**Texte pseudonymisé**

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

**Jugement civil no 2024TALCH11/00036 ( XIe chambre )**

**Audience publique du vendredi, vingt-trois deux mille vingt-quatre.**

Numéro TAL-2022-05055 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, premier juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

---

**ENTRE :**

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

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 19 mai 2022,

comparant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

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

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

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**LE TRIBUNAL**

Vu l'ordonnance de clôture du 13 octobre 2NUMERO1.).

Entendu Monsieur le premier juge Stéphane SANTER en son rapport oral à l'audience publique du 19 janvier 2024.

Vu les conclusions de Maître Cathy ARENDT, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Marisa ROBERTO, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience du 19 janvier 2024 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins.

**PROCÉDURE**

Par acte d'huissier du 19 mai 2022, PERSONNE1.) a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir ordonner le partage de l'indivision existant entre parties,

- voir ordonner la licitation des immeubles,

- voir commettre un notaire pour procéder aux opérations de partage et de liquidation, ainsi qu'à la licitation des immeubles,

- voir nommer un juge commissaire pour surveiller les opérations.

PERSONNE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros et la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Cathy ARENDT, qui affirme en avoir fait l'avance.

**PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

À l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer que les parties ont fait enregistrer un partenariat en date du 28 décembre 2015 et qu'elles sont propriétaires indivis des biens immobiliers suivants :

- un immeuble sis à L-ADRESSE1.), inscrit au cadastre de la commune de Luxembourg, section ALIAS1.), sous le n° NUMERO2.), résidence ALIAS2.), dans lequel elles sont propriétaires des lots n° NUMERO3.) (garage intérieur), NUMERO4.) (cave), NUMERO5.) (jardin) et NUMERO1.) (appartement), et

- un immeuble sis à L-ADRESSE2.), inscrit au cadastre de la commune de Luxembourg, section ALIAS1.), n° NUMERO6.), résidence ALIAS3.), dans lequel elles sont propriétaires des lots n° NUMERO7.) (cave), NUMERO8.) (garage) et NUMERO9.) (appartement).

Elles seraient cosignataires d'un prêt pour l'acquisition de l'immeuble sis à ADRESSE1.).

PERSONNE1.) entend sortir de l'indivision existant entre parties.

En application de l'article 815 du Code civil, elle demande à voir ordonner le partage et la licitation des biens immobiliers en indivision.

**PERSONNE2.)** confirme que les parties ont acquis en indivision les prédits immeubles.

Renvoyant aux articles 826 et 827 du Code civil, ainsi qu'à deux arrêts de la Cour d'appel, il fait valoir que la règle serait celle du partage en nature des meubles ou immeubles.

La condition essentielle pour solliciter la licitation d'immeubles serait l'impossibilité de partager commodément les biens immobiliers. En l'espèce, il ne serait pas dans l'intérêt des parties, respectivement de l'indivision, de procéder à la licitation des

immeubles, alors qu'une autre issue serait envisageable. Même à considérer les valeurs différentes, l'égalité en nature des lots ne serait ni impérative, ni absolue, alors que l'article 833 du Code civil permettrait de compenser l'inégalité des lots en nature par retour, soit en rente, soit en argent.

Un partage en nature moyennant la procédure à suivre par application des articles 834 et 835 du Code civil ne serait pas à exclure.

En l'espèce, un partage en nature serait possible par la formation de lots et par le paiement d'une soulte. Il y aurait partant lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande tendant à voir ordonner la licitation des immeubles communs.

Dans la mesure où les parties n'arriveraient toutefois pas à trouver un arrangement, il y aurait lieu de nommer un notaire pour procéder aux opérations de partage et de liquidation et de commettre un juge-commissaire pour surveiller lesdites opérations.

**PERSONNE1.)** y réplique que les parties n'auraient, depuis leur séparation et jusqu'à ce jour, pas réussi à trouver une solution amiable pour le partage de l'indivision et encore moins quant à une formation de lots.

Un des problèmes serait la forte différence de valeur entre les deux immeubles en cause. En effet, l'immeuble sis à ADRESSE3.) aurait été évalué suite à une demande d'évaluation en ligne à 450.583 euros, tandis que l'immeuble sis à ADRESSE1.), aurait été évalué à 1.473.147 euros.

Il résulterait en outre indéniablement des actes de vente respectifs que l'un des immeubles ne représente qu'un quart de la valeur de l'autre.

