

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00041

Audience publique du vendredi, vingt-huit février deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-2023-09575 du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-présidente,
Catherine TISSIER, premier juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-délégué,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

1. **PERSONNE1.)**, sans état, née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

2. **I'(SOCIETE2.).S.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, en sa qualité de curatrice de PERSONNE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL, immatriculé près le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, du 23 novembre 2023;

comparaissant tous deux par **Maître Anne-Marie SCHMIT**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE2.), salarié, né le DATE2.), demeurant à L- ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit PERSONNE3.),

comparaissant par **Maître Hugo Manuel DELGADO DIAS**, avocat à la Cour, assisté de **Maître Ibrahim Dit Yaya DEME**, avocat, tous deux exerçant à ADRESSE4.),

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 2 janvier 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 7 janvier 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 14 février 2025.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 14 février 2025.

Par exploit d'huissier du 23 novembre 2023, PERSONNE1.) et l'SOCIETE1.), agissant en sa qualité de curatrice de PERSONNE1.), ont donné assignation à PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour

- voir ordonner le partage, la liquidation et la licitation d'un studio avec cave sis dans une résidence à L-ADRESSE3.), ainsi que d'un garage situé dans la même rue,
- voir commettre le notaire Henri HELLINCKX sinon tout autre notaire pour procéder aux opérations de partage, de liquidation et de licitation des immeubles en question,
- voir condamner la partie assignée à payer à l'indivision une indemnité d'occupation de 1.062 euros à partir du 1^{er} de chaque mois, rétroactivement depuis le 1^{er} février 2022, jusqu'à la vente de l'immeuble,
- voir condamner l'assignée à une indemnité de procédure de 2.500 euros,
- voir condamner l'assignée aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer qu'elle a vécu avec la partie assignée en partenariat. La relation aurait été rompue le NUMERO1.) octobre 2015. Par acte notarié du 13 janvier 2006, les parties auraient acquis, chacune pour une moitié indivise, un studio avec cave dans une résidence sise à ADRESSE5.), ainsi qu'un garage situé dans la même rue. En date du 1^{er} février 2022, elle se serait relogée dans une maison de soins et la partie assignée serait restée seule dans le studio indivis qui avait servi de logement familial. Elle souhaiterait sortir de l'indivision et sollicite une indemnité

d'occupation pour la période pendant laquelle la partie assignée aurait eu la jouissance exclusive de l'immeuble indivis. Le bureau d'expertise WIES aurait évalué dans son rapport du 27 septembre 2023 l'immeuble à 255.000 euros et le garage à 37.000 euros, soit au total à montant de 292.000 euros. L'indemnité d'occupation mensuelle redue correspondrait à $\text{NUMERO2.})\%$ de la valeur de l'immeuble, soit $(5\% \times 255.000)/12 = 1.062$ euros. Aucun partage en nature de l'indivision ne serait possible, de sorte qu'il y aurait lieu d'ordonner la licitation des biens indivis. Sa demande est basée sur les articles 815 et 815-9 (2) du Code civil.

PERSONNE4.) fait préciser que la partie demanderesse se trouverait en maison de soins depuis le 1^{er} février 2022 en raison de son état de santé. Elle se trouverait par ailleurs sous curatelle. Les deux parties auraient acquis le studio et le garage pour un montant total de 122.500 euros en 2006. Le studio aurait été mis en vente depuis 2012 pour un prix de vente de 292.000 euros, ce qui ne correspondrait pas au prix du marché. Aucune visite du bien ne se serait effectuée depuis sa mise sur le marché. Il résulterait d'une évaluation du 7 octobre 2024 que le studio a une valeur de 148.620 euros et le garage une valeur de 40.000 euros. Le bureau d'expertise WIES aurait fait évaluer le studio en date du 27 septembre 2023 à 255.000 euros et le garage à 37.000 euros.

