Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00037 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, premier mars deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2022-00069 du rôle

Composition :

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

ENTRE :

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 24 novembre 2021,

comparaissant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie et ayant son siège social à L-2361 STRASSEN, 7, rue des Primeurs, inscrite au tableau V du Barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B220509, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP S.à.r.l., établie en même adresse, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B220442, représentée aux fins de

la présente procédure par Maître Fanny MAZEAUD avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET :

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit REYTER,

comparant par Maître Jean-Marie BAULER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 16 juin 2023.

Entendu Madame le juge Claudia HOFFMANN en son rapport oral à l'audience publique du 22 décembre 2023.

Vu les conclusions de Maître Fanny MAZEAUD, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Jean-Marie BAULER, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience du 22 décembre 2023 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins.

Par exploit d'huissier du 24 novembre 2021, 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, le liquidation et la licitation

- de l’appartement situé à L-ADRESSE2.), inscrit sous le numéro cadastral NUMERO1.), désigné comme lot NUMERO2.) dans un immeuble en copropriété d’une surface de 73,53 mètres carrés, lieu-dit « ADRESSE2.) », place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 2 ares 28 centiaires, commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE3.),

- de la cave situé à L-ADRESSE2.), inscrit sous le numéro cadastral NUMERO1.), désigné comme lot NUMERO3.) dans un immeuble en copropriété d’une surface de 24,05 mètres carrés, lieu-dit « ADRESSE2.) », place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 2 ares 28 centiaires, commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE3.),

- du garage situé à L-ADRESSE2.), inscrit sous le numéro cadastral NUMERO1.), désigné comme lot NUMERO4.) dans un immeuble en copropriété d’une surface de 18,50 mètres carrés, lieu-dit « ADRESSE2.) », place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 2 ares 28 centiaires, commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE3.),

voir commettre Maître Jean-Joseph WAGNER, notaire de résidence à Belvaux, pour procéder aux différents devoirs de partage et de liquidation, sinon de licitation de l’objet immobilier indivis,

PERSONNE2.) s’entendre condamner à payer à PERSONNE1.) une indemnité d’occupation de (51.750 euros : 2 =) 25.875 euros ou tout autre montant même supérieur à dire d’expert et ce à partir du 15 janvier 2019, jour du partage effectif, sinon de la date de la licitation, sinon à partir de la libération des lieux par PERSONNE2.),

voir dire que l’indemnité d’occupation portera intérêt au taux légal à compter de l’assignation jusqu’à solde,

voir condamner PERSONNE2.) sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil à payer à PERSONNE1.) le montant de 9.034,15 euros au titre du remboursement des frais et honoraires d’avocat avec les intérêts légaux à compter de l’assignation en justice jusqu’à solde.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 NCPC ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sans caution.

Au soutien de ses prétentions, **PERSONNE1.)** fait exposer

que suivant acte notarié du 9 juillet 2018, elle et PERSONNE2.) ont acquis chacun la moitié indivise (1) de l'appartement lot NUMERO2.), (2) d'une cave lot NUMERO3.) ainsi que d'un garage lot NUMERO4.), situés dans l'immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE2.), inscrit sous le no cadastral NUMERO5.), lieu-dit « ADRESSE2.), place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 2 ares 28 centiares, Commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE3.), pour le montant de 212.500 euros (425.000euros/2), ci-après l'appartement,

qu'ils ont contracté un prêt pour financer l'appartement,

que PERSONNE1.) a procédé au remboursement du crédit contracté auprès de la SOCIETE1.) du mois d'août 2018 au mois de mai 2019 pour le montant de 786,85 euros,

qu'un certain nombre de travaux de rénovation ont été entrepris au sein de l'appartement acquis, ces travaux ayant été financés par le biais d'un prêt consenti par le frère de PERSONNE1.) pour le montant de 39.000 euros,

que PERSONNE2.) a signé à cet effet une reconnaissance de dette en date du 29 mai 2019,

que PERSONNE3.) a par la suite cédé sa reconnaissance de dette à PERSONNE1.),

qu'à ce jour, seul le montant de 10.400 euros a été remboursé, un solde s'élevant à 28.600 euros restant dès lors à ce jour encore impayé,

que nonobstant d'itératives tentatives ayant pour finalité de trouver un arrangement, aucun accord n'est à ce jour intervenu entre PERSONNE1.).

En droit, PERSONNE1.) se base sur l'article 815 du Code civil pour demander le partage et la liquidation de l'indivision concernant l'appartement existant entre parties et à voir commettre un notaire avec la mission de dresser un inventaire et de procéder aux opérations de liquidation et de partage.