Elle estime qu'en présence d'une disproportion importante de valeur entre les immeubles, l'on ne pourrait pas parler d'une possibilité de partage commode en nature.

Elle maintient partant sa demande en licitation des biens immobiliers en indivision.

Au cas où il serait décidé que cette demande est prématurée, PERSONNE1.) demande à voir réserver cette demande, mais de nommer en tout état de cause un notaire pour faire débuter les opérations de partage et de liquidation.

**MOTIFS DE LA DÉCISION**

Il est constant en cause que les parties sont propriétaires indivis de deux biens immobiliers, à savoir :

- un appartement avec jardin, cave et garage intérieur dans un immeuble en copropriété « Résidence ALIAS2.) » sis à L-ADRESSE1.), acquis selon acte notarié du 8 juin 2011 au prix de 635.000 euros (pièces n° 1 et 2 de Maître ARENDT),

- un studio avec garage et cave dans un immeuble en copropriété « Résidence ALIAS3.) » sis à L-ADRESSE2.), acquis selon acte notarié du 30 août 2011 au prix de 155.000 euros (pièces n° 3 et 4 de Maître ARENDT).

Les parties s'accordent à vouloir sortir de l'indivision des immeubles communs.

Il y a ainsi d'emblée lieu de faire droit à la demande des parties tendant au partage et à la liquidation de l'indivision existant entre eux et à leur demande en nomination d'un notaire pour procéder aux opérations de partage et de liquidation.

PERSONNE2.) s'oppose toutefois à une licitation des biens immobiliers, tel que sollicitée par PERSONNE1.), faisant valoir qu'un partage en nature serait possible.

PERSONNE1.) fait valoir, en substance, que la différence de valeur des immeubles indivis serait trop importante pour permettre un partage commode.

En effet, selon une estimation en ligne versée par PERSONNE1.), l'immeuble sis au ADRESSE2.), serait évalué à 457.583 euros au 6 avril 2022 et celui sis au ADRESSE1.), serait évalué à 1.473.146 euros au 10 avril 2022 (pièce n° 5 de Maître ARENDT).

Le Tribunal relève que l'article 815 du Code civil dispose en son alinéa 1er 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.* »

Cette disposition considère l'indivision comme un état transitoire que chacun des indivisaires peut toujours faire cesser.

Du principe posé par l'article 815, alinéa 1er, du Code civil, il résulte que le tribunal, saisi d'une demande en partage, ne peut refuser d'y faire droit sous aucun prétexte, que toute clause interdisant de demander le partage est atteinte d'une nullité absolue et que tout droit de demander le partage ne peut s'éteindre par la prescription (*cf*. CA, 15 janvier 2003, n°26612).

La règle découlant de l'article 815 du Code civil est partant considérée comme étant d'ordre public et s'applique à toute indivision quelconque.

Tout indivisaire est en droit de solliciter le partage d'une indivision au vœu de l'article 815 précité. Le droit de sortir de l'indivision est absolu et discrétionnaire, quel que soit le but poursuivi, fût-il purement malicieux (*cf*. CA, 14 février 2007, Pas. 33, p.516).

En vertu de l'alinéa 1er de l'article 826 du même code, chacun des co-indivisiaires peut demander sa part en nature des meubles et immeubles de l'indivision.

L'article 832 du même code ajoute qu'il faut faire entrer dans chaque lot, s'il se peut, la même quantité de meubles, d'immeubles, de droits et de créances de même nature et de même valeur. Le partage en nature entraîne la composition de lots qui seront ultérieurement tirés au sort, chaque indivisaire devant recueillir un lot égal à ses droits tandis que la licitation implique l'adjudication du bien et le partage du prix obtenu, les indivisaires pouvant d'ailleurs se porter enchérisseurs.

Le partage en nature des immeubles ou meubles demeure la règle.

Il n'en est autrement aux termes de l'article 827 du Code civil que si les immeubles ou meubles ne peuvent pas se partager commodément ou si toutes les parties consentent à la licitation.

Le partage en nature doit donc être préféré à la licitation toutes les fois où il se révèle possible dans les conditions légales.

La licitation constitue en effet un substitut au partage en nature, dans les cas où ce dernier se révèle impossible ou, à tout le moins, incommode.

Il en résulte que le partage en nature est la règle et la licitation l'exception (*cf*. CA, 26 novembre 2003, n° 27235).

