

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2023TALCH11/00153 ( Xle chambre )**

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

Numéro 187661 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,  
Stéphane SANTER, premier juge,  
Claudia HOFFMANN, juge,  
Pascale HUBERTY, greffier.

---

**ENTRE :**

**PERSONNE1.),** sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Patrick MULLER de Luxembourg du 13 septembre 2017,

comparant par Maître Thomas STACKLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, assisté de Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**ET :**

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

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

comparant par Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, assisté de Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

## LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 28 avril 2023.

Vu les conclusions de Maître Thomas STACKLER, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Mathias PONCIN, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 20 octobre 2023 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

## **ANTÉCÉDENTS PROCÉDURAUX**

Par acte notarié du 30 septembre 2010, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis, chacun pour une moitié indivise, une maison d'habitation sise à ADRESSE2.) (pièce n° 1 d'une farde de 6 pièces de Maître CRAVATTE).

Ils sont les parents des enfants naturels mineurs PERSONNE3.), née le DATE1.) et PERSONNE4.), né le DATE2.) (pièce n° 2 de Maître PONCIN).

Les parties se sont séparées au début de l'année 2015.

Par acte d'huissier du 13 septembre 2017, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg pour voir :

- ordonner le partage entre parties de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), et nommer Maître Marc LECUIT, notaire de résidence à Beringen, afin de procéder aux opérations de partage,
- condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité à hauteur de 750 euros par mois et ceci à partir du mois de mars 2015 et jusqu'au partage effectif de l'immeuble, augmenté des intérêts légaux à partir de la demande en justice.

En date du 31 mai 2019, le Tribunal a rendu un jugement numéro 2019TALCH11/00094 dont le dispositif est conçu comme suit :

«

*PAR CES MOTIFS*

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

*reçoit les demandes en la forme,*

*dit fondée la demande en partage sur base de l'article 815, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil,*

*ordonne le partage et la liquidation de l'immeuble dépendant de l'indivision existant entre parties,*

*commet Maître Marc LECUIT, notaire de résidence à Beringen/Mersch, pour procéder aux opérations de partage et de liquidation de l'indivision,*

*nomme Monsieur le juge Stéphane SANTER 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,*

*dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité d'occupation sur base de l'article 815-9 du Code civil,*

*déboute les parties de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,*

*fait masse des frais et dépens et les met à charge de la masse d'indivision, avec distraction, pour ce qui concerne la défenderesse, au profit de Maître Mathias PONCIN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance. »*

Par un arrêt numéro 105/20, la Cour d'appel a confirmé le prédit jugement.

Vu le procès-verbal de difficultés numéro NUMERO1.) dressé en date du 12 juillet 2021 par le notaire chargé du partage et de la liquidation de l'indivision immobilière existant entre parties.

Vu l'extrait du plumitif établi au cours de la comparution des parties tenue en chambre du conseil en date du 15 octobre 2021 sur base des articles 837 du Code civil et 1200 du Nouveau Code de procédure civile.

### **PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

**PERSONNE1.)** indique que lors de la comparution des parties tenue le 15 octobre 2021, aucun accord quant au partage et la liquidation de l'immeuble en indivision n'aurait pu être trouvé.

Renvoyant à l'article 827 du Code civil et à deux arrêts de la Cour d'appel (8 mars 2015, rôle n° 41198 et 30 janvier 2002, rôle n° 25698) et faisant valoir que l'immeuble en indivision ne serait pas partageable en nature, il demande à voir ordonner la licitation judiciaire de l'immeuble et de commettre Maître Marc LECUIT, notaire de résidence à Beringen/Mersch, pour procéder aux opérations nécessaires en vue de la licitation.

Il demande à se voir réserver tous autres droits et revendications, notamment en rapport avec le partage du prix de vente résultant de la licitation.

**PERSONNE2.)** indique qu'elle habiterait l'immeuble commun, qui constituerait en outre le domicile des enfants communs mineurs.

Au courant du mois de mars 2015, **PERSONNE1.)** aurait abandonné la famille pour s'installer auprès de sa nouvelle compagne. Depuis, elle assumerait seule le paiement des mensualités du prêt hypothécaire, ainsi que les autres frais en relation avec l'immeuble commun, tel que frais de réparation, d'entretien et autres.

Elle entendrait acquérir la part de l'immeuble en indivision appartenant à **PERSONNE1.)** afin de pouvoir rester dans ladite maison avec les enfants communs.

**PERSONNE2.)** s'oppose dès lors principalement à la demande en licitation formulée par **PERSONNE1.)**.

Subsidiairement, au cas où la licitation serait néanmoins ordonnée, **PERSONNE2.)** demande à se voir réserver tous autres droits, dus, moyens, actions et revendications et ce notamment en relation avec le partage du prix de vente résultant de la licitation.

**PERSONNE1.)** maintient sa demande en licitation de l'immeuble en indivision, alors que **PERSONNE2.)** n'aurait pas avancé un quelconque élément qui s'opposerait à la licitation. Il indique qu'elle n'aurait pas fait de proposition adéquate quant au partage de l'immeuble.

**PERSONNE2.)** y oppose qu'elle aurait formulé plusieurs propositions, qui n'auraient toutefois pas connu l'accord de la partie adverse. De son côté, **PERSONNE1.)** n'aurait pas soumis la moindre contre-proposition et se serait contenté de refuser les tentatives d'arrangement. Cette attitude serait incompréhensible, alors que la part de l'immeuble commun revenant à **PERSONNE1.)** serait assez faible.

