

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2024TALCH10/00108

Audience publique du vendredi, cinq juillet deux mille vingt-quatre

Numéro TAL-2022-06275 du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-président,
Marlène MULLER, juge,
Catherine TISSIER, juge,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, en date du 28 octobre 2021,

comparaissant par **Maître Luc TECQMENNE**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit PERSONNE3.),

comparaissant par **Maître Stefan SCHMUCK**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 4 juin 2024.

Vu l'article 226 du Nouveau code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que : « *Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin.* »

Les mandataires ont été informés par bulletin du 4 juin 2024 de la date des plaidoiries.

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître Luc TECQMENNE et Maître Stefan SCHMUCK ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 21 juin 2024 par le Président du siège.

Par exploit d'huissier du 28 octobre 2021, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir ordonner le partage et la liquidation de l'indivision existante entre les parties portant sur l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), voir ordonner la transcription au bordereau des hypothèques du jugement à intervenir, voir ordonner le droit de préemption du demandeur sur ledit immeuble pour le montant de 43.874 euros et d'ordonner le transfert des droits de propriété de la partie assignée sur ledit immeuble au requérant en contrepartie du paiement de la somme de 43.874 euros.

Il sollicite encore la condamnation de la partie assignée à une indemnité de procédure de 1.500 euros et aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer que les parties auraient été liées par un contrat de partenariat ayant pris fin le 16 juillet 2020. Au vu de la cessation de la communauté de vie, il désirerait sortir de l'indivision existante entre les parties portant sur leur immeuble acquis par acte notarié du 10 mars 2015 et sis à ADRESSE4.). Il résulterait de cet acte que l'immeuble appartiendrait à concurrence de 60% au demandeur et de 40% à la partie assignée. L'acte de vente préciserait en outre que le prix de vente de 770.000 euros aurait été financé à concurrence de 400.000 euros par les fonds propres du demandeur et que la somme restante de 370.000 euros aurait été financée par un prêt bancaire souscrit par les deux parties. Ledit prêt se serait élevé à 415.000 euros et aurait servi à payer encore d'autres frais en relation avec l'immeuble. Les parties auraient encore signé une convention sous seing privé, enregistrée auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines le 10 mars 2015, prévoyant un droit de préemption en faveur du demandeur.

Le demandeur sollicite de pouvoir sortir de l'indivision sur base de l'article 815 du Code civil et de pouvoir exercer son droit de préemption prévu par la convention signée entre les parties.

PERSONNE4.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la pure forme.

Elle fait valoir que la valeur de l'immeuble retenue par la partie demanderesse dans le calcul de sa demande ne correspondrait pas à la valeur immobilière actuelle. Il y aurait donc lieu d'enjoindre à **PERSONNE1.)** d'actualiser tant les données financières que les montant de son évaluation immobilière, afin de reclasser sa demande. En l'état actuel du dossier, elle ne pourrait pas prendre position par rapport à la demande financière adverse.

Elle conteste l'indemnité de procédure réclamée par **PERSONNE1.)** et quant aux frais de procédure, elle demande à voir effectuer un partage à raison d'une moitié pour chaque partie.

PERSONNE1.) conteste que l'immeuble commun aurait une valeur supérieure à celle reprise dans l'assignation. Il indique cependant que les parties auraient trouvé un accord sur une nécessaire valorisation impartiale et actuelle du bien indivis. Il serait d'accord d'avancer les frais d'expertise, mais ces frais devraient être repris dans le cadre de la

sortie d'indivision. Il demande partant à voir désigner, avant tout autre progrès en cause, un expert avec la mission de déterminer la valeur de marché actuelle du bien commun sis à ADRESSE5.).

MOTIFS DE LA DECISION

La demande, qui a été introduite dans les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable en la pure forme.

Il résulte de l'acte de vente notarié numéro n°NUMERO1.) reçu par-devant le notaire Joëlle BADEN en date du 10 mars 2015, que PERSONNE1.) et PERSONNE4.) sont propriétaires indivis de l'immeuble sis L-ADRESSE6.).

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.

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.

A défaut de contestation de la part de la partie défenderesse, il y a lieu de faire droit à la demande et d'ordonner le partage et la liquidation de l'indivision existante entre les parties portant sur ledit immeuble.

La partie demanderesse désire exercer son droit de préemption qui serait prévu par une convention sous seing privée signée entre les parties. Sur base de cette convention, il estime pouvoir exercer son droit de préemption en offrant à la partie défenderesse le montant de 43.874 euros pour le rachat des parts indivises détenues par cette dernière.