PERSONNE4.) fait encore valoir qu'il aurait fait des versements réguliers pendant plus ou moins 5 mois de 2 fois $\text{NUMERO2.})30$ euros et de 3 fois 250 euros à la partie demanderesse. Il serait en outre propriétaire d'un chalet et aurait décidé de mettre en vente ce bien en vue de se procurer les fonds nécessaires pour pouvoir acquérir la part indivise appartenant à la partie demanderesse. Il aurait également fait des travaux d'amélioration du studio pour un montant de $\text{NUMERO2.}).049,07$ euros.

Il fait valoir qu'il souhaiterait racheter la part indivise de la partie demanderesse dans le bien commun pour le montant de $(188.620/2 =) 94.310$ euros. Il demande donc de suspendre la licitation le temps de pouvoir vendre son chalet et de souscrire un emprunt bancaire pour désintéresser la partie demanderesse. Il serait dans l'intérêt des deux parties que le bien ne soit pas mis aux enchères.

En ce qui concerne l'indemnité d'occupation réclamée par la partie demanderesse, il estime que la partie demanderesse ne rapporterait pas la preuve qu'il jouirait de façon privative et exclusive de l'immeuble indivis. La demande serait donc à rejeter.

Il demande reconventionnellement, sur base de l'enrichissement sans cause, la restitution du montant de 1.810 euros qu'il aurait payé à la partie demanderesse à titre d'indemnité d'occupation.

Il demande également à voir condamner la partie demanderesse à un montant de **NUMERO2**).049,07 euros « à faire valoir sur l'indivision avant partage de la masse active partageable entre parties, sur base de récompenses pour les dépenses effectuées par Monsieur **PERSONNE4**.) pour le compte de l'indivision ».

En tout état de cause, il sollicite la condamnation de la partie demanderesse à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros et l'exécution provisoire du présent jugement.

PERSONNE1.) fait répliquer que la partie adverse ne serait nullement collaboratrice et ne cesserait de changer d'opinion. Elle aurait marqué son accord à la mise en vente et aurait ensuite décidé de faire la sourde oreille lors des communications avec l'agent immobilier, pour finalement prétendre actuellement vouloir reprendre le studio personnellement. Cette stratégie aurait pour seul et unique but de profiter du studio aux coûts de la demanderesse.

Elle ne s'oppose pas, tant que le notaire commis n'a pas procédé à la licitation, à la possibilité de vendre le studio de gré à gré, mais elle ne souhaite pas attendre la mise en vente du chalet de la partie défenderesse, alors que le mandat de vente avec l'agence pour la vente du chalet n'aurait été signé que le 20 septembre 2024, ce qui démontrerait la volonté de la partie adverse de ralentir la procédure. Elle conteste donc la prétendue intention de reprise de l'immeuble de la partie adverse.

En ce qui concerne l'indemnité d'occupation, la partie adverse admettrait elle-même que la partie demanderesse aurait quitté le studio en date du 1^{er} février 2022. Elle n'aurait plus eu accès à l'immeuble commun. L'aveu de la jouissance exclusive résulterait encore du fait que la partie adverse aurait versé une indemnité d'occupation de mars 2024 à août 2024, suite à un courrier de son mandataire du 7 octobre 2024. Il y aurait encore lieu de préciser que le 1^{er} juin 2022, la partie adverse aurait mis seule en location le garage sans en avertir la partie demanderesse. La partie adverse aurait en outre refusé à l'agent immobilier l'entrée au studio lors des visites qui devaient avoir lieu en date du 7 octobre 2023. Il n'y aurait donc aucun doute sur l'usage exclusif du bien indivis par la partie adverse.

Quant à la demande en restitution de l'indemnité d'occupation versée, **PERSONNE1**.) fait répliquer que le paiement effectué par la partie adverse aurait eu une cause, à savoir la jouissance exclusive de l'immeuble commun. La demande en restitution de ce montant ne serait donc pas justifiée.

