADRESSE2.)-section A de ADRESSE3.), numéroNUMERO1.)/1742, lieu-dit « ADRESSE4.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 02 ares 50 centiares, numéroNUMERO2.)/1909, lieu-dit « ADRESSE4.) », place contenant 01 are 10 centiares.

Courant 2019, ils auraient décidé de mettre un terme à leur relation et PERSONNE2.) aurait partagé son temps entre le domicile commun et un appartement à ADRESSE5.) en Allemagne, tout en restant inscrit à l'adresse du bien commun.

PERSONNE1.) soutient avoir occupé l'immeuble commun avec l'enfant commun PERSONNE3.) et avoir toujours remboursé seule le prêt commun d'un montant mensuel de 2.010,53.-euros.

Malgré d'itératives tentatives, les parties n'auraient pas pu se mettre d'accord sur les modalités de partage de l'immeuble commun, de sorte qu'il se trouverait toujours en indivision. Or, PERSONNE1.) souhaiterait sortir de l'indivision.

L'immeuble commun sis à ADRESSE3.) étant un bien commun, il y aurait lieu de le considérer comme une indivision, régie par les articles 815 et suivants du Code civil.

Aux termes de l'article 815 du Code civil alinéa premier « *nul n'est tenu de rester dans l'indivision* ».

L'immeuble étant impartageable en nature, PERSONNE1.) réclame, conformément à l'article 827 alinéa premier du Code civil, la licitation de l'immeuble indivis. Dans ce contexte, elle entend solliciter la licitation de l'immeuble commun et provoquer le partage. A ce titre, il y aurait lieu de nommer un expert, respectivement un agent immobilier avec mission de procéder à l'évaluation de l'immeuble.

Il y aurait également lieu d'ordonner la licitation de l'immeuble commun et le partage du produit en résultant.

Elle réclame encore la nomination d'un notaire afin de procéder aux diligences requises par le partage provoqué judiciairement.

**PERSONNE2.)** ne conteste pas les faits tels que relatés par PERSONNE1.) dans le cadre de l'acquisition de la maison à ADRESSE3.). Il fait valoir que nonobstant leur séparation factuelle de vie de couple, ils continueraient à résider à la même adresse.

A ce jour, ce serait PERSONNE1.) qui habiterait principalement le bien en cause avec leur enfant commun. PERSONNE2.) exercerait de ce fait, un droit de visite et d'hébergement sur l'enfant commun à l'adresse du bien en cause.

Lors de pourparlers entre parties, la décision commune aurait été prise de vendre le bien en cause, qui se trouverait être en indivision et de procéder au partage du solde de la vente. Toutefois, aucun accord quant à la vente du bien et au partage du solde de la vente n'aurait été trouvé jusqu'à ce jour, avec pour conséquence que les parties resteraient en indivision quant au bien en cause.

Il soutient avoir adressé en vain plusieurs propositions de partage à PERSONNE1.).

Dès lors, tout autant PERSONNE1.) que lui-même souhaiteraient à présent vivement sortir de cette indivision, la situation étant devenue inextricable.

PERSONNE2.) dit ne pas s'opposer à l'application des dispositions de l'article 815 et suivants du Code civil.

Il estime que la licitation du bien en cause aux fins d'un partage entre parties s'imposerait.

Quant à l'évaluation du bien en cause, il conviendrait d'évaluer le bien selon le prix de vente du marché. Il donne à considérer qu'il a fait procéder à l'estimation du prix de vente du bien par un expert immobilier et propose donc de retenir cette estimation, communiquée à PERSONNE1.), comme base de calcul des opérations à venir. Dans le cas contraire, il se réserve d'ores et déjà tous ses droits, respectivement quant au coût d'une nouvelle évaluation.

Il donne son accord à la nomination d'un notaire et propose le notaire Maître Carlo WERSANDT.

Il conteste finalement l'indemnité de procédure réclamée, tout comme les honoraires d'avocat réclamés.