Il résulte de la convention sous seing privée signée entre parties ce qui suit :

« 2) La valeur d'acquisition, utilisée pour les calculs ci-après, comprend les frais relatifs à l'acquisition, y compris ceux liés à l'obtention du crédit hypothécaire et ceux concernant les aménagements nécessaires et est évaluée à 815.000 euros. Ce montant ressort des documents de la SOCIETE1.) concernant le prêt.

3) M. PERSONNE5.) a investi 400.000 euros de fonds propres dans l'immeuble alors que Madame PERSONNE6.) n'a pas mis de fonds propres. Les extraits bancaires rattachés le cas échéant ci-après prouvent cette mise de fonds propres.

4) Les 2 parties stipulent de commun accord qu'ils considèrent que 60% du prêt hypothécaire d'un montant initial de 415.000 (taux variable selon le modèle choisi par les parties) sont en relation avec la partie de l'immeuble détenue par M. PERSONNE5.) et 40% en relation avec la partie de l'immeuble détenue par Mme PERSONNE7.)'o PERSONNE8.).

5) Les 2 parties stipulent de commun accord qu'ils remboursent les prêts selon leur capacités financières. Ce remboursement du crédit sera considéré comme une mise supplémentaire de fonds propres dans la maison par M. PERSONNE5.) et une mise de fonds propres initiale par Mme. PERSONNE6.)'o PERSONNE9.). Le remboursement sera validement prouvé sur base des extraits bancaires. Cette mise supplémentaire de fonds propres sera évaluée annuellement comme suit : (Montant du prêt à la fin de l'année – Montant du prêt au début de l'année) * (Remboursement par le copropriétaire / Remboursement total). Les fonds propres investis seront donc égaux aux fonds propres investis lors de l'achat de l'immeuble par chacun des deux copropriétaires auxquels se rajoutent les fonds propres investis lors du remboursement du crédit tel que défini ci-avant.

(...)

8) Lors de la rupture de la communauté de vie chaque copropriétaire aura un droit de préemption lors de la vente de la partie détenue par l'autre copropriétaire et ce au prix d'acquisition qui est de 815.000 euros (donc 489.000 euros pour la partie détenue de M. PERSONNE5.) et 326.000 euros pour la partie détenue par Mme. PERSONNE6.)'o PERSONNE9.)) pour l'immeuble sauf dans le cas où la valeur de marché de l'immeuble est manifestement supérieure ce qui devra être prouvé par la partie venderesse. Dans la mesure où les deux parties désirent tenir compte de leur contributions respectives, ces montants seront réduits des fonds propres investis par chaque copropriétaire calculés d'après les modalités indiqués sub. 3) ci-avant. Les fonds propres investis par M. PERSONNE5.) sont multipliés par 40% (la mise initiale de M. PERSONNE5.) réduira donc le montant à payer par celui-ci de 160.000 euros nonobstant la prise en compte des modalités de remboursement de crédit) et ceux investis par Mme. PERSONNE10.) par 60% afin de respecter la proportionnalité. Le montant à verser sera réduit le cas échéant de la partie du prêt hypothécaire en relation avec la partie vendue dans la mesure où le paiement de celui-ci reste à charge de l'acquéreur. »

Il résulte de ce qui précède que le prix du droit de préemption que PERSONNE1.) désire exercer dépend de la valeur actuelle de l'immeuble litigieux.

Dans la mesure où les deux parties marquent leur accord à voir nommer, avant tout autre progrès en cause, un expert judiciaire avec la mission d'évaluer ledit immeuble, il y a lieu de charger l'expert Steve E. MOLITOR de cette mission.

Au vu de l'accord de PERSONNE1.) d'avancer les frais de cette expertise, il y a lieu de lui ordonner de payer à l'expert la provision précisée au dispositif du présent jugement.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la pure forme,

avant tout autre progrès en cause, ordonne une expertise et commet à ces fins l'expert **Steve E. MOLITOR**, demeurant à L-ADRESSE7.),

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de se prononcer sur la valeur actuelle de la maison sise à L-ADRESSE8.), inscrite au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE5.), section A de ADRESSE5.), NuméroNUMERO2.)NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE9.) », place, d'une contenance de 5 ares 78 centiares,

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes,

charge Madame le Vice-président Livia HOFFMANN du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra en toute circonstance avertir le magistrat pré-désigné de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert à la somme de 1.000 euros,

ordonne à PERSONNE1.) de payer une provision de 1.000 euros à l'expert ou de la consigner auprès de la Caisse de consignation, au plus tard le 20 août 2024,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal, après paiement de la provision et, le cas échéant, de la provision complémentaire, ou après consignation de la provision, au plus tard le 3 novembre 2024,

dit qu'en cas d'empêchement de l'expert, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du président de chambre,

réserve le surplus et les dépens.