En ce qui concerne les travaux d'amélioration effectués par la partie adverse, elle fait valoir qu'elle n'aurait jamais donné son accord pour ces travaux, de sorte qu'elle ne

saurait se voir imposer un fait accompli. Ensuite, les factures versées manqueraient de précision. Il ne résulterait pas de la facture de la société SOCIETE3.) de quelles menuiseries extérieures il serait question. La première facture de la société SOCIETE4.) n'indiquerait aucun objet. La deuxième facture de la société SOCIETE4.) concernerait encore une fois la porte du garage, alors que la société SOCIETE5.) aurait déjà procédé en 2018 au remplacement de cette porte. La demande en remboursement des prétendus travaux d'amélioration ne serait donc pas fondée.

MOTIFS DE LA DECISION

Les demandes principale et reconventionnelle, qui ont été introduites dans les forme et délai de la loi et qui ne sont pas spécialement critiquées à cet égard, sont à déclarer recevables en la pure forme.

- La demande principale
 - o La demande en partage et en licitation

Il résulte de l'acte de vente notarié n°72/06 du 13 janvier 2006, reçu par-devant le notaire Henri HELLINCKX, que PERSONNE1.) et PERSONNE4.) sont propriétaires, chacun pour une moitié indivise, d'un studio avec cave sis dans un immeuble à L-ADRESSE6.) ainsi que d'un garage situé dans la même rue.

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 et de commettre le notaire Henri HELLINCKX pour procéder à ces opérations de partage et de liquidation.

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 26 novembre 2003, rôle n°27235).

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 de savoir si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément (Cour 16 juin 2004, rôle n°28418).

Le Code civil pose le principe de l'égalité en nature en matière de partage. Ainsi, lorsque l'indivision, outre les effets mobiliers, ne comprend qu'un seul immeuble, qui est en outre impartageable en nature, l'article 827 du Code civil prévoit en principe la licitation judiciaire si les parties ne parviennent pas à s'accorder sur un partage amiable.

Le principe de l'égalité en nature en matière de partage s'oppose encore à ce que l'unique immeuble de valeur soit mis dans le lot de l'un des copartageants, l'autre n'étant alloti, en majeure partie, que d'une soulte. La circonstance que l'immeuble en question est actuellement occupé par un indivisaire ne permet pas de déroger à l'égalité en nature, la loi ne prévoyant pas une attribution préférentielle d'une maison d'habitation au profit de l'occupant (Cour 11 juillet 2001, rôle n°25198).

En l'espèce, le studio avec cave et le garage constituent les seuls biens immobiliers indivis à partager et un partage en nature par composition de lots égaux au sens des dispositions des articles 827 et suivants du Code civil s'avère impossible, de sorte que les immeubles doivent 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.

La demande de PERSONNE4.) relative à la surséance à statuer concernant la licitation judiciaire de l'immeuble indivis est partant à rejeter.

Il y a donc lieu de faire droit à la demande en licitation.

Chacune des parties pourra se porter acquéreuse de l'immeuble indivis au moment de la licitation.

o La demande en paiement d'une indemnité d'occupation

La partie demanderesse fonde sa demande en allocation d'une indemnité d'occupation sur les dispositions de l'article 815-9 du Code civil qui dispose comme suit : « 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. A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal.*

2° L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité. »

Quant à la qualité à agir, il est de principe que l'indemnité d'occupation due pour la jouissance privative d'un immeuble indivis doit revenir à l'indivision et non au coïndivisaire de l'occupant (Cour d'appel Nîmes, 19 avril 2001 : Juris-Data n°2001-150157 – Cass. fr. 1re civ., 14 novembre 1984 : Bull. civ. I, n°305).

En principe, lorsqu'un indivisaire jouit privativement d'un bien immobilier indivis, il est redevable envers l'indivision d'une indemnité d'occupation. En effet, il ressort des articles 815-9, 2° et 815-10 du Code civil que l'indemnité d'occupation due pour la jouissance privative d'un immeuble indivis doit revenir à l'indivision et non au coïndivisaire de l'occupant.

Il est de principe que l'indemnité d'occupation est due à l'indivision, la raison en étant que les fruits et revenus que ce bien aurait normalement produits pendant la période d'occupation privative eussent appartenu à l'indivision en vertu de l'article 815-10 du Code civil. Puisque l'indemnité d'occupation ne fait que remplacer la perte de ces fruits et revenus, il est naturel qu'elle revienne à l'indivision, de sorte qu'est irrecevable la demande d'un indivisaire tendant à obtenir la condamnation à son seul profit d'un autre indivisaire au paiement d'une indemnité d'occupation.