Sur base de l'article 827 du Code civil, elle demande la licitation de l'appartement.

Elle soutient que PERSONNE2.) est redevable d'une indemnité d'occupation, évaluée au montant de 1.500 euros par prise en compte de la valeur locative de l'appartement, et ce depuis le changement de domicile de PERSONNE1.) alors que depuis le 15 janvier 2019, PERSONNE2.) userait et jouirait privativement et exclusivement de l'appartement.

PERSONNE2.) fait valoir

qu'il était en couple avec PERSONNE1.),

que l'appartement en cause a été acheté pour servir de domicile commun à la communauté domestique qu'ils devaient former,

que par contrat de crédit immobilier signé entre parties et la SOCIETE1.) en date du 29 juin 2018, les deux parties ont contracté un crédit immobilier à propos de l'appartement avec une durée maximale de crédit de 300 mois,

que le montant du crédit est de 375.000 + 50.000 = 425.000 euros,

qu'au courant de la période de septembre 2018 à janvier 2019, l'appartement a été rénové et aménagé,

que pour des raisons qui lui sont propres et qui procèdent de la seule initiative de PERSONNE1.), celle-ci a décidé de mettre un terme à leur relation avec lui,

qu'il n'a cependant été mis fin à leur pacte civil de solidarité qu'en date du 30 novembre 2021,

qu'il a occupé l'appartement à partir du mois de janvier 2019 et qu'il continue à rembourser à lui seul les mensualités du crédit immobilier,

que les parties ont par après essayé de trouver un accord à l'amiable, tentative qui s'est heurtée aux revendications exagérées de PERSONNE1.).

PERSONNE2.) est d'accord pour sortir de l'indivision sur base de l'article 815 du Code civil. Il demande à titre reconventionnel à voir procéder au partage et à la liquidation de l'appartement, respectivement de la communauté ayant existé entre les parties.

Il demande pareillement la licitation de l'appartement sur base de l'article 827 du Code civil.

Il n'aurait jamais fait obstruction à la liquidation de leur indivision, comme le lui reproche PERSONNE1.).

Il reproche de son côté à PERSONNE1.) d'avoir commis une série de fautes civiles de nature contractuelle, sinon délictuelle

- en ne respectant pas les engagements pris dans l'acte notarié de se porter acquéreur et de demeurer propriétaire de l'appartement pour l'occuper ensemble avec PERSONNE2.) et ce au moins pendant la durée de 2 ans,

- en ne procédant pas au remboursement des mensualités du crédit immobilier (sauf une mensualité) obligeant ainsi PERSONNE2.) à prendre en charge à lui seul les différentes mensualités,

- en ayant quitté l'appartement, respectivement en ne l'ayant pas occupé, ceci contrairement à ses promesses données à PERSONNE2.), respectivement ses engagements pris dans l'acte notarié, voire dans le cadre du crédit immobilier et le pacte civil de solidarité.

S'agissant de l'indemnité d'occupation réclamée par PERSONNE1.), PERSONNE2.) la conteste.

PERSONNE1.) se serait engagée à occuper l'appartement avec lui.

Aux termes de l'article 815-9 du Code civil, l'indemnité d'occupation serait seulement due dans certaines conditions, s'il n'existe pas de convention contraire.

En l'espèce, il existerait des conventions contraires et autres engagements, même oraux et moraux :

- l'acte notarié de vente
- le contrat de crédit immobilier (conclu sur une durée de 25 ans)
- le partenariat conclu par les deux parties

Ainsi, suivant l'acte de vente, les deux parties ont eu la « *jouissance pleine et effective à partir de ce même jour* ».

Dans le même acte notarié, les deux parties ont encore déclaré vouloir occuper l'immeuble pendant au moins deux ans.

Pendant la période visée, aucune indemnité d'occupation ne saurait être réclamée par PERSONNE1.) puisqu'elle se serait engagée à occuper l'appartement avec lui.

À cela s'ajouterait que jusqu'au 30 novembre 2021, PERSONNE1.) aurait eu l'obligation de cohabiter avec PERSONNE2.) dans le cadre du pacte civil de solidarité, étant rappelé qu'il n'aurait été mis fin à ce dernier qu'en date du 30 janvier 2021.

Aucune indemnité d'occupation ne saurait dès lors lui être réclamée pour la période avant cette date.