Elle indique que le solde du prêt immobilier s'élèverait à 177.750,30 euros. Depuis le départ d'**PERSONNE1.)**, elle aurait seule remboursé le prêt hypothécaire à hauteur de 116.391,10 euros. En date du 16 septembre 2010, elle aurait d'ailleurs fait un apport personnel à hauteur de 53.000 euros.

Elle aurait encore fait procéder à des travaux de rénovation à hauteur de 35.000 euros.

PERSONNE2.) indique qu'elle entend réclamer le remboursement de ces sommes de l'indivision.

PERSONNE1.) réclamerait de son côté le remboursement d'une somme de 63.252,46 euros pour des remboursements du prêt hypothécaire. PERSONNE2.) indique que cette somme concernerait exclusivement la période de cohabitation du couple et non pas la période de séparation. Or, les dépenses ordinaires du couple qui relèveraient de la participation à la vie commune ne donneraient pas lieu à indemnisation ou au remboursement après la séparation, de sorte qu'PERSONNE1.) ne pourrait faire valoir les paiements effectués pendant la durée de leur union.

Le solde à partager se trouverait en-dessous de 48.000 euros, dont la part devant revenir à PERSONNE1.) s'élèverait au montant de 24.000 euros.

PERSONNE2.) fait valoir que PERSONNE1.) tenterait de forcer la licitation de la maison commune pour lui causer le plus grand désagrément possible, tout en risquant par cette approche que les enfants communs mineurs soient obligés de se reloger.

Elle maintient partant principalement son opposition à la demande en licitation du bien immobilier en indivision.

**PERSONNE1.)** conteste les prétendus investissements avancés par PERSONNE2.) ainsi que l'allégation qu'il n'aurait droit qu'à un montant de 24.000 euros.

Il maintient que dans la mesure où l'immeuble serait impartageable en nature et que PERSONNE2.) ne serait pas disposée à reconnaître ses droits, la licitation serait la seule issue possible.

### **MOTIFS DE LA DÉCISION**

Le Tribunal relève qu'il est actuellement saisi d'une demande en licitation de l'immeuble en indivision, le partage et la liquidation du bien immobilier en indivision n'ayant pas abouti d'un commun accord des parties.

En vertu de l'article 815 1° 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.* »

Il est généralement admis que le droit au partage présente un caractère absolu de sorte que tout indivisaire peut imposer aux autres qu'il cesse de faire partie de l'indivision. De manière corrélative, les coïndivisaires ne peuvent empêcher l'un d'eux de sortir de l'indivision. Il s'agit d'un droit discrétionnaire dont la mise en œuvre n'a pas à être motivée (cf. Encyclopédie Dalloz, droit civil, v° Indivision (Régime légal), 2011, n° 10 ; cité par : Cour d'appel, 9ème chambre, arrêt n° 19/18 du 1<sup>er</sup> février 2018, n° 44.081 du rôle).

Concernant la demande même de licitation de l'immeuble commun, le partage en nature des immeubles demeure la règle. Il n'en est autrement, aux termes de l'article 827 du code civil, que si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément ou si toutes les parties consentent à la licitation. Il s'ensuit qu'il y a lieu de procéder au partage en nature lorsque des co-indivisaires le demandent et si la consistance et la composition des biens ne s'opposent pas à ce qu'ils soient commodément partagés (Cour 9 juillet 1997, no.16638).

Aucune disposition légale dérogatoire à l'article 827 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil ne permet au Tribunal de refuser d'ordonner la licitation de l'immeuble commun dont il constate le caractère impartageable en nature.

Le caractère impartageable en nature de l'immeuble indivis dont la licitation est demandée, en l'occurrence une maison unifamiliale, n'est pas contesté, de sorte qu'il y a lieu d'en ordonner la licitation et de commettre un notaire pour y procéder.

Pour être complet, il convient de préciser que la circonstance que PERSONNE2.) habite l'immeuble avec les enfants communs mineurs et entend, selon ses dires, acquérir la part indivise appartenant à PERSONNE1.), ne permet pas de déroger à l'article 827, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil (Cour 30 janvier 2002, no. rôle 25698),

PERSONNE2.) pouvant acquérir l'immeuble lors de la licitation. Il n'est finalement pas établi que la licitation préjudicierait aux droits des parties.

Il y a lieu de donner acte aux parties qu'elles se réservent tous autres droits, dus, moyens, actions et revendications et ce notamment en relation avec le partage du prix de vente résultant de la licitation.

### **PAR CES MOTIFS**

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

statuant en continuation du jugement numéro 2019TALCH11/00094 rendu en date du 31 mai 2019,

dit recevable et fondée la demande en licitation d'PERSONNE1.),

partant, ordonne la licitation du bien immobilier sis à L-ADRESSE3.),

renvoie les parties devant le notaire-liquidateur, Maître Marc LECUIT, notaire de résidence à Beringen/Mersch, pour ce faire,

donne acte aux parties qu'elles se réservent tous autres droits, dus, moyens, actions et revendications et ce notamment en relation avec le partage du prix de vente résultant de la licitation,

met les frais de licitation à charge de l'indivision.