Corrélativement, l'indivisaire, qui jouit privativement du bien indivis, est débiteur de la totalité de l'indemnité. Il ne peut pas déduire sa part.

En l'espèce, la partie demanderesse demande la condamnation de la partie défenderesse à une indemnité d'occupation, sans préciser à qui cette indemnité devrait revenir. A défaut d'indication contraire, il faut partant présumer que la partie demanderesse a voulu demander une condamnation en faveur de l'indivision.

Il est de principe que les indivisaires, parce qu'ils ne sont rien d'autre que des propriétaires, ont le droit de jouir de la chose commune mais de manière concurrente, de telle sorte que si certains d'entre eux s'approprient de manière exclusive ce droit, ils sont alors redevables d'une indemnité d'occupation au sens de l'article 815-9, alinéa 2, précité du Code civil.

Appliquée sans nuance en matière de séparation de couples liés par un PACS, cette règle de droit commun aboutit à faire peser rétroactivement sur le partenaire qui bénéficie de la jouissance exclusive d'un bien indivis la charge d'une indemnité pour jouissance privative.

L'indemnité d'occupation constitue la contrepartie d'une jouissance privative d'un bien appartenant indivisément aux deux parties et constitue, dès lors, une compensation pécuniaire.

Cependant, il ne suffit pas qu'il existe une indivision pour que l'indemnité d'occupation prévue à l'article 815-9, alinéa 2, du Code civil soit due, il faut également que la preuve d'une jouissance exclusive, respectivement privative du bien indivis par l'autre indivisaire soit rapportée par le demandeur en obtention d'une telle indemnité.

En effet, l'occupation par un indivisaire de l'immeuble indivis n'exclut pas d'emblée la même utilisation pour ses co-indivisaires.

La notion de jouissance exclusive s'entend d'une occupation privative du bien indivis écartant le droit de jouissance concurrent des autres co-indivisaires.

L'accent est donc mis sur le caractère exclusif de la jouissance privative par un des co-indivisaires constitué par le fait que l'indivisaire occupant empêche les autres indivisaires d'utiliser les biens indivis (cf. TAL, 27 janvier 2015, n° 153276).

L'indemnité est due à partir du moment où l'un des indivisaires rend impossible un usage normal de la chose par les autres indivisaires. La manière dont le bien est occupé importe peu : dès lors que les co-indivisaires de l'occupant sont exclus de la jouissance du bien, l'indemnité d'occupation est due (cf. CA, 24 octobre 2018, Pas. 39, p. 196 ; JurisClasseur Code civil, Art. 815-9, Fasc. 40 : Successions, indivision, régime légal, droits et obligations des indivisaires, n° 29).

C'est en effet l'usage ou la jouissance exclusive 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, de la décision du juge 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 (cf. JurisClasseur Code civil, Art. 815 à 815-18, Fasc. 40, op.cit., n° 22).

Saisi d'une demande en paiement d'une indemnité d'occupation par un indivisaire, le juge ne peut dès lors 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'autre indivisaire de jouir de la chose (cf. Cass., 16 juillet 2016, n° 68/16 et 3663).

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 co-indivisaires.

Réciproquement, un indivisaire peut très bien avoir occupé effectivement un bien indivis sans être tenu d'aucune indemnité si ses co-indivisaires n'ont pas été exclus de la jouissance du bien indivis par l'occupation effective de l'un d'entre eux.

C'est à celui qui sollicite la condamnation d'un indivisaire au paiement d'une indemnité d'occupation d'établir l'existence d'une jouissance privative et exclusive.

S'agissant d'un fait juridique, la preuve peut être établie par tous moyens et les circonstances de fait alléguées sont soumises à l'appréciation souveraine du juge.

PERSONNE1.) soutient qu'elle a été privée de la jouissance de l'immeuble indivis sur base du constat que PERSONNE4.) continue d'y habiter seul après son relogement en maison de soins.

