

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00111

Audience publique du mercredi, 5 juin 2024.

Numéro du rôle : TAL-2023-02378

Composition :

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

ENTRE

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 9 février 2023,

comparaissant par Maître Sanae IGRI, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

ayant comparu initialement par Maître Sibel DEMIR, avocat, et comparaissant ensuite par Maître Pierre GOERENS, avocat, qui a déposé son mandat en cours d'instance.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 9 février 2023, PERSONNE1.), comparaisant par Maître Sanae IGRI, a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Sibel DEMIR s'est constituée pour PERSONNE2.) en date du 16 février 2023.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-02378 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

Par constitution de nouvel avocat à la Cour du 21 avril 2023, Maître Pierre GOERENS s'est constitué pour PERSONNE2.) en remplacement de Maître Sibel DEMIR.

Le 19 octobre 2023, Maître Pierre GOERENS a informé le Tribunal qu'il n'avait plus mandat pour PERSONNE2.).

Par courrier du 31 octobre 2023, le Tribunal a invité PERSONNE2.) à constituer nouvel avocat dans les meilleurs délais, à défaut de quoi l'instruction pourrait être clôturée à son égard et que dans pareille hypothèse, il serait statué par un jugement contradictoire à son égard.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 15 janvier 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 14 février 2024 pour plaidoiries.

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

2. Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.) demande d'ordonner l'échange du bien sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre comme suit : ADRESSE4.), ADRESSE5.), numéro NUMERO1.)/3160, lieu-dit « ADRESSE6.) » (ci-après la « Maison »), au profit de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrit auprès du registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.) ; et recevoir en contre échange, sans soulte, de la part de la société SOCIETE1.) S.à.r.l., le bien immobilier suivant à ADRESSE8.), inscrit au cadastre comme suit : ADRESSE4.), ADRESSE5.), numéro cadastral NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE6.) ».

Elle demande d'ordonner « *en suite de l'échange* », la liquidation et le partage de l'indivision et de commettre un notaire pour procéder aux opérations de liquidation et de partage dont il s'agit.

Elle demande enfin de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens et à lui payer une indemnité de procédure de 3.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

À l'appui de sa demande, elle fait valoir qu'elle aurait divorcé d'PERSONNE2.) le 17 octobre 2010, ceux-ci étant cependant restés en indivision. Elle occuperait actuellement seule la Maison qu'elle souhaiterait vendre parce qu'elle ne serait plus adaptée à sa situation personnelle. Pour cette raison, un compromis d'échange aurait été prévu entre elle-même et PERSONNE2.), d'une part, et la société SOCIETE1.) S.à.r.l., d'autre part. Les deux immeubles échangés seraient évalués chacun à 780.000.- euros, de telle manière que l'échange se réaliserait sans soulte.

Une mise en demeure par courrier simple et une notification par acte extrajudiciaire conformément à l'article 815-15 du Code civil auraient été envoyés à PERSONNE2.) afin que ce dernier informe PERSONNE1.) s'il souhaite exercer son droit de préemption. Il ne se serait jamais exprimé et laisserait ainsi PERSONNE1.) dans une situation délicate dans la mesure où la maison ne serait plus adaptée à ses besoins et où elle serait contrainte d'assumer l'entièreté des frais d'entretien qu'elle ne pourrait assumer seule.

PERSONNE1.) demande le partage de l'indivision sur le fondement de l'article 815, elle demande aussi d'être autorisée à procéder à l'échange sur le fondement de l'article 815-5 du Code civil.

L'inaction d'PERSONNE2.) et son refus de vendre mettraient en péril l'intérêt commun. Le bien ne serait pas entretenu, faute d'entente entre les indivisaires, notamment sur le financement de l'entretien. La Maison subirait les affres du temps et perdrait de sa valeur. Cette attitude serait nuisible à l'indivision.

Motifs de la décision

L'article 815-5, 1° du Code civil prévoit qu'un indivisaire peut être autorisé à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coïndivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

L'autorisation prévue à l'article 815-5 du Code civil, qui doit intervenir avant la réalisation de l'acte projeté, est subordonnée à une condition essentielle, à savoir la mise en péril de l'intérêt commun. Le juge du fond apprécie souverainement cette condition.

En vertu de l'article 815-5, 3° du Code civil, l'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice sera opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut.

En l'espèce, PERSONNE2.) ne conteste pas que les conditions de l'article 815-5, 1° du Code civil sont remplies.

L'article 815-5 du Code civil est partant applicable au cas d'espèce.

Il y a partant lieu d'autoriser PERSONNE1.) à signer seule l'acte d'échange, passé entre elle et PERSONNE2.), d'une part, et la société SOCIETE1.) S.à.r.l. établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite auprès du registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), d'autre part, par lequel le bien sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre comme suit : ADRESSE4.), ADRESSE5.), numéro NUMERO1.)/3160, lieu-dit « ADRESSE6.) », est échangé, sans soulte, contre le bien

immobilier suivant à ADRESSE8.), inscrit au cadastre comme suit : ADRESSE4.), ADRESSE5.), numéro cadastral NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE6.) ».

Dans la mesure où elle demande « *en suite de l'échange* » - soit postérieurement à l'échange - la liquidation et le partage de l'indivision, cet échange n'ayant pas encore eu lieu, il y a lieu de retenir que cette demande est prématurée.

Il y a donc lieu à surseoir à statuer et à réserver le surplus des demandes ainsi que les frais et dépens.

PAR CES MOTIFS

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

dit la demande recevable et fondée sur la base de l'article 815-5 du Code civil ;

autorise PERSONNE1.) à passer/signer seule l'acte d'échange à conclure entre elle-même et PERSONNE2.), d'une part, et la société SOCIETE1.) S.à.r.l. établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite auprès du registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), d'autre part, en vue de l'échange, sans soulte, de la propriété du bien sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre comme suit : ADRESSE4.), ADRESSE5.), numéro NUMERO1.)/3160, lieu-dit « ADRESSE6.) » contre la propriété du bien immobilier sis à ADRESSE8.), inscrit au cadastre comme suit : ADRESSE4.), ADRESSE5.), numéro cadastral NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE6.) » ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve les demandes ainsi que les frais et dépens.