

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00089

Audience publique du mercredi, 15 mai 2024.

Numéro du rôle : TAL-2022-08322

Composition :

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

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 21 octobre 2022,

comparaissant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparaissant par la société F&F LEGAL, représentée par Maître Tom FELGEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'assignation du 21 octobre 2022, PERSONNE1.), comparaisant par Maître Anne-Marie SCHMIT, a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Tom FELGEN s'est constitué pour PERSONNE2.) en date du 21 octobre 2022.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-08322 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 4 mars 2024.

L'affaire a été renvoyée à l'audience du 27 mars 2024 et elle a été prise en délibéré à cette audience.

2. Prétentions et moyens des parties

Aux termes de ses dernières conclusions, PERSONNE1.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, à lui donner acte qu'il conteste formellement tous les moyens de PERSONNE2.), tant en fait qu'en droit.

Il demande également de lui donner acte qu'il s'oppose à la demande de surséance à statuer formulée par PERSONNE2.).

Il demande encore de voir dire que PERSONNE2.) est tenue d'entrer en partage et voir ordonner le partage et la liquidation de l'indivision et la licitation de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE3.), numéroNUMERO1.)/6528, lieu-dit « ADRESSE4.) », place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 7 ares 68 centiares, conformément à l'article 815 (1) du Code civil.

Il demande à voir commettre un notaire pour procéder aux opérations de partage et de liquidation et de la licitation de l'immeuble indivis précité et à lui donner acte qu'il sollicite la nomination d'un notaire autre que ceux proposés par les parties en cause.

Il demande également à voir condamner PERSONNE2.) à payer à l'égard de l'indivision, une indemnité d'occupation de 10.200.-euros par mois, payable le 1^{er} de chaque mois, principalement à partir du 1^{er} novembre 2019, sinon subsidiairement à partir du 21 septembre 2020, jusqu'à la vente de l'immeuble.

Il demande finalement la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de celle-ci aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Anne-Marie SCHMIT qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance, sinon à titre subsidiaire de mettre ces frais à charge de l'indivision.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir avoir vécu avec PERSONNE2.) en partenariat, celui-ci ayant été rompu en janvier 2020.

Suivant acte notarié du 20 juin 2017, établi par-devant Maître Léonie GRETHEN, les parties seraient indivisaires, chacun pour une moitié indivise, d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE3.), numéroNUMERO1.)/6528, lieu-dit « ADRESSE4.) », place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 7 ares 68 centiares.

Dès la séparation de fait des parties en novembre 2019. PERSONNE1.) se serait relogé, de sorte que PERSONNE2.) résiderait seule dans l'immeuble indivis qui avait servi de logement familial pendant leur vie de couple.

L'agence immobilière SOCIETE1.) aurait évalué l'immeuble à 2.450.000.-euros.

En outre, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient contracté ensemble une souscription à un « *private bond* » qui aurait été financé moyennant une ouverture de crédit auprès de la SOCIETE2.) qu'il y aurait lieu de liquider.

PERSONNE1.) fait valoir qu'il avait sollicité la nomination de Maître Léonie GRETHEN pour procéder aux opérations de liquidation et partage de l'indivision.

PERSONNE2.) s'opposerait, de manière particulièrement indélicate, en impliquant des noms de tierces personnes au litige, à la nomination de Maître Léonie GRETHEN et proposerait la nomination de Maître Pierre METZLER.

Afin d'en terminer les discussions, PERSONNE1.) demande la nomination d'un notaire autre que ceux proposés par les parties à l'instance.

S'agissant de l'indemnité d'occupation réclamée, PERSONNE1.) fait valoir qu'à partir de son déménagement, à savoir le 1^{er} novembre 2019, PERSONNE2.) aurait été la seule à disposer des clefs de la maison, ainsi que de la boîte aux lettres.

PERSONNE2.) saurait également fort bien qu'elle n'aurait pas tardé à modifier le code permettant d'ouvrir la porte du garage.