Il n'aurait d'ailleurs jamais empêché PERSONNE1.) d'occuper et de jouir de l'appartement de sorte qu'aucune indemnité d'occupation ne serait due par lui, même pas à partir de décembre 2021.

S'agissant du remboursement du prêt, PERSONNE2.) fait valoir que jusqu'au mois d'avril 2022, la somme de 65.664,86 euros aurait été remboursée dans le cadre

du crédit immobilier. Sur ce montant, les deux parties auraient remboursé ensemble la somme de 8.043,23 euros et PERSONNE2.) aurait remboursé à lui seul le montant de 57.621,63 euros.

Il y aurait donc lieu de condamner PERSONNE1.) à lui payer la moitié de la somme de 57.621,63 euros, soit le montant de 28.810,82 euros, sous réserve des montants à échoir par la suite.

Pour autant que de besoin, il conviendrait d'ordonner au notaire de tenir compte dans le cadre des opérations de partage, de liquidation et d'établissement de comptes entre parties des paiements effectués par elles dans le cadre du crédit immobilier.

PERSONNE2.) est d'accord avec la demande en exécution provisoire du jugement à intervenir.

Il conteste la demande adverse en allocation d'une indemnité de procédure et en remboursement de frais et honoraires d'avocat.

Il demande reconventionnellement le remboursement des frais et honoraires d'avocat qu'il a dû exposer par suite des fautes commises par PERSONNE1.) qui ont mené à la présente affaire, ces frais et honoraires étant évalués au montant de 5.000 euros et sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 NCPC.

PERSONNE1.) répond d'abord en ce qui concerne les faits tels qu'exposés par son adversaire.

Au mois de janvier 2019, les parties auraient rompu, leur relation étant devenue insupportable. Elles auraient mis fin au pacte civil de solidarité en date du 30 novembre 2020. Suite à la séparation, PERSONNE2.) serait resté seul dans le logement commun, tandis qu'elle aurait dû trouver un autre logement. À compter du mois d'août 2018 jusqu'au mois de mai 2019 inclusivement, PERSONNE1.) aurait remboursé le prêt contracté auprès de la banque correspondant au montant total de 7.970 euros.

Elle aurait par la suite été obligée de payer un loyer dans son nouvel appartement et ce à partir du mois de mai 2019.

PERSONNE2.) aurait, de son côté, remboursé seul les mensualités du prêt à partir de juin 2019, c'est-à-dire qu'il aurait remboursé jusque là à lui seul 36 mensualités en intégralité.

PERSONNE1.) conteste que la partie adverse ait essayé de trouver un accord amiable. Elle aurait cherché à trouver un arrangement, mais toutes ses propositions auraient été systématiquement rejetées par PERSONNE2.).

PERSONNE1.) prend acte de l'accord de PERSONNE2.) pour sortir de l'indivision et de ce qu'il ne s'oppose pas à la demande en partage et en liquidation de cette indivision. Il serait également désormais d'accord pour procéder à la licitation de l'appartement.

Quant à la demande en allocation d'une indemnité d'occupation, PERSONNE1.) fait valoir qu'il n'existerait pas de convention contraire qui ferait obstacle au fait qu'elle demande une indemnité d'occupation. Son occupation de l'appartement se serait avérée impossible suite à la séparation du couple. À partir de ce moment, PERSONNE2.) aurait vécu seul dans l'appartement. Cet appartement aurait une superficie de 74 m² de sorte que toute cohabitation d'un couple qui serait venu de se séparer se serait avérée impossible.

PERSONNE2.) aurait eu la jouissance exclusive à partir du mois de janvier 2019 à ce jour.

Suite à des recherches sur le site de MEDIA1.), le loyer d'un appartement de 74 m² situé à ADRESSE3.) s'élèverait au montant de 1.750 euros.

PERSONNE2.) ayant profité de l'appartement commun pendant 42 mois, une indemnité d'occupation de (73.500 euros :2 =) 36.750 euros serait due en faveur de PERSONNE1.).

À titre subsidiaire, il devrait payer une indemnité d'occupation à partir de décembre 2020 à ce jour, la dissolution du pacte civil de solidarité ayant eu lieu en date du

30 novembre 2020. Dans cet ordre de subsidiarité, il y aurait lieu de retenir une indemnité d'occupation redue de (33.250 euros : 2=) 16.625 euros.

Quant au remboursement du prêt, elle aurait remboursé le prêt d'août 2018 à mai 2019 à hauteur d'un montant de 7.970 euros.