Chaque copartageant a donc une vocation de principe à recevoir une part en nature des biens formant la masse à partager et ce n'est que par exception qu'il est possible de recourir à la licitation des biens indivis, ce qui implique le constat préalable que les biens indivis ne peuvent être commodément partagés ou attribués dans les conditions prévues par la loi (*cf*. JurisClasseur Code civil, op.cit., n° 5 et suivants).

Il incombe à la partie qui demande la licitation d'articuler les causes d'incommodité du partage qui exigeraient la licitation des immeubles.

La notion de commodité ou d'incommodité de partage en nature est abandonnée à l'appréciation souveraine des juges du fond (*cf*. Rép. civ., verbo partage judiciaire, n°168 ; Cass.fr., 11 mai 2016, n° 15-18.993).

La recherche du caractère commodément partageable ou non de la masse implique en principe une appréciation purement objective.

En règle générale, l'incommodité suppose qu'il ne soit pas possible de diviser les immeubles afin de les répartir entre les différents lots, sans perte significative pour les copartageants.

Cela ressort explicitement de l'article 1686 du Code civil qui, au titre de la vente, énonce qu'il y a lieu à licitation « si une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte », la perte visée devant toutefois avoir une importance suffisante pour faire obstacle au partage en nature.

Dès lors qu'il apparaît que la répartition des biens en lots de valeur sensiblement égale ne présente, par elle-même, aucune difficulté particulière, les juges ne

peuvent ordonner la vente par licitation des biens en cause (*cf*. Cass. fr., 19 décembre 1979 : JCP N 1980, prat. 7762).

Les juges du fond admettent depuis longtemps que, pour apprécier le caractère commodément partageable de la masse, il convient de prendre en considération, non pas chacun des biens dont le partage est demandé pris ut singuli, mais l'ensemble qu'ils forment (*cf*. CA de Paris, 19 janvier 1894 : Rép. gén. not. 1894, art. 7618).

En effet, dans l'appréciation de la commodité ou de l'incommodité du partage en nature, les immeubles ne doivent pas être considérés individuellement, mais dans leur ensemble, l'impossibilité ou la difficulté de diviser un immeuble ne devant pas empêcher le partage en nature s'il s'avère possible de répartir les différents immeubles dans des lots équivalents (*cf*. TAL, 20 janvier 2016, n° 167152).

Il faut considérer à la fois la nature plus ou moins divisible des biens à attribuer et le nombre de lots à constituer.

Deux immeubles non commodément partageables pourront ainsi faire l'objet d'un partage en nature même s'ils sont de valeur inégale à condition toutefois que cette différence de valeur puisse être compensée au moyen d'une soulte à payer par celui qui se verra allouer l'immeuble de plus forte valeur (*cf*. TAL, 14 juillet 2005, n° 88578).

Les règles légales n'imposent pas que chaque élément de l'indivision soit partagé également, mais uniquement que dans chaque lot soient mis, autant que possible, des immeubles de valeurs équivalentes (*cf*. Cass. fr., 23 octobre 1974 : D. 1975, inf. rap. p. 17), de sorte que les juges du fond ne peuvent ordonner la licitation d'un immeuble sans rechercher si tous les immeubles, réunis en une masse unique, pouvaient être commodément partagés, respectivement si la consistance de la masse immobilière permet le partage en nature, eu égard aux droits respectifs des parties (*cf*. JurisClasseur Code civil, op.cit., n° 15).

La notion de commodité ou d'incommodité de partage en nature est abandonnée à l'appréciation souveraine des juges du fond (*cf*. Rép. civ., verbo partage judiciaire, n°168 ; Cass. fr., 11 mai 2016, n° 15-18.993).

La recherche du caractère commodément partageable ou non de la masse implique en principe une appréciation purement objective. Dès lors qu'il apparaît que la répartition des biens en lots de valeur sensiblement égale ne présente, par elle-même, aucune difficulté particulière, les juges ne peuvent ordonner la vente par licitation des biens en cause (*cf*. Cass. fr., 19 décembre 1979 : JCP N 1980, prat. 7762).

Pour apprécier le caractère commodément partageable de la masse, il convient de prendre en considération, non pas chacun des biens dont le partage est demandé, mais l'ensemble qu'ils forment (*cf*. CA de Paris, 19 janvier 1894 : Rép. gén. not. 1894, art. 7618).

En principe, en présence de plusieurs immeubles indivis de valeurs différentes, l'inégalité des lots à répartir en vue d'un partage en nature doit être compensée par une soulte (*cf*. Cass. req., 10 février 1926 : S. 1926, 1, p. 255).