Il serait donc manifeste que PERSONNE1.) n'avait aucun accès à la maison, alors que cet accès lui aurait été manifestement interdit par PERSONNE2.) lorsqu'elle aurait modifié le code d'accès au garage, ni même à la boîte aux lettres afin de récupérer son courrier.

Il ressortirait de l'attestation testimoniale de PERSONNE3.) que celui-ci aurait entendu PERSONNE1.) se plaindre, à maintes reprises, de ne plus recevoir son courrier postal, alors qu'il n'avait plus aucun accès à la maison commune et qu'il n'y serait retourné qu'une seule fois en présence de PERSONNE2.) et de la femme de ménage.

Il ressortirait encore de l'attestation testimoniale d'PERSONNE4.) que PERSONNE1.) se serait relogé en novembre 2019 et qu'il n'aurait plus jamais eu accès à la maison commune, ni même pour récupérer ses bouteilles de vin.

PERSONNE1.) serait, en outre, depuis le 22 avril 2020, domicilié à la commune de ADRESSE5.), de sorte qu'il ne bénéficierait même plus d'un domicile légal à l'adresse de l'immeuble litigieux depuis cette date.

Il serait partant indéniable que PERSONNE1.) est, depuis son déménagement de fait, à savoir le 1^{er} novembre 2019, sinon subsidiairement à partir du 21 septembre 2020, date du changement officiel du domicile légal, privé de la jouissance de l'immeuble indivis.

S'y ajouterait encore qu'il serait, depuis la séparation du couple, demandeur pour liquider et partager l'indivision et notamment l'immeuble indivis, soit par la vente dudit immeuble, soit par la reprise de l'immeuble par PERSONNE2.) contre paiement d'une soulte. PERSONNE2.) aurait cependant essayé, depuis le début, de retarder ce partage, raison pour laquelle il aurait été contraint de l'assigner en justice.

En effet, PERSONNE1.) avait mandaté une agence immobilière pour vendre l'immeuble litigieux et PERSONNE5.), agent immobilier chargé de la vente, témoignerait, dans son attestation du 13 novembre 2023 que « *Madame m'a refusé de faire des visites avec des clients potentiels sans donner de raison plausible.* »

Enfin, selon la jurisprudence, « *c'est l'usage ou la jouissance d'un bien indivis par l'un des indivisaires qui est source d'indemnité. Que cet usage résulte de l'accord de tous les indivisaires, d'une décision de justice ou que, de sa propre initiative, l'un des indivisaires fasse un usage privatif de la chose indivise, l'indemnité est due car l'un des indivisaires s'est enrichi au détriment des autres en usant privativement d'un bien sur lequel tous avaient un droit égal d'usage et de jouissance aux termes de l'alinéa premier de l'article 815-9 du code civil.* »

L'affirmation de PERSONNE2.) suivant laquelle il aurait pris la décision unilatérale de déménager, ce qui serait formellement contesté, ne saurait, dès lors, avoir une quelconque importance dans le cadre de la résolution du litige.

La jurisprudence retiendrait que même dans les cas où un indivisaire a encore eu ponctuellement accès au logement, ce qui pourtant ne serait pas le cas en l'espèce, il y aurait néanmoins lieu de constater que la jouissance de l'autre indivisaire était exclusive à partir de la date des effets du divorce, alors qu'il ne saurait être exigé de deux parties de rester vivre ensemble alors qu'elles ont décidé de divorcer, ou, comme dans le cas d'espèce, de dissoudre leur partenariat.

Au vu de ce qui précède, la demande en condamnation à une indemnité d'occupation serait manifestement fondée.

Quant à la souscription à un « *private bond* » financé au moyen d'une ouverture de crédit auprès de la SOCIETE2.), l'allégation de PERSONNE2.) suivant laquelle aucune demande en ce sens ne serait formulée dans le dispositif de l'assignation en prétextant que la demande se limiterait aux opérations de partage de l'immeuble indivis, serait formellement contestée, alors que PERSONNE1.) demanderait, dans son dispositif de voir ordonner le partage et la liquidation de l'indivision et non pas exclusivement de l'immeuble.