PERSONNE2.) aurait remboursé un montant total de 64.545,48 euros, dont 36.208,44 euros correspondant à sa part et 28.337,04 euros correspondant à la part de PERSONNE1.). Néanmoins PERSONNE1.) disposerait d'une créance envers PERSONNE2.) de 28.600 euros.

Dès lors PERSONNE1.) sollicite la compensation en ce qui concerne les sommes redues de manière réciproque par chacune des parties. Le notaire devrait tenir compte du prêt remboursé par PERSONNE1.) et de sa créance envers PERSONNE2.) dans le cadre des opérations de partage, de liquidation et d'établissement de comptes entre les parties.

PERSONNE2.) précise que les travaux de l'appartement n'auraient pris fin qu'à la mi-janvier 2019 et que le déménagement du couple aurait dû se faire au courant du mois de janvier 2019.

Après avoir confronté PERSONNE1.) avec son infidélité en date du 17 janvier 2019, il aurait seul emménagé dans l'appartement.

PERSONNE1.) n'aurait alors pensé qu'à l'argent en mettant délibérément du temps afin de faire profit sur la spéculation immobilière en minimisant son remboursement de l'emprunt immobilier.

S'agissant de l'indemnité d'occupation, il fait valoir que l'appartement comporte deux chambres à coucher de sorte qu'une cohabitation aurait été parfaitement possible.

L'indemnité d'occupation réclamée est contestée tant en son principe qu'en son *quantum*.

S'agissant du prêt, PERSONNE2.) fait valoir dans ses conclusions du 14 décembre 2022 qu'il a entretemps payé huit mensualités supplémentaires de

1.574,28 euros (total de 12.594,24 euros) de sorte qu'il aurait remboursé à lui seul le montant de (57.621,63 euros + 12.594,24 euros =) 70.215,87 euros.

PERSONNE1.) devrait donc être condamnée à lui payer la moitié de ladite somme, soit le montant de 35.107,94 euros, sous réserve des montants à échoir, le tout jusqu'à solde avec les intérêts légaux tels que de droit.

PERSONNE1.) insiste sur l'attitude peu collaborative de PERSONNE2.) pour sortir de l'indivision.

Les discussions entre parties auraient débuté au mois de juillet 2020. PERSONNE1.) aurait dès le début eu l'intention de sortir de l'indivision, mais PERSONNE2.) aurait fait traîner les choses.

Suivant conclusions du 30 janvier 2023, PERSONNE1.) augmente sa demande du chef d'indemnité d'occupation au montant de 42.000 euros, soit 84.000 euros correspondant à 48 mois de loyer à raison 1.750 euros par mois de janvier 2019 jusqu'à la date des conclusions.

À titre subsidiaire, elle devrait se voir allouer une indemnité d'occupation de 22.750 euros (soit 45.500 euros pour 26 mois de décembre 2020 à la date des conclusions divisé par deux)

L'indemnité d'occupation devrait porter les intérêts au taux légal à compter de l'exploit d'assignation du 24 novembre 2021 jusqu'à solde.

S'agissant du remboursement du prêt, PERSONNE1.) verse un décompte final duquel il résulterait que PERSONNE2.) a payé le montant de 85.400,48 euros tandis que PERSONNE1.) a payé le montant de 7.868,55 euros.

Quant à la reconnaissance de dette, elle rappelle qu'un certain nombre de travaux de rénovation ont été entrepris au sein de l'appartement acquis. Ces travaux auraient été financés par le biais d'un prêt consenti par PERSONNE3.), son frère.

PERSONNE2.) aurait à cet effet signé une reconnaissance de dette pour un montant de 39.000 euros en date du 29 mai 2019 en faveur de PERSONNE3.), qui l'aurait par la suite cédée à sa sœur PERSONNE1.).

Seul le montant de 10.400 euros aurait été remboursé, le solde s'élevant au montant de 28.600 euros restant encore impayé. Il faudrait que le notaire en tienne compte dans le cadre de ses opérations et notamment de l'établissement des comptes entre parties.

PERSONNE1.) demande la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil le montant de 16.441,37 euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat.

Elle augmente finalement sa demande en allocation d'une indemnité de procédure au montant de 3.000 euros.

PERSONNE2.) marque son accord avec le décompte adverse relatif au remboursement du prêt versé en pièce no 14, sauf qu'il y aurait lieu d'ajouter les mensualités des mois de février et mars 2023 (2x (1.573,71 euros + 171,83 euros)) de sorte qu'actuellement, le montant à rembourser à PERSONNE2.) s'élèverait à ((84.400,48 euros + (2x (1.573,71 euros + 171,83 euros)) - 7.868,55 euros) : 2 =) 40.011,51 euros.