Il est constant que PERSONNE4.) occupe actuellement seul l'immeuble indivis et y a fixé son adresse officielle. En effet, l'exploit d'assignation y a été délivré à la personne de PERSONNE4.).

Il résulte encore des pièces du dossier que PERSONNE1.) a fixé sa résidence à ADRESSE7.) depuis le 10 février 2022.

Comme il s'agit d'un petit studio et que le couple est séparé, il faut retenir que l'occupation par PERSONNE4.) empêche toute occupation par la partie demanderesse.

Il s'y ajoute que PERSONNE4.) admet avoir payé à la partie demanderesse des indemnités d'occupation pendant la période de mars à août 2024 suite au courrier qui lui avait été adressé en ce sens en date du 7 octobre 2022 par le mandataire de la partie demanderesse. Il peut partant en être déduit que PERSONNE4.) a lui-même admis une impossibilité de droit ou de fait pour l'autre coïndivisaire d'user de la chose indivise.

Il s'y ajoute que PERSONNE4.) a signé seul un contrat de mise en location du garage indivis, sans demander l'accord de la partie demanderesse. Il faut donc présumer qu'il perçoit également seul un loyer pour la location de ce garage. PERSONNE4.) se comporte donc comme étant le seul propriétaire du garage et dispose donc nécessairement de la jouissance exclusive du garage.

Au vu de ces éléments, il y a partant lieu de retenir que le caractère exclusif de la jouissance privative du studio et du garage par PERSONNE4.) se trouve établi.

Pour le calcul du montant de l'indemnité d'occupation, le juge peut se référer à la valeur du bien indivis faisant l'objet d'une jouissance privative et il est d'usage de fixer son montant en fonction de la valeur locative du bien.

L'indemnité d'occupation ne doit cependant pas forcément correspondre à la stricte valeur locative du bien puisque l'occupation du bien par l'indivisaire ne trouve pas son fondement dans un contrat de bail. Cette valeur locative peut être modérée en fonction des circonstances au nombre desquelles figure principalement celle de la précarité de l'occupation de l'indivisaire, mais aussi tel qu'indiqué par le législateur, les ressources financières du conjoint débiteur de l'indemnité et le loyer qu'il devrait normalement payer pour se loger.

La partie demanderesse se base sur une évaluation établie le 27 septembre 2023 par le bureau d'expertise WIES qui fixe la valeur du studio à 255.000 euros et la valeur du garage à 37.000 euros, soit au total à montant de 292.000 euros.

Il est constant en cause que le rapport de l'expert Georges WIES du 27 septembre 2023 constitue un rapport unilatéral, alors que l'expert a été désigné par la partie demanderesse.

L'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations, n'est par définition pas contradictoire. Toutefois, un tel rapport d'expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (Cass. 7 novembre 2002, Pas. 32, p. 363 ; PERSONNE5.), expertise en matière commerciale, 2° éd., p.166).

Le juge ne peut toutefois utiliser les expertises unilatérales qu'à la double condition qu'elles aient été régulièrement versées aux débats et soumises à la discussion contradictoire des parties et que leurs données soient corroborées par d'autres éléments du dossier. Il peut se référer à un rapport d'expertise unilatéral produit régulièrement et susceptible d'être débattu de façon contradictoire à titre d'élément de comparaison avec les autres éléments de preuve soumis à son appréciation.

Dans la mesure où le rapport de l'expert WIES du 27 septembre 2023 a été soumise à la libre discussion des parties, il peut être pris en considération en tant qu'élément de preuve.

Le rapport de l'expert WIES est contesté par la partie défenderesse qui fait valoir que l'expert WIES se serait basé sur une évaluation faite une année auparavant, soit le 30 novembre 2022. La partie défenderesse ne tire cependant aucune conséquence juridique de sa constatation.

A ce sujet, il y a lieu de relever que l'expert WIES a en effet effectué une première visite des lieux en date du 17 novembre 2022 et qu'il a dressé un premier rapport en date du 30 novembre 2022. Dans ce rapport, il a évalué le studio à 283.000 euros et le garage à 41.000 euros.