L'indivision comprendrait, outre l'immeuble ayant servi de logement familial, la souscription au « *private bond* » du 28 mars 2018. Les pièces relatives au prêt « *private bond* » auraient été versées aux débats, de sorte que PERSONNE2.) ne saurait faire jouer une prétendue ignorance face à sa demande.

PERSONNE2.) prétendrait encore que cette demande serait à déclarer non fondée, alors que l'obligation ne serait pas encore échue. Une telle attitude ne viendrait que confirmer la pure mauvaise foi de celle-ci qui continuerait à s'opposer, sous différents vains prétextes, à la liquidation et au partage de l'indivision.

S'agissant de l'indemnité de procédure réclamée, PERSONNE1.) soutient que s'il a été contraint d'agir judiciairement pour solliciter le partage de l'indivision, ce serait indéniablement en raison du fait que PERSONNE2.) aurait, jusqu'à présent, fait obstacle à tout arrangement extrajudiciaire.

Il conviendrait en effet de constater qu'elle n'avancerait aucun argument pour éviter le partage et se limiterait à sa rapporter à prudence de justice, voire invoquer de vains prétextes pour s'y opposer.

PERSONNE1.) n'aurait, face à une telle réticence, d'autre choix, que de se procurer une décision judiciaire afin de sortir de l'indivision.

Il conviendrait encore de préciser qu'avant l'incendie qui s'est produit en 2022, une agence immobilière aurait été chargée de la vente de l'immeuble indivis. Or, les visites des potentiels acquéreurs intéressés n'auraient jamais pu se réaliser, alors que PERSONNE2.) refusait d'ouvrir la porte pour des visites, ce qui serait confirmé par l'agent immobilier PERSONNE5.) dans son attestation testimoniale du 13 novembre 2023.

PERSONNE2.) aurait partant par son comportement, empêché que la vente se fasse à un moment où le marché immobilier était encore bien plus favorable qu'il ne le serait actuellement. En effet, PERSONNE5.) soulignerait dans son attestation que « *probablement nous avons raté la vente vu le moment des faits et que maintenant ce sera difficile à cette époque.* »

Les conditions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile seraient dès lors manifestement réunies en ce qui concerne sa demande.

En revanche, la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par PERSONNE2.) ne serait ni justifiée ni justifiable. La pertinence de l'information que PERSONNE2.) ait été opérée deux fois du dos et une fois de l'épaule, face au présent litige, serait, par ailleurs, incompréhensible, l'indemnité de procédure n'étant manifestement pas destinée à combler de quelconques frais médicaux.

PERSONNE1.) s'oppose à la surséance à statuer au motif, selon PERSONNE2.), que l'immeuble commun serait en vente. Il soutient que dans la mesure où ses demandes ne concerneraient pas uniquement le partage de l'immeuble commun, il n'y aurait pas lieu à sursoir à statuer.

PERSONNE2.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme, tout comme quant à la demande en partage et en liquidation de l'indivision, ainsi que la demande en licitation de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.).

Elle s'oppose cependant à la nomination de Maître Léonie GRETHEN pour procéder aux opérations de partage et de liquidation et propose le notaire Pierre METZLER pour y procéder. Elle soutient que cette opposition se justifierait dans la mesure où Maître Anne-Marie SCHMIT serait l'avocate attitrée de Monsieur PERSONNE6.) qui serait le frère du notaire Léonie GRETHEN.

A titre subsidiaire, elle demande au Tribunal de nommer le notaire de son choix.

Quant à l'indemnité d'occupation réclamée par PERSONNE1.), PERSONNE2.) soutient que l'indemnité d'occupation ne serait due que si le demandeur rapporte la preuve qu'il a perdu le libre usage du bien indivis au profit de l'autre indivisaire.

Conformément à la jurisprudence, il appartiendrait à PERSONNE1.) de prouver que PERSONNE2.) a rendu impossible l'usage du bien pour lui. Il lui appartiendrait donc de prouver une impossibilité de fait ou de droit dans son chef de pouvoir user du bien immeuble pendant la durée pour laquelle il réclame une indemnité d'occupation.