Mais il reste que la faculté de compenser l'inégalité des lots par des soultes trouve une limite dans la nécessité pour le juge de s'assurer que les copartageants présentent une solvabilité suffisante pour faire face aux soultes qui pourraient leur incomber. Aussi bien la licitation devra-t-elle être privilégiée, lorsque le partage en nature implique la prévision de soultes trop importantes eu égard aux facultés des copartageants.

Le juge peut décider de la licitation lorsque la valeur de certains immeubles par rapport à celle d'autres immeubles relevant de la même indivision est tellement différente qu'il faudrait prévoir des soultes démesurées.

En l'espèce, il y a lieu de rappeler que PERSONNE1.) a versé une estimation des deux biens immobiliers, non remise en cause par PERSONNE2.), de laquelle il résulte que la valeur de l'appartement sis au ADRESSE1.) (1.473.146 euros au 10 avril 2022) représente le triple de celle du studio sis au ADRESSE2.) (457.583 euros au 6 avril 2022) (pièce n° 5 de Maître ARENDT). La différence de valeur est d'environ un million d'euros.

Force est ainsi de constater que la valeur de l'appartement sis au ADRESSE1.) est largement supérieure à la valeur du studio sis au ADRESSE2.), en sorte que

des lots en vue d'un partage en nature sont difficiles à composer, au vu du montant démesuré de la soulte à prévoir.

PERSONNE2.) admet d'ailleurs lui-même que les parties n'ont jusqu'à présent pas pu trouver un accord.

Eu égard à tout ce qui précède et dans la mesure où les immeubles indivis ne sont pas partageables commodément, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à voir ordonner la licitation desdits immeubles sur base de l'article 827 du Code civil.

Il y a partant lieu de charger le notaire de procéder également à la licitation.

Le Tribunal relève que les parties gardent, tant que le notaire commis n'a pas procédé à la licitation, la possibilité de vendre l'immeuble de gré à gré et que chacune des parties gardent, lors de la licitation, la possibilité de se porter acquéreuse de l'immeuble.

**Quant aux demandes accessoires**

Indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros.

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*cf*. Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

En l’espèce, PERSONNE1.) n’établit pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l’entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte que sa demande est à rejeter.

Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Les frais de partage, de liquidation et de licitation seront à supporter par la masse indivise pour être devenus nécessaires dans l’intérêt de toutes les parties.

Il y a lieu en outre lieu de faire masse des frais et dépens, les met à concurrence de la moitié à charge respectivement de PERSONNE1.), d’une part, et de PERSONNE2.), d’autre part, et en ordonne la distraction au profit de Maître Cathy ARENDT et de Maître Marisa ROBERTO, pour la partie qui les concerne, avocats à la Cour concluant, qui la demandent, affirmant en avoir fait l’avance.

**PAR CES MOTIFS**

le Tribunal d’arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit recevable et fondée la demande de PERSONNE1.),

partant ordonne le partage, la liquidation et la licitation, pour cause d’impartageabilité en nature, des immeubles indivis, à savoir :

- un appartement avec jardin, cave et garage intérieur dans l’immeuble en copropriété « Résidence ALIAS2.) » sis à L-ADRESSE1.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section ALIAS1.),

- un studio avec garage et cave dans un immeuble en copropriété « Résidence ALIAS3.) » sis à L-ADRESSE2.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section ALIAS1.),

commet à ces fins le notaire Maître Thierry BECKER, notaire de résidence à L-Luxembourg, pour procéder aux opérations de partage et de liquidation de l'indivision, ainsi qu'à la licitation des immeubles précités,

nomme Monsieur le premier juge Stéphane SANTER juge-commissaire, avec la mission de faire rapport en cas de débat judiciaire sur les contestations survenues au cours des opérations de licitation et de procéder en application de l'article 1200 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'en cas d'empêchement du notaire ou du magistrat commis, il sera pourvu à leur remplacement par Madame le Président du siège, sur simple requête à lui présentée,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant en déboute,

met les frais de partage, de liquidation et de licitation à charge de la masse indivise pour être devenus nécessaires dans l'intérêt de toutes les parties,

fait masse des frais et dépens et les met à concurrence de la moitié à charge respectivement de PERSONNE1.) d'une part et de PERSONNE2.) d'autre part, et en ordonne la distraction au profit de Maître Cathy ARENDT et de Maître Marisa ROBERTO, pour la partie qui les concerne, avocats à la Cour concluant, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.