Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2026TALCH11/00016 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, vingt février deux mille vingt-six.

Numéro TAL-2024-07715 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier.

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 28 août 2024,

comparant par Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit REYTER,

ayant comparu par la société KRIEPS-PUCURICA S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B241603, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandat.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 16 mai 2025.

Vu les conclusions de Maître Robert LOOS, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 24 octobre 2025.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier de justice en date du 28 août 2024, 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 Robert LOOS, qui affirme en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) a constitué avocat à la Cour et l'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2024-07715.

En date du 14 mars 2025, le mandataire de PERSONNE2.), en l'occurrence Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, a déposé son mandat. Il y a lieu de noter que ce dernier n'a pas conclu.

Dans la suite, PERSONNE2.) n'a pas constitué nouvel avocat.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DE LA PARTIE DEMANDERESSE

À l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer qu'elle et PERSONNE2.) ont été mariés et que lors de leur mariage, chacun d'eux est devenu propriétaire pour une moitié indivise d'un appartement d'une superficie de 99,78 m^2 avec une cave, un parking au 2ème sous-sol et un parking ouvert à l'extérieur au 1er sous-sol, tous situés au sein d'un immeuble en copropriété, dénommé « *GROUPE1.)* », situé à L-

ADRESSE1.), et inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE4.), sous les nos NUMERO1.) et NUMERO2.).

PERSONNE1.) fait encore exposer que par jugement n°2024TALJAF/001209 du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg du 16 avril 2024, leur mariage a été dissous, mais que suivant convention de séparation de biens avec liquidation du 28 février 2024 passée par-devant le notaire Maître Karine REUTER, les parties ont déclaré rester en indivision concernant le bien immobilier jusqu'à sa vente.

PERSONNE1.) entend maintenant sortir de l'indivision existant entre parties, tout en soulignant que les parties n'auraient pas réussi, depuis leur divorce et jusqu'à ce jour, à trouver une solution amiable pour le partage de l'indivision.

Elle soutient que les biens immobiliers font l'objet d'une inscription d'hypothèque judiciaire d'un montant de 110.387,36 euros à charge de PERSONNE2.) et de sa part indivise dans lesdits immeubles et qu'il a, en outre, des dettes à l'égard des créanciers publics, en l'occurrence l'Administration des contributions directes et le Centre commun de la sécurité sociale, qui grèvent également la part immobilière indivise de PERSONNE2.).

Elle fait valoir que cette hypothèque judiciaire à charge de PERSONNE2.) et les dettes dans le chef de ce dernier constituent un obstacle entravant la vente des biens immobiliers indivis.

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

Comme déjà exposé ci-avant, **PERSONNE2.)** n'a pas pris de conclusions.

MOTIFS DE LA DÉCISION

À l'examen des pièces soumises à son appréciation, le Tribunal relève d'emblée qu'il est constant en cause que les parties sont propriétaires indivis d'un appartement d'une superficie de 99,78 m^2, d'une cave, d'un parking au 2ème sous-sol et d'un parking ouvert à l'extérieur au 1er sous-sol, tous situés au sein d'un immeuble en copropriété, dénommé « GROUPE1.) », situé à L-ADRESSE1.), et inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE4.), sous les nos NUMERO1.) et NUMERO2.), acquis selon acte notarié du 26 mai 2010 au prix de 315.000 euros (pièces nos 2 et 3 de Maître Robert LOOS).

Aux termes de l'article 815, alinéa 1er 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'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*. Cour d'appel, 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*. Cour d'appel, 14 février 2007, Pas. 33, p.516).

En vertu de l'alinéa 1er de l'article 826 du Code civil, 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.

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*. Cour d'appel, 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*. Cour de cassation française, 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*. Cour d'appel 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*. Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 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.

En l’espèce, le Tribunal de céans relève que l’appartement commun de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), se trouvant au sein de la « *GROUPE1.)* », située à L-ADRESSE1.), ainsi que la cave et les deux emplacements de parking, tous situés dans la même résidence, constituent ensemble un seul bien immobilier à partager.

En outre, il résulte des pièces versées aux débats que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se trouvent en indivision quant à leur appartement avec la cave et les deux emplacements de parking.

Il y a partant lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à voir ordonner la liquidation et le partage de l’indivision.

Quant à sa demande en licitation, il convient de rappeler qu’aux termes de l’article 827 du Code civil, la licitation est ordonnée si les immeubles ne sont pas commodément partageables en nature.

En l’espèce, il résulte des pièces versées en cause par PERSONNE1.) que la part indivise de PERSONNE2.) fait l’objet d’une hypothèque judiciaire.

Il résulte enfin des développements de PERSONNE1.) qu’une vente ordinaire du bien immobilier indivis est devenue quasi impossible dans les circonstances exposées par cette dernière.

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

Au vu de l’ensemble des développements qui précèdent, il y a ainsi lieu de nommer Maître Carlo GOEDERT, notaire de résidence à Dudelange, afin de se charger des opérations de liquidation, de partage et de licitation en l’espèce.

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 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 Robert LOOS, pour la partie qui le concerne, qui la demande, 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, de l'immeuble indivis, à savoir d'un appartement d'une superficie de 99,78 m^2 avec une cave, un parking au 2ème sous-sol et un parking ouvert à l'extérieur au 1er sous-sol, tous situés au sein d'un immeuble en copropriété, dénommé « *GROUPE1.)* », situé à L-ADRESSE1.), et inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE4.), sous les nos NUMERO1.) et NUMERO2.),

commet à ces fins le notaire Maître Carlo GOEDERT, notaire de résidence à Dudelange, demeurant professionnellement à L-3441 Dudelange, 61-63, avenue Grande-Duchesse Charlotte, pour procéder aux opérations de partage et de liquidation de l'indivision, ainsi qu'à la licitation du bien immobilier précité,

nomme Monsieur le juge Frank KESSLER 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 notaire ou du magistrat commis, il sera pourvu à leur remplacement par Monsieur 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 Robert LOOS, pour la partie qui le concerne, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.