Or, aucun élément concret ne permettrait de conclure que leurs relations excluaient une jouissance commune de la maison. Plus précisément, aucun élément ne permettrait de conclure que les relations entre parties étaient détériorées au point de rendre toute occupation conjointe du moins provisoire impossible.

De même rien ne permettrait de conclure que PERSONNE2.) aurait empêché PERSONNE1.) d'utiliser le bien indivis en changeant le code d'accès du garage ou en changeant la serrure de la porte d'entrée. Ceci serait formellement contesté.

En l'espèce, PERSONNE1.) ne rapporterait donc pas la preuve des éléments lui permettant de se voir fondé en sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation.

PERSONNE1.) tenterait en vain de démontrer que les critères prévus pour l'indemnité d'occupation seraient remplis.

Or, le déménagement de celui-ci ne constituerait pas un élément permettant de justifier une quelconque impossibilité d'user du bien immeuble.

Si PERSONNE1.) a pris la décision unilatérale de déménager, cette décision appartiendrait à celui-ci et ne pourrait en aucun cas être reprochée à PERSONNE2.).

Contrairement à ce que soutiendrait PERSONNE1.), cette décision unilatérale revêtirait une importance dans la mesure où PERSONNE2.) ne l'aurait pas empêché de jouir du bien.

PERSONNE1.) resterait en tout cas en défaut de prouver qu'il a été contraint de déménager.

La jurisprudence applicable au cas du divorce ne saurait s'appliquer en l'espèce, alors que des obligations spécifiques découleraient du contrat de mariage qui n'existeraient pas pour un partenariat. En outre, l'exclusion ne pourrait simplement se voir justifiée par l'unique rupture du partenariat. Une rupture du partenariat n'induirait d'ailleurs pas nécessairement une impossibilité de jouissance commune du bien indivis.

PERSONNE2.) conteste les allégations adverses tendant à dire qu'elle aurait interdit l'accès de la maison en modifiant le code d'accès du garage, soutenant qu'elles ne seraient aucunement prouvées.

Elle estime que les attestations versées par PERSONNE1.) doivent être rejetées pour ne pas être pertinentes. En effet, tant Monsieur PERSONNE3.) que Monsieur PERSONNE4.) ne feraient que relater les dires de PERSONNE1.). Or, une attestation testimoniale ne pourrait être prise en considération que lorsqu'une personne atteste de faite dont elle était témoin, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. Ni Monsieur PERSONNE3.) ni Monsieur PERSONNE4.) n'auraient été témoins d'une impossibilité de PERSONNE1.) d'user de son bien immeuble à cause de PERSONNE2.).

Elle conteste que PERSONNE1.) se soit relogé en novembre 2019, date à partir de laquelle il réclamerait paiement d'une indemnité d'occupation. Elle estime également qu'il ne serait pas prouvé qu'elle était la seule à disposer des clefs de la maison à partir de cette date.

Le certificat de résidence versé ne prouverait également rien, à part que PERSONNE1.) réside à une autre adresse depuis le 21 septembre 2020.

PERSONNE2.) soutient n'avoir, à aucun moment, interdit ou privé PERSONNE1.) de la jouissance de la maison indivise. Au contraire, PERSONNE1.) aurait pris la décision de quitter le logement, sans qu'il n'y ait été contraint.

Il ne résulterait encore d'aucun élément que PERSONNE2.) aurait essayé de retarder le partage. Cela ne pourrait en tout cas pas résulter de l'attestation de Monsieur PERSONNE5.). Tout d'abord, les faits relatés dans cette attestation ne seraient pas précis et circonstanciés, de sorte qu'elle serait à rejeter. En effet, il ne serait précisé aucune date permettant de situer les faits dans le temps, tout comme aucune précision ne serait donnée quant à l'immeuble et les personnes visées par cette attestation.