Les montants avancés de part et d'autre seraient pratiquement identiques, mais il conviendrait de tenir compte également des mensualités dans le cadre du 2e prêt d'un montant de 50.000 euros et s'élevant à 171,83 euros qu'il rembourserait également.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il est constant en cause

que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été liés par un contrat de partenariat déclaré en date du 8 mars 2018,

qu'ils ont acquis suivant acte notarié du 9 juillet 2018 un appartement avec balcon, cave et garage intérieur au prix de 425.000 euros,

qu'en date du 29 mai 2019, PERSONNE2.) a signé une reconnaissance de dette en faveur de PERSONNE3.), le frère de sa partenaire à propos d'une créance d'un

montant de 39.000 euros, fonds investis dans des travaux de rénovation réalisés dans l'appartement acquis par le couple PERSONNE2.) – PERSONNE1.),

que cette créance, qui est passée au montant de 28.600 euros suite au remboursement par PERSONNE2.) d'un montant de 10.400 euros, a été cédée par PERSONNE3.) à sa sœur suivant acte de cession de créance du 8 février 2021,

que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont contracté un contrat de crédit immobilier auprès de la SOCIETE1.) pour le financement de leur appartement,

que le couple a rompu sa relation au mois de janvier 2019,

que PERSONNE2.) a emménagé seul dans l'appartement et l'occupe depuis le 15 janvier 2019 jusqu'à l'heure actuelle,

que les parties au litige ont mis fin à leur pacte civil de solidarité en date du 30 novembre 2021,

que les parties ont tenté de mettre fin amiablement à leur indivision concernant l'appartement dont ils sont les copropriétaires, chacun pour moitié,

que ces tentatives ont échoué.

Tant PERSONNE1.) que PERSONNE2.) concluent au partage et à la liquidation de l'immeuble leur appartenant en indivision sur base de l'article 815, 1° du Code civil.

Il convient de faire droit à leur demande en institution du partage sur base de l'article 815, 1° du Code civil qui dispose que 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.

Il y a partant lieu d'ordonner le partage et la liquidation de l'indivision portant sur l'appartement qu'ils ont conjointement acquis.

Quant à la demande en licitation du bien immobilier indivis, il y lieu de rappeler que l'article 826 du Code, applicable à toutes les indivisions, quelle qu'en soit l'origine, retient le principe du partage en nature des meubles et immeubles indivis. Cependant, si les immeubles indivis ne peuvent pas se partager commodément, l'article 827 du même code prévoit qu'il doit être procédé à leur vente par licitation devant le tribunal.

La seule appréciation à faire par les juridictions saisies d'une demande en licitation d'un immeuble indivis est donc de savoir si l'immeuble en question peut se partager commodément.

Étant donné qu'il ressort des pièces versées en cause et des conclusions échangées que l'appartement acquis suivant acte notarié du 9 juillet 2018 constitue le seul bien indivis entre parties, un partage en nature de l'indivision s'avère impossible.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en licitation de l'immeuble indivis en vue de la répartition du produit de sa vente.

Conformément à la demande de PERSONNE1.), sans que PERSONNE2.) n'y ait objecté, il convient de commettre Maître Jean-Joseph WAGNER , notaire de résidence à Belvaux, afin de procéder aux opérations de partage, de liquidation et de licitation du biens indivis.

S'agissant du prêt et de la reconnaissance de dette, il est admis que le paiement des emprunts ayant servi à l'acquisition de biens indivis doit être considéré, au même titre que les dépenses d'amélioration du bien indivis, comme une dépense faite pour la conservation juridique du bien, c'est-à-dire une dépense nécessaire au sens de l'article 815-13 du Code civil, qui doit être supportée par les indivisaires à proportion de leurs droits dans l'indivision.

Le droit au remboursement des impenses qu'un indivisaire a acquittées dans l'intérêt de l'indivision ne fait cependant pas naître une créance contre le coindivisaire, mais à l'encontre de l'indivision (Cf CA 28.4.1999, no 22294 du rôle)

La créance d'un coindivisaire à l'égard de l'indivision entre ainsi dans un compte à établir par le notaire, dont le solde est uniquement exigible à sa clôture.

Il y a dès lors lieu de charger le notaire commis de dresser, sur base des pièces qui lui seront soumises par les parties, un décompte entre elles relatif au paiement, par les coindivisaires, de dépenses faites dans le cadre de la conservation du bien indivis.