Les évaluations du 30 novembre 2022 et du 27 septembre 2023 se fondent sur un prix au mètre carré de 11.500 euros pour le studio. Cependant, contrairement à ce qui a été retenu dans le rapport de 2022, l'expert déduit encore dans son rapport un taux de NUMERO1.)% à titre de « déduction tenant compte de la situation actuelle du marché et des augmentations successives des taux ». Il a en outre augmenté son taux de vétusté fixé en 2022 à 15% vers 16%. L'expert a appliqué les mêmes principes pour l'évaluation du garage.

Les deux rapports de l'expert WIES sont précis et compréhensibles. Aucune contradiction entre les deux rapports ne saurait être retenue.

La partie défenderesse se fonde sur une évaluation d'une agence immobilière SOCIETE6.) du 7 octobre 2024 ayant évalué le studio à 178.388,99 euros et le garage à 40.000 euros, soit un total de 188.620 euros.

Il y a tout d'abord lieu de relever que les prix de l'immobilier ont diminué légèrement entre 2023 et 2024. Le rapport de l'expert WIES ne retient donc pas la valeur actuelle.

Il convient encore de relever que l'indemnité d'occupation est à fixer pour la période de 2012 à ce jour. Aucune évaluation n'a été faite en 2012. Il convient cependant de relever que le bien immobilier (studio + garage) a été acquis par les parties en 2006 pour un montant de 122.500 euros.

Dans la mesure où la détermination de l'indemnité d'occupation relève du pouvoir d'appréciation souverain des juges et qu'il n'y a donc pas lieu de se référer uniquement aux évaluations qui sont actuellement versées de part et d'autre par les parties.

Au vu de tous les éléments du dossier, tout en tenant compte des évaluations versées par la partie demanderesse qui ne sont pas critiquées de manière précise par la partie défenderesse, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE4.) à 800 euros par mois.

Il y a donc lieu de condamner PERSONNE4.) à payer à l'indivision une indemnité d'occupation de 800 euros par mois à partir du 1er février 2022, jusqu'au jour de la licitation.

Dans le cadre du calcul du montant définitivement redu par PERSONNE4.) à l'égard de l'indivision à titre d'indemnité d'occupation, il y a lieu de prendre en compte le montant de 1.810 euros payé par PERSONNE4.) à PERSONNE1.). Dans la mesure où ce montant n'a pas été payé à l'indivision, mais à PERSONNE1.), il y a lieu de le déduire pour un total de (2x 1.810 euros=) 3.620 euros à l'égard de l'indivision.

- La demande reconventionnelle
 - o La demande en remboursement du montant de 1.810 euros sur base de l'enrichissement sans cause

L'enrichissement sans cause se caractérise par la réunion de deux éléments, l'un positif, d'ordre économique - un mouvement de valeur d'un patrimoine à l'autre -, l'autre négatif, d'ordre juridique - l'absence de cause juridique de ce mouvement de valeur. A ces deux éléments, il faut ajouter un troisième qui a pour objet de moraliser l'institution en découvrant dans l'attitude de l'appauvri des motifs de lui refuser le bénéfice de l'action de in rem verso.

L'élément économique se traduit par l'enrichissement au détriment d'autrui. L'enrichissement sans cause suppose qu'une personne en s'appauvrissant en enrichisse une autre. Il faut donc un mouvement de valeur entre deux patrimoines. Celui-ci se décompose en trois éléments : l'enrichissement de l'un, l'appauvrissement de l'autre et le lien de causalité entre les deux.

L'élément juridique réside dans l'absence de cause. Un enrichissement sera dit sans cause lorsqu'il n'existe aucun mécanisme juridique, aucun titre juridique - légal, conventionnel, judiciaire - qui puisse justifier le flux de valeurs du patrimoine de l'appauvri à celui de l'enrichi.