En revanche, Monsieur PERSONNE5.) préciserait qu'il n'avait pas mandat des deux parties, mais uniquement de PERSONNE1.). Sans mandat écrit des deux parties vendeuses marquant leur accord avec un prix de vente et avec le montant de la commission, il serait tout à fait normal que Monsieur PERSONNE5.) ne pouvait valablement s'engager dans l'exercice de sa mission.

Ensuite, il conviendrait de préciser que la profession de Monsieur PERSONNE5.) ne serait pas celle d'agent immobilier, mais de « *credit advisor* » comme il l'indiquerait dans son attestation. La mission d'un « *credit advisor* » ne serait pas celle de jouer le rôle d'agent immobilier.

Au vu de ce qui précède, PERSONNE1.) ne serait pas en mesure de lui reprocher quoi que ce soit.

Outre ces considérations, PERSONNE2.) fait valoir que les parties auraient désormais chargé d'un commun accord un agent immobilier. Pour preuve serait versé la fiche signalétique établie par l'agence immobilière SOCIETE3.) précisant expressément qu'il serait question d'un mandat de vente portant sur la maison sise à L-ADRESSE2.). Une annonce aurait également été postée sur le site ATHOME en vue de vendre la maison. Au vu de ce qui précède, il y aurait lieu de tenir l'affaire en suspens.

Finalement, PERSONNE2.) souligne qu'elle aurait été opérée deux fois du dos et une fois de l'épaule, une opération supplémentaire devant encore être réalisée. Elle ne pourrait plus exercer son métier de fitness coach et suivant courrier de la CNPA du 31 juillet 2023, elle percevrait désormais une rente d'invalidité.

Il serait manifeste que PERSONNE2.) était la partie la plus faible économiquement dans le couple, alors que PERSONNE1.) serait chirurgien plasticien.

Il s'agirait d'un élément supplémentaire à prendre en considération pour déterminer si PERSONNE1.) aurait droit à une indemnité d'occupation.

En outre, PERSONNE2.) fait valoir qu'elle n'aurait pas pu habiter le logement en indivision depuis le mois d'août 2022, alors que celui-ci aurait pris feu suite à l'explosion du scooter électrique. Cet incendie aurait causé des dégâts importants tant à une partie de l'immeuble qu'au mobilier. La maison serait donc indisponible depuis plusieurs mois et PERSONNE2.) aurait été contrainte de déménager et louer un appartement. Elle ne pourrait donc être condamnée à payer une indemnité d'occupation, en tout cas, pas pour les mois dont elle n'a pas pu en disposer.

Finalement, elle conteste le montant réclamé et notamment la valeur de l'immeuble. Elle soutient que le montant de l'indemnité d'occupation ne serait aucunement justifié et largement surévalué.

Au vu de ce qui précède, la demande en condamnation à une indemnité d'occupation serait à déclarer non fondée et il y aurait lieu de surseoir à statuer, alors que la maison serait en vente.

S'agissant de la souscription du « *private bond* » pour lequel PERSONNE1.) demande la liquidation, PERSONNE2.) soutient qu'aucune demande en ce sens ne serait formulée dans son dispositif qui se limiterait aux opérations de partage de l'immeuble indivis, sans précision quant au montant de l'investissement dans des obligations privées réalisées par les parties à la procédure.

Si la demande en partage de l'indivision devait inclure le « *private bond* », PERSONNE2.) s'oppose à ce que le notaire procède au partage de ce meuble indivis. Il résulterait en effet des pièces adverses que l'obligation ne serait pas encore échue, de sorte qu'on ne pourrait pas la partager. Il faudrait attendre qu'elle soit échue et le montant reviendra à chacun pour moitié.

La nomination d'un notaire pour le partage de ce bien meuble entraînerait des frais inutiles.

Ces arguments visant uniquement la souscription du « *private bond* » n'empêcheraient pas le partage de l'indivision, de sorte qu'il ne serait aucunement pertinent de soutenir que PERSONNE2.) serait de mauvaise foi et s'opposerait au partage.