**PERSONNE1.)** demande de donner acte à PERSONNE2.) de son acquiescement à voir ordonner la licitation de l'immeuble indivis et le partage du produit en résultant et à lui donner acte qu'elle est d'accord à voir nommer le notaire Carlo WERSANDT pour procéder à la liquidation de l'immeuble et au partage du produit en résultant.

### **3. Motifs de la décision**

#### **3.1. Quant à la recevabilité de la demande**

La demande de PERSONNE1.) n'étant pas éternuée quant à sa recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, celle-ci est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

#### **3.2. Quant à la demande en partage**

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

Cet article s'applique à toute indivision.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) avec laquelle PERSONNE2.) est d'accord et d'ordonner la liquidation et le partage de l'indivision entre parties.

Le principe étant celui du partage en nature, l'article 827 du Code civil dispose toutefois que « *si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément, il doit être procédé à la vente par licitation devant le tribunal.* »

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

En l'espèce aucun accord n'a été trouvé quant à une reprise de l'immeuble par l'une des parties ou sur une vente de gré à gré de l'immeuble. Les parties sont cependant d'accord à ce que la licitation s'impose. C'est pour cette raison que la licitation est 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 voire de le reprendre.

Il convient encore de préciser que chacune des parties, si elle le désire, pourra se porter acquéreuse de l'immeuble commun au moment de la licitation.

S'agissant de l'évaluation immobilière, les parties se concerteront avec le notaire et lui soumettront éventuellement les pièces qu'elles estimeront utiles.

### **3.3. Quant aux demandes accessoires**

#### **3.3.1. Quant aux honoraires d'avocat**

PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 3.000.-euros au titre d'honoraires d'avocat.

Il est de jurisprudence que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure (Cass., 9 février 2012, n° 5/12, n° 2881 du registre).

Or, pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas qu'il apparaisse seulement comme probable ou possible. La condition de la certitude du préjudice se rattache à l'exigence de la preuve de son existence qui incombe à la victime (PERSONNE4.), *La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>e</sup> éd., Pasicrisie Luxembourgeoise 2014*, n° 1109).

PERSONNE1.) ne verse aucune pièce afin d'étayer sa demande.

Au vu de ce qui précède, la demande de PERSONNE1.) est à rejeter pour être non justifiée.

#### **3.3.2. Quant à l'indemnité de procédure**

PERSONNE1.) demande la condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-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).

Ne démontrant pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la demande introduite par PERSONNE1.) sur cette base n'est pas fondée.

### **3.3.3. Quant à l'exécution provisoire**

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 a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, *Pas.*, 23, p.5).

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.

### **3.3.4. Quant aux frais et dépens**

Le partage, la liquidation et la licitation de l'immeuble étant dans l'intérêt des deux parties, il y a lieu de mettre les frais et dépens à charge de l'indivision.

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit la demande en la forme ;

déclare la demande en partage de l'indivision fondée sur base de l'article 815, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil ;

ordonne le partage et la liquidation de l'indivision existant entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

partant ordonne la licitation et le partage de l'immeuble indivis sis à L-ADRESSE1.) se trouvant en indivision entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

commet **Maître Carlo WERSANDT, notaire de résidence à L-4940 Bascharage, 101, avenue de Luxembourg**, afin de se charger des opérations de partage, de liquidation et de licitation ;

charge Madame le Vice-Président Sandra ALVES ROUSSADO de surveiller les opérations de partages, de liquidation et de licitation, et de faire rapport le cas échéant ;

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou du notaire commis, il sera procédé à leur remplacement sur simple requête à adresser à Madame le Président du siège par la partie la plus diligente, l'autre partie dûment convoquée et par simple note au plumentif ;

déboute PERSONNE1.) de ses demandes en paiement des honoraires d'avocats et d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

met les frais et dépens de l'instance à charge de l'indivision.