L'élément moral réside dans le comportement de l'appauvri. Il arrive ainsi que la condition d'absence de cause soit remplie et que pourtant les tribunaux refusent la demande de restitution de l'appauvri aux motifs qu'il a accompli l'acte d'appauvrissement dans son intérêt exclusif, à ses risques et périls ou encore parce que cet acte constitue une faute délibérée de sa part. Ne saurait ainsi obtenir d'indemnité celui qui, ayant capté une succession au moyen d'un faux testament, a payé les droits de mutation et réalisé des travaux sur les immeubles qu'il a ensuite dû restituer (Civ.1ère , 18.1.1989 Bull.civ., I, no 21). En cas de faute lourde ou de dol, la voie de l'action de in rem verso est fermée à l'appauvri fautif (cf Droit Civil, Les obligations, Terré-Simler-Lequette, pageNUMERO1.)57 et suivantes).

Enfin l'action pour enrichissement sans cause présente un caractère subsidiaire. Les règles de l'enrichissement sans cause ne peuvent jouer que s'il n'existe ni contrat, ni délit, ni jugement, ni toute autre obligation légale ou réglementaire constituant une cause de l'enrichissement de l'un des intéressés au détriment de l'autre. Positivement, la cause objective exclusive de l'action de in rem verso peut donc être définie comme le titre juridique permettant l'enrichissement. (cf Jurisclasseur Code Civil, sous articles 1370 à 1382, fasc. 20, noNUMERO2.)2)

Il est de principe que l'action *de in rem verso* n'est recevable que si l'appauvri ne dispose d'aucune autre action naissant d'un contrat, d'un quasi-contrat, d'un délit, d'un quasi-délit ou de la loi (TAL, 2 février 1931, Pas. 12, p. 477).

PERSONNE4.) soutient qu'il a viré les sommes litigieuses suite à un courrier qui lui aurait été adressé par le mandataire de la partie adverse sollicitant le paiement d'une indemnité d'occupation pour l'appartement indivis.

Si PERSONNE4.) estime qu'aucune indemnité d'occupation ne serait due, il aurait dû agir sur base de la répétition de l'indu. L'enrichissement sans cause ne saurait donc servir de base légale pour fonder son action en remboursement des sommes litigieuses.

Par ailleurs, il a été retenu ci-avant qu'une indemnité d'occupation est bien due par PERSONNE4.) et il faut donc retenir que les virements litigieux avaient pour cause le paiement de cette indemnité d'occupation. Une absence de cause laisse dès lors d'être établie.

La demande reconventionnelle de PERSONNE4.) basée sur l'enrichissement sans cause doit donc être rejetée.

- o La demande en paiement du montant de NUMERO2.).049,07 euros pour les travaux d'amélioration

L'article 815-13 du Code civil qui dispose que « 1° Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des impenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

2° Inversement l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute. »

Pour obtenir une indemnité sur le fondement de l'article 815-13 alinéa 1er du Code civil, l'indivisaire doit établir les impenses consenties pendant l'indivision sur le bien indivis par lui dans l'intérêt commun. Ces impenses doivent avoir pour finalité soit l'amélioration proprement dite, soit au moins la conservation du bien. Il faut en outre que les dépenses engagées par l'indivisaire remplissent un certain nombre de conditions, à savoir : qu'elles aient été financées sur les deniers personnels d'un indivisaire, qu'elles concernent un bien indivis, qu'elles n'aient pas été entreprises avec l'accord des autres indivisaires, qu'elles n'aient pas présenté d'intérêt uniquement pour l'indivisaire qui les a faites et qu'elles aient été faites pendant la durée de l'indivision.

Sans invoquer expressément l'article 815-13 du Code civil, PERSONNE4.) demande le remboursement des frais qu'il a engagés pour l'amélioration des biens indivis.

Il lui appartient de préciser les impenses, respectivement les travaux entrepris sur les biens indivis.

Le fait que la partie demanderesse n'ait pas donné son accord à l'exécution de ces travaux ne saurait porter à conséquences dans le cadre de l'appréciation du bien-fondé de la demande en remboursement de ces impenses, alors que l'absence d'accord de l'autre indivisaire avec l'engagement de ces frais constitue précisément une condition pour pouvoir en solliciter le remboursement.