S'agissant de l'indemnité d'occupation que PERSONNE1.) demande à voir mettre à charge de PERSONNE2.) une indemnité d'occupation pour la période durant laquelle il a profité seul de l'appartement qui leur appartient en indivision.

L'article 815-9 du Code Civil prévoit que l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

Pour des raisons que le Tribunal n'a pas à considérer autrement, PERSONNE1.) a choisi de ne pas emménager dans l'appartement qu'elle a acquis avec son partenaire à partir du mois de janvier 2019.

C'est à tort que PERSONNE2.) se prévaut de l'acte notarié, du contrat de crédit et du contrat de partenariat pour conclure en premier lieu qu'en vertu de l'article 815-9 2°du Code civil, aucune indemnité d'occupation ne serait à mettre à sa charge.

La convention contraire visée à l'article 815-9 2°du Code civil est celle par laquelle les indivisaires stipulent entre eux le fait que l'usage exclusif par l'un des coindivisaires ne générera pas d'indemnité d'occupation au profit du ou des autres coindivisaires.

En l'occurrence ni l'acte notarié, ni le contrat de crédit, ni le contrat de partenariat ne sauraient valoir au titre d'une telle convention contraire.

Aucun de ces actes ne comporte en effet de stipulation suivant laquelle aucune indemnité d'occupation ne sera due en cas de jouissance exclusive par l'un des indivisaires.

Ces actes ne sauraient en soi pas non plus valoir renonciation à toute prétention d'indemnité d'occupation.

Il se dégage des développements qui précèdent qu'il ne saurait être retenu que le paiement de l'indemnité d'occupation pour le cas d'une jouissance exclusive du bien immobilier indivis par un indivisaire ait été d'emblée exclu entre elles par les parties au litige.

Il est de principe que pour les indivisions entre concubins, l'indemnité d'occupation est due à compter du jour où l'un d'eux jouit à titre privatif du bien indivis.

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. L'indemnité est ainsi 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.

En principe, le tribunal n'a pas à considérer les raisons qui ont pu conduire le demandeur à quitter volontairement l'immeuble indivis pour aller habiter ailleurs.

Cependant, 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, c'est-à-dire qu'elle exclut la jouissance des autres indivisaires (cf. Jurisclasseur civil, article 815-9, fasc. 40, n°28). Ce principe est fermement établi depuis un arrêt de la Cour de Cassation française du 13 janvier 1998 (Affaire Chryssikos/Chryssikos, 1ère ch. civ., JCP G 1998, I, p.1804, obs, H. Périnet-Marquet) 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 coindivisaires, la demande d'indemnité d'occupation n'était pas fondée. La même solution se dégage d'un arrêt plus récent de cette même Haute Juridiction (C. cass. fr., 1ère ch. civ., 14.06.2000, affaire Lapeyere/Boulet, Dr. et patrimoine 1/2001, p.94, obs. A. Bénabent), la Cour précisant que la jouissance privative au sens de l'article 815-9, alinéa 2 du Code Civil, n'est pas liée nécessairement à l'occupation effective des lieux, d'où il résulte qu'il peut y avoir occupation sans indemnité.

L'accent est donc mis sur le caractère exclusif de la jouissance privative par un des coindivisaires constitué par le fait que l'indivisaire occupant empêche les autres indivisaires d'utiliser les biens indivis, en changeant par exemple les serrures de l'immeuble indivis, sans leur donner les nouvelles clefs (CE Aix-en-Provence, 29.04.1997, Juris-Data no 1997-056709 ; CA Nancy, 01.12.1998, Juris-

Data no 1998-049629 ; CA Lux 04.06.2008, rôle n°30712). perte des fruits et revenus d'un bien indivis résultant de la jouissance privativement des autres en usant privativement d'un bien sur lequel tous avaient un droit égal d'usage et de jouissance.