PERSONNE2.) demande partant à voir déclarer la demande de PERSONNE1.) non fondée.

S'agissant de l'indemnité de procédure réclamée par PERSONNE1.), PERSONNE2.) soutient qu'il serait manifeste qu'il ne démontre pas que les conditions prévues par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile sont remplies.

D'ailleurs, les allégations adverses reprochant à PERSONNE2.) d'avoir refusé l'accès aux éventuels visiteurs ne seraient nullement étayées. Elle conteste que des visites n'auraient pu se faire, alors qu'elle aurait refusé d'ouvrir la porte.

Ce n'est pas parce que PERSONNE1.) agit pour obtenir un partage judiciaire que le partage à l'amiable aurait forcément été rendu impossible par PERSONNE2.) seule. Aucun élément probant ne permettrait de conclure que PERSONNE2.) a rendu le partage à l'amiable impossible et inversement, il ne serait pas exclu que PERSONNE1.) aurait rendu celui-ci difficile, sinon impossible.

En revanche, PERSONNE1.) mettrait tout en œuvre afin de rendre les démarches de partage complexes.

Cet esprit belliqueux se matérialiserait par la volonté d'anéantir tant mentalement, physiquement, qu'économiquement PERSONNE2.) en demandant une indemnité d'occupation, alors que PERSONNE1.) aurait largement les moyens en tant que chirurgien plastique.

Les allégations adverses seraient donc complètement contraires à la réalité.

La demande de PERSONNE2.) en condamnation au montant de 2.500.-euros au titre de l'indemnité de procédure serait donc justifiée.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la recevabilité

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

3.2. Quant au fond

3.2.1. Quant à la demande en partage et en liquidation de l'indivision

L'article 815 du Code civil dispose en son alinéa 1^{er} que « *nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.* »

L'article 815 alinéa 1^{er} du Code civil, suivant lequel nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision, est d'ordre public et s'applique à toute indivision quelconque.

Il n'est pas contesté que les parties ont acheté ensemble un immeuble familial sis à L-ADRESSE2.).

Il résulte des pièces versées et des renseignements fournies par les parties qu'à ce jour, celles-ci n'ont pas procédé aux opérations de partage et de liquidation de l'immeuble litigieux et que PERSONNE2.) continue à occuper le dit bien immobilier.

Les parties demeurent donc toujours en indivision liée audit bien immobilier.

PERSONNE2.) demande à ce qu'il soit sursis à statuer au motif que la maison dont il est question serait en vente.

L'article 815 point 2 du Code civil dispose qu' « à la demande d'un indivisaire, le tribunal peut surseoir au partage pour deux années au plus si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis (...). Ce sursis peut s'appliquer à l'ensemble des biens indivis ou à certains d'entre eux seulement. »

PERSONNE2.) soutenant uniquement que la maison indivise serait en vente, sans d'autres motifs, le Tribunal estime qu'elle n'invoque aucune cause de surséance telle que prévue par le prédit article. Il n'y a partant pas lieu de faire droit à la demande de surséance à statuer.

PERSONNE1.) demande encore à ce qu'il soit procédé aux opérations de partage et de liquidation du « *private bond* » financé au moyen d'une ouverture de crédit auprès de la SOCIETE2.).

PERSONNE2.) soutient qu'aucune demande en ce sens n'aurait été formulée dans le dispositif de PERSONNE1.).

Le Tribunal constate, au vu des pièces versées que les parties au litige ont signé, en date du 23 mars 2018 un « *private bond* » d'un montant de 250.000.-euros, avec une « *Maturity Date* » fixée au 29 mars 2022, la durée étant fixée à 48 mois, avec une possible extension de 24 mois.

Par conséquent, le Tribunal estime que le « *private bond* » est déjà échu, PERSONNE2.) ne présentant aucune preuve du contraire.

Il convient partant de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et d'ordonner le partage et la liquidation de l'indivision concernant la maison sise à L-ADRESSE2.), ainsi que du « *private bond* » souscrit en date du 23 mars 2018.