A l'appui de sa demande, PERSONNE4.) verse une facture de la société SOCIETE3.) du 29 janvier 2018 portant sur un montant de 3.331,24 euros pour la fourniture et la pose de menuiseries extérieures et une porte de garage.

Il verse encore deux factures de la société SOCIETE4.) de juin 2018 et de mai 2021 pour un montant de 400 euros, respectivement 1.317,83 euros. Aucune indication précise ne

figure sur les factures permettant au tribunal de déterminer à quelle fourniture elles se rapportent.

Il convient de relever que PERSONNE4.) ne fournit aucune explication par rapport à la finalité de ces travaux. Il n'indique ainsi pas pour quels motifs il a procédé au remplacement des « menuiseries extérieures » et de la porte du garage et aucune pièce n'est fournie par PERSONNE4.) permettant de déterminer l'état des « menuiseries extérieures » et de la porte du garage qu'il a fait remplacer. Il ne justifie partant pas que les travaux entrepris ont contribué à l'amélioration du bien immobilier, soit au moins à la conservation du bien. Il s'y ajoute que les factures de la société SOCIETE4.) ne sont pas suffisamment précises pour pouvoir déterminer à quels travaux elles se rapportent.

Au vu de ces éléments, la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) sur base de l'article 815-13 du Code civil est donc à dire non fondée.

- Les demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) les frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Le partage et la licitation étant dans l'intérêt de toutes les parties, il y a lieu de mettre les frais y relatifs à charge de l'indivision.

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de PERSONNE4.), succombant à l'instance, avec distraction, au profit de Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat concluant, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

P a r c e s m o t i f s

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

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la pure forme,

dit la demande en partage et en liquidation de l'indivision fondée,

dit la demande en licitation des immeubles indivis fondée,

partant ordonne, avec tous les devoirs de droit, le partage et la liquidation de l'indivision existante entre les parties portant sur

- un immeuble sis à L-ADRESSE8.), dénommé ADRESSE9.) », inscrit au cadastre comme suit :
SOCIETE7.)
numéro NUMERO3.)/4855, lieu-dit « ADRESSE10.) », place occupée, bâtiment à habitation, contenant 4,41 ares, à savoir :
comme éléments privatifs :
le studio numéro 5 sis au deuxième étage, avant-droite, y compris une cuisine équipée, ce faisant 46,37 millièmes ;
la cave numéroNUMERO1.) sise au rez-de-chaussée, ce faisant 1,92 millièmes ;
comme parties communes : 48,29 millièmes des parties communes, y compris le sol.
- un garage sis à L-ADRESSE11.), inscrit au cadastre comme suit :
SOCIETE7.)
numéro NUMERO4.)/6086, lieu-dit « ADRESSE12.) », place (occupée), construction légère, garage contenant 23 centiares.

ordonne la licitation des immeubles indivis précités,

commet le notaire Henri HELLINCKX, demeurant professionnellement à L-ADRESSE13.), pour procéder aux opérations de partage, de liquidation et de licitation de l'immeuble indivis,

charge Madame le Vice-président Livia HOFFMANN de surveiller les opérations de partage 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,

dit fondée la demande en condamnation dirigée contre PERSONNE4.) relative à l'indemnité d'occupation,

condamne PERSONNE4.) à payer à l'indivision une indemnité d'occupation mensuelle de 800 euros à partir du 1^{er} février 2022, payable le 1^{er} jour de chaque mois, jusqu'au jour

de la licitation, déduction faite du montant total de 1.810 euros déjà payé par PERSONNE4.) à PERSONNE1.),

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) en remboursement du montant de 1.810 euros sur base de l'enrichissement sans cause non fondée,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) en paiement du montant de NUMERO2.).049,07 euros pour les travaux d'amélioration non fondée,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour le montant de 2.000 euros,

partant condamne PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure pour le montant de 2.000 euros,

met les frais du partage et de la licitation à charge de l'indivision,

condamne PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat concluant, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.