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, c'est-à-dire qu'elle exclut la jouissance des autres indivisaires (Jurisclasseur civil, article 815-9, fascicule 40, no 28). Ce principe est fermement établi depuis un arrêt de la Cour de Cassation française du 13 janvier 1998 (Affaire Chryssikos/Chryssikos, 1ière chambre civile, JCP G 1998, I, p.1804, obs, H. Périnet-Marquet) 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 coindivisaires, la demande d'indemnité d'occupation n'était pas fondée. La même solution se dégage d'un arrêt plus récent de cette même Haute Juridiction (Cour de Cassation française, 1ière chambre civile, 14 juin 2000, affaire Lapeyere/Boulet, Dr.Et patrimoine 1/2001, p.94, obs.A.Bénabent), la Cour précisant que la jouissance privative au sens de l'article 815-9 alinéa 2 du Code civil, n'est pas liée nécessairement à l'occupation effective des lieux, d'où il résulte qu'il peut y avoir occupation sans indemnité. L'accent est donc mis sur le caractère exclusif de la jouissance privative par un des coindivisaires constitué par le fait que l'indivisaire occupant empêche les autres indivisaires d'utiliser les biens indivis, en changeant par exemple les serrures de l'immeuble indivis, sans leur donner les nouvelles clefs (CE Aix-en-Provence, 29 avril 1997:Juris-Data, no 1997-056709 ; CA Nancy, 1er décembre 1998:Juris-Data no 1998-049629) (cf.CA Lux 4 juin 2008, no 30712 du rôle).

Outre la détention des clefs, la jouissance exclusive d'un bien indivis peut résulter du fait qu'un indivisaire y laisse son mobilier et des documents professionnels (Cass. 1re civ., 28 mars 1996, n° 93-10.482 : JurisData n° 1996-001262). Une manifestation de volonté a également été admise comme preuve d'une occupation exclusive. La Cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 25 juin 1998 (CA Paris, 25 juin 1998, n° 96/15825 : JurisData n° 1998-024168), a ainsi considéré qu'en interdisant par écrit à son époux d'entrer dans l'immeuble où elle établissait sa résidence principale, l'épouse s'en était réservée la jouissance exclusive.

Dès lors que l'occupation par l'indivisaire de l'immeuble indivis n'exclut pas la même utilisation par ses coindivisaires, la demande d'indemnité d'occupation n'est pas fondée. (Cour de cassation française, 1ière chambre civile, 14 juin 2000, affaire Lapeyere/Boulet, Dr. Et patrimoine 1/2001, p. 94, obs. A. Bénabent).

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

La jurisprudence de la Cour de Cassation française est très claire et distingue strictement entre « jouissance privative » et « occupation effective ». Ainsi, il suffit, 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'entre eux.

La jurisprudence récente de la Cour de Cassation luxembourgeoise va dans le même sens puisque dans son arrêt du 16 juin 2016 (n°68/16, n°3663 du registre), la Haute Juridiction a censuré, pour défaut de base légale, les juges d'appel qui, pour faire droit à une demande en indemnité d'occupation, se sont limités à constater l'occupation effective du bien indivis par l'un des indivisaires, sans rechercher en quoi cette occupation effective a constitué une impossibilité de droit ou de fait pour l'autre indivisaire d'user de la chose.

C'est donc clairement la jouissance exclusive, qui fait naître le droit à une indemnité, cette jouissance exclusive ne se confondant pas avec l'occupation effective.

Il faut dès lors en déduire que l'indemnité prévue par l'article 815-9 2°du Code Civil n'est due que si l'usage ou la jouissance d'un bien indivis par l'un des indivisaires est exclusive, c'est-à-dire qu'elle exclut la jouissance du bien indivis dans le chef du demandeur.

Pour prospérer dans sa demande, PERSONNE1.) doit donc prouver que PERSONNE2.) a rendu impossible son usage de l'immeuble indivis et qu'il l'a empêchée d'utiliser le bien indivis.

PERSONNE2.) conteste la jouissance exclusive de l'appartement dans son chef en faisant valoir qu'il n'aurait à aucun moment empêché PERSONNE1.) à emménager dans l'appartement.

L'appartement comportant deux chambres à coucher, PERSONNE1.) n'aurait pas été empêchée de la jouissance de l'appartement.

Le Tribunal retient en l'occurrence tant l'impossibilité morale que matérielle d'un usage du bien indivis dans le chef de PERSONNE1.), eu égard à la mésentente régnant entre les partenaires suite à la rupture de leur relation et la relative exiguïté des lieux, s'agissant en l'occurrence d'un appartement d'à peine 74 m².

Quant au montant de l'indemnité d'occupation, PERSONNE1.) se réfère aux loyers du marché de l'immobilier tels que référencés sur le site At home pour des objets immobiliers comparables à ADRESSE3.).

PERSONNE2.), pour sa part, conteste le montant mensuel de 1.750 euros appliqué par PERSONNE1.), mais ne fournit pas d'éléments concrets pour contrecarrer cette évaluation.

La jurisprudence reconnaît aux juges du fond un pouvoir souverain pour déterminer le mode d'évaluation de l'indemnité d'occupation.