3.2.2. Quant à la demande en licitation

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.

Mises à part les particularités concernant l'attribution préférentielle et la viabilité économique d'une exploitation non données en l'espèce, la seule appréciation à faire par les juridictions est celle de savoir si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément.

Dans la mesure où en l'espèce, aucune des parties ne conteste le caractère impartageable de l'immeuble litigieux, le partage ne peut pas se faire en nature, de sorte que l'immeuble doit faire l'objet d'une licitation, en vue de la répartition du produit de la vente, 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.

Les frais de partage, de liquidation de l'indivision et de licitation seront à supporter par la masse indivise nécessaires dans l'intérêt de toutes les parties.

En l'absence d'accord des parties sur le notaire à nommer, il y a lieu de nommer Maître Gilles MATHAY, notaire de résidence à L-ADRESSE6.), afin de se charger des opérations de liquidation, de partage et de licitation.

3.2.3. Quant à la demande en paiement d'une indemnité d'occupation

Aux termes de l'article 815-9 du code civil, « (1) 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. (2) L'indivisaire qui use et jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité ».

L'indemnité d'occupation a pour objet de réparer le préjudice causé à l'indivision par la perte des fruits et revenus d'un bien indivis résultant de la jouissance privative d'un indivisaire. Elle est donc due si l'un des indivisaires s'est enrichi au détriment des autres en usant privativement d'un bien sur lequel tous avaient un droit égal d'usage et de jouissance (cf. TAL, 10^{ème} chambre, 15 juin 2018, n° 186.759 du rôle).

En d'autres mots, pour que l'indemnité d'occupation soit due, il faut que le demandeur rapporte la preuve que la jouissance des biens indivis par l'un des indivisaires est exclusive.

Ce principe est fermement établi depuis un arrêt de la Cour de cassation française du 13 janvier 1998 (JCP G 1998, I, p.1804) dans lequel il a été retenu que dès lors que l'occupation par l'indivisaire de l'immeuble indivis n'excluait pas la même utilisation par ses coïndivisaires, la demande d'indemnité d'occupation n'était pas fondée.

L'accent est mis sur le caractère exclusif de la jouissance privative par un des coïndivisaires.

La notion de jouissance exclusive s'entend d'une occupation privative du bien indivis écartant le droit de jouissance concurrent des autres coïndivisaires. Le caractère exclusif de la jouissance privative est constitué par le fait que l'indivisaire occupant rend impossible un usage normal de la chose par les autres indivisaires (CA, 1^{ère} chambre, arrêt n° 265/19 du 18 décembre 2019, n° CAL-2018-00995 du rôle), par exemple en

changeant les serrures de l'immeuble indivis, sans donner les nouvelles clefs aux autres indivisaires (CA, 2ème chambre, 4 juin 2008, n° 30.712 du rôle).

Dans un arrêt, la Cour de cassation luxembourgeoise a retenu dans le même sens que, saisis d'une demande en paiement d'une indemnité d'occupation par un indivisaire, les juges ne peuvent se limiter à constater l'occupation effective du bien indivis par un indivisaire, sans rechercher en quoi cette occupation effective par celui-ci a constitué une impossibilité de droit ou de fait pour l(es) autre(s) indivisaire(s) d'user de la chose (Cass., arrêt n° n° 68/16 du 16 juin 2016, n° 3663 du registre).

Il faut donc, pour que l'indemnité soit due, que l'un des indivisaires ait le libre usage du bien et que sa jouissance exclue celle de ses coindivisaires. Réciproquement, un indivisaire peut très bien avoir occupé effectivement un bien indivis sans être tenu d'aucune indemnité si ses coindivisaires n'ont pas été exclus de la jouissance du bien indivis par l'occupation effective de l'un d'eux.

Avant de fixer la période et la durée de cette jouissance individuelle, il convient de vérifier si elle peut être qualifiée de jouissance exclusive au sens de l'article 815-9 du Code civil.