L'indemnité est généralement à calculer par référence à la valeur de l'immeuble. Elle est à fixer par analogie avec les critères retenus en matière de bail à loyer à 5 % par an de cette valeur, étant donné que ce taux correspond au revenu que les indivisaires pourraient en retirer. En effet conformément à l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le loyer maximal d'un logement à usage d'habitation équivaut à un taux de 5 % du capital investi dans le logement.

La valeur locative mensuelle s'établit en l'espèce à ((425.000 euros x 5%=) 21.250 euros :12=)1.770 euros.

Le Tribunal estime qu'il y a par conséquent lieu de retenir que PERSONNE2.) redoit à la masse indivise une indemnité d'occupation mensuelle de 1.750 euros, telle que mise en compte par PERSONNE1.), pour toute la durée de l'occupation privative de l'appartement par PERSONNE2.), c'est-à-dire à partir du 15 janvier 2019 jusqu'à la libération des lieux.

S'agissant des intérêts redus sur cette créance, il y a lieu de rappeler que la créance que représente l'indemnité d'occupation est traitée comme une dette de valeur, évaluée au jour de la décision. Elle ne produit d'intérêts qu'à partir de la décision qui l'accorde et qui en fixe le montant (Cour, 16.3.2011, no du rôle 35940).

Les intérêts sur l'indemnité d'occupation sont partant à allouer à partir du présent jugement.

S'agissant des demandes réciproques en paiement des frais et honoraires respectivement exposés par les parties sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, il y a lieu de les en débouter alors qu'il s'agit en l'occurrence d'un litige relatif à la liquidation d'une indivision à la suite de tentatives d'arrangement amiable infructueuses dans le cadre desquelles les parties ont chacune essayé de faire valoir leurs droits, sans que cela ne puisse leur être imputé en faute.

S'agissant des demandes réciproques en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 NCPC, il convient également d'en débouter les parties alors qu'il n'est pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge les sommes exposées par elles et non comprises dans les dépens.

PERSONNE1.) demande l'exécution provisoire du jugement à intervenir. PERSONNE2.) marque son accord avec cette demande.

L'article 244 dispose que l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel.

Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Les conditions de l'exécution provisoire obligatoire ne sont pas remplies.

S’agissant de l’exécution provisoire facultative, son opportunité s’apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d’urgence, du péril en la demeure ainsi que des avan tages ou des inconvénients que peut entraîner l’exécution provisoire pour l’une ou l’autre des parties. (Cour d’appel, 8.10.1974, Pas 23, page 5)

Si les parties s’accordent en l’occurrence à voir assortir le jugement à intervenir de l’exécution provisoire, le Tribunal considère cependant qu’il ne paraît pas opportun de la prononcer, étant donné que PERSONNE2.) a contesté par ailleurs tant le principe que le *quantum* de la demande de PERSONNE1.) en allocation d’une indemnité d’occupation.

Il n’y a par conséquent pas lieu d’assortir le présent jugement de l’exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

dit fondées tant la demande de PERSONNE1.) que celle de PERSONNE2.) sur base de l’article 815 alinéa 1er du Code civil,

partant,

ordonne le partage et la liquidation de l’indivision immobilière existant entre parties et portant sur l’appartement en cause,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) sur base de l’article 827 du Code civil,

partant,

ordonne la licitation pour cause d’impartageabilité en nature de l’appartement dont s’agit,

commet Maître Jean-Joseph WAGNER, notaire de résidence à Belvaux, pour procéder aux opérations de partage, de liquidation et de licitation de l'immeuble indivis,

dit que le notaire devra , dans le cadre des opérations de partage et de liquidation, dresser un décompte entre les indivisaires en ce qui concerne les dépenses d'amélioration et de conservation des biens indivis faites par l'un des coindivisaires,

nomme Madame le vice-président Paule MERSCH juge-commissaire avec la mission de faire rapport en cas de débat judiciaire sur les contestations survenues au cours des opérations de partage et de procéder en application de l'article 1200 du Nouveau Code de Procédure Civile,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou du notaire commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de Madame la Présidente de Chambre,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle que PERSONNE2.) redoit à l'indivision entre parties à la somme de 1.750 euros par mois à partir du 15 janvier 2019 jusqu'à la libération des lieux,

dit que cette créance de l'indivision est productive d'intérêts légaux à partir du présent jugement jusqu'à solde,

déboute les parties de leurs demandes réciproques en paiement du chef de frais et honoraires et en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 NCPC,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

met les frais de partage, de liquidation et de licitation à charge de la masse relative à l'indivision,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à chacune des parties avec distraction au profit de leurs mandataires respectifs.