Au titre de la jouissance exclusive du bien indivis par PERSONNE2.), PERSONNE1.) soutient que depuis son départ en date du 1^{er} novembre 2019, PERSONNE2.) aurait été la seule à disposer des clefs de la maison ainsi que de la boîte aux lettres et que celle-ci aurait modifié le code permettant d'ouvrir la porte du garage. Il serait donc manifeste que PERSONNE1.) n'aurait eu aucun accès à la maison, alors que cet accès lui aurait été manifestement interdit par PERSONNE2.) lorsqu'elle aurait modifié le code d'accès au garage, ni même à la boîte aux lettres afin de récupérer son courrier.

Afin de prouver ceci, il verse deux attestations testimoniales, une de PERSONNE3.) et une autre d'PERSONNE4.).

PERSONNE2.) conteste les affirmations de PERSONNE1.).

Le Tribunal constate à cet égard que s'agissant de l'attestation testimoniale de PERSONNE3.), celui-ci ne fait que relater que « (...) *MR. PERSONNE1.) s'est plaint à plusieurs occasions de ne plus recevoir de courrier postal ! (que ce soit des factures ou autres). A ma connaissance il est retourné une seule fois à ADRESSE3.) (ADRESSE2.) en présence de PERSONNE2.) et de la femme de ménage. »*

Or, cette attestation ne prouve en rien que PERSONNE2.) ait manifestement interdit l'accès de la maison à PERSONNE1.), le témoin se contentant essentiellement de relater ce que PERSONNE1.) lui a raconté sans constater quoi que ce soit par lui-même.

Il en est de même de l'attestation testimoniale d'PERSONNE4.), celui-ci attestant que « (...) *à ma connaissance Monsieur PERSONNE1.) n'a depuis cette date jamais eu l'occasion de retourner à son ancien domicile à ADRESSE3.) (ADRESSE2.). En tant qu'amateur de vins, une passion commune, il a même exprimé son regret de ne pas pouvoir récupérer les bouteilles de vins qu'il avait encore dans son frigo à ADRESSE3.). »*

Par conséquent, il ne ressort pas des pièces versées en cause que la condition essentielle pour qu'une indemnité d'occupation soit due, à savoir que l'indivisaire qui occupe le bien indivis empêche l'autre indivisaire d'en jouir, soit remplie.

Ainsi, les circonstances du départ de PERSONNE1.) ne sont pas précisées. Il n'est pas établi que son départ soit dû à une expulsion des lieux de la part de PERSONNE2.) ou qu'un autre empêchement causé par cette dernière l'ait privé de l'usage de l'immeuble.

Même si l'on peut admettre que PERSONNE1.) n'était plus le bienvenu au domicile commun après la séparation du couple, il n'est cependant pas établi que PERSONNE2.) ait empêché son retour et une cohabitation pacifique selon des modalités à convenir.

Alors que les parties avaient entendu habiter ensemble la maison acquise en commun, la jouissance privative de celle-ci peut, à un moment donné, avoir été imposée à PERSONNE2.) par le départ volontaire de PERSONNE1.) et émanant de sa seule volonté.

S'étant dans ce cas privé lui-même de l'usage effectif de l'immeuble, PERSONNE1.) ne saurait imposer à PERSONNE2.) son choix du mode d'exercice de son droit d'usage en l'obligeant au paiement d'une indemnité d'occupation.

Dans ces conditions, la demande de PERSONNE1.) fondée sur l'article 815-9 du Code civil est à rejeter.

3.3. Quant aux demandes accessoires

3.3.1. Quant à l'indemnité de procédure

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

N'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, les demandes respectives de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées.

3.3.2. Quant aux frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les

avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont 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^{er}, 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-ADRESSE2.) se trouvant en indivision entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

commet **Maître Gilles MATHAY, notaire de résidence à L-ADRESSE6.)**, afin de se charger des opérations de liquidation, de partage et de licitation ;

charge Madame le Vice-Président Sandra ALVES ROUSSADO de surveiller les opérations de partage, 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 plume ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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