

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2020TALCH17/00147 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, dix-sept juin deux mille vingt.

Numéro du rôle TAL-2019-00661

Composition:

Michèle HORNICK, vice-présidente,
Patricia LOESCH, premier juge,
Tessie LINSTER, premier juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 9 janvier 2019,

partie défenderesse sur reconvention

comparaissant par Maître Marisa ROBERTO, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

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

partie défenderesse aux fins de l'exploit BIEL,

partie demanderesse par reconvention

comparaissant par Maître Filipe VALENTE, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 20 mai 2020.

Vu le règlement grand-ducal du 17 avril 2020 relatif à la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite et portant adaptation temporaire de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales (Journal officiel A301 du 17 avril 2020)

Les mandataires des parties ont été informés dans l'ordonnance de clôture de la composition du tribunal.

Ils n'ont pas sollicité à plaider oralement et Maître ROBERTO a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 27 mai 2020 par la présidente du siège.

Par exploit d'huissier de justice du 9 janvier 2019, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir ordonner le partage et la liquidation de l'indivision existante entre parties constituée par une maison sise à L-ADRESSE2.), inscrite à la commune de LIEU1.) section C de LIEU2.) sous les numéros NUMERO1.) et NUMERO2.) appartenant à chacune des parties pour une moitié indivise ainsi que la licitation du bien indivis préqualifié. Elle base sa demande sur les articles 815 et 827 du Code civil. Elle demande une indemnité d'occupation de 929,46 EUR par mois à partir du 1er février 2017 sinon à partir du 23 août 2017 jusqu'au mois de janvier 2019 inclus sous réserve d'augmentation de la demande concernant les indemnités d'occupation à échoir. Elle sollicite une indemnité de procédure de 2.000 EUR sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement.

Elle explique que les parties au litige ont vécu en concubinage jusqu'au mois de février 2017 et qu'en date du 20 octobre 2016, elles ont acquis ensemble la maison préqualifiée sise à LIEU2.). Suite à des violences psychologiques et physiques perpétrées par son concubin envers elle, elle aurait décidé de quitter le domicile commun en février 2017 ensemble avec la fille commune du couple née le DATE1.).

Elle dit louer depuis son départ un appartement pour un loyer mensuel de 720 EUR. Elle déclare avoir remboursé le prêt hypothécaire par moitié jusqu'au mois de janvier 2018.

Elle explique avoir fait part au défendeur par plusieurs courriers échangés entre les conseils des deux parties (courriers des 9 novembre 2017, 18 décembre 2017 et 22 janvier 2018) son intention de procéder à la vente de la maison. Par courrier du 9 février 2018, Maître VALENTE aurait enfin réagi en écrivant à Maître ROBERTO que

son client souhaitait garder l'immeuble en contrepartie d'une soulte payée à la requérante.

Cependant, les parties n'auraient trouvé par la suite aucun arrangement à l'amiable en ce qui concerne la vente de la maison.

Le défendeur affirme dans ses conclusions qu'il a toujours l'intention de racheter la moitié indivise appartenant à la requérante au prix de 20.000 EUR accru de toutes les mensualités payées par cette dernière. Il dit avoir soumis une offre en ce sens à la requérante, offre qui serait cependant reste lettre morte. Il ajoute qu'il n'était jamais opposé à une vente de gré à gré.

Il s'oppose cependant à une licitation au motif que par un tel procédé, une perte d'argent conséquente serait inévitable. Il conteste la demande en obtention d'une indemnité d'occupation tant en son principe qu'en son quantum.

Il demande à titre reconventionnel à voir fixer à 40.289,52 EUR, sous réserve d'augmentation, sa créance contre l'indivision du chef du remboursement du prêt hypothécaire, ou, subsidiairement, de condamner la requérante à lui payer la moitié de cette somme.

Il demande une indemnité de procédure de 2.000 EUR.

Motifs de la décision

Les demandes principale et reconventionnelle sont recevables pour avoir été introduites dans les forme et délai de la loi.

1. Quant à la demande en partage et en licitation

En application 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* ».

Au vu des dispositions de l'article 815 du Code civil et de l'accord des parties sur ce point, il y a lieu de faire droit à la demande en partage formée par la requérante.

L'article 826 du Code civil pose le principe du partage en nature. L'article 827 du même code, applicable à toutes les indivisions, quelle qu'en soit l'origine, retient le principe du partage en nature des biens immeubles, précisant toutefois que « *si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément, il doit être procédé à la vente par licitation devant le tribunal* ».

Il en résulte que le partage en nature est la règle et la licitation l'exception.

Le défendeur s'oppose à la licitation au motif que ce mode d'aliénation serait financièrement désavantageux. Il demande acte qu'il entend acquérir la part indivise appartenant à la requérante.

Or, une perte financière inévitable en cas de licitation reste à l'état de pure allégation. Le tribunal ajoute que les parties n'ont nullement besoin de l'autorisation ou de l'aval du tribunal afin d'aliéner d'un commun accord leur bien par une autre procédure que celle de la licitation.

Par ailleurs, le tribunal précise qu'en vertu de l'article 827 du Code civil, la seule appréciation à faire par les juridictions est de savoir si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément. Si tel est le cas, le tribunal ne saurait ordonner que la licitation à l'exclusion de tout autre procédé, tel que par exemple, la vente des droits indivis d'un indivisaire à un autre ou la vente de gré en gré à une tierce personne.

En l'espèce, la licitation judiciaire est demandée pour une maison avec place, ne pouvant donc *a priori* pas se partager commodément en nature. Aucune des parties ne conclut par ailleurs à un partage en nature. La possibilité d'un partage en nature n'étant pas établie ni même alléguée, il y a lieu de constater que les conditions pour une licitation sont remplies.

Le tribunal ordonne, conformément à la demande de la requérante, la licitation de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), inscrite à la commune de LIEU1.) section C de LIEU2.) sous les numéros NUMERO1.) et NUMERO2.).

Il y a lieu de charger Maître Christine DOERNER, notaire de résidence à Bettembourg, afin de procéder aux opérations de partage, de liquidation et de licitation du bien indivis.

2. Quant à la demande en obtention d'une indemnité d'occupation

2.1. Quant au principe de la demande

La requérante se prévaut de l'article 815-9 du Code civil afin de solliciter une indemnité d'occupation. Elle explique qu'elle était contrainte de quitter la maison en février 2017 en raison du comportement agressif et violent du défendeur envers elle. Elle verse un procès-verbal du 13 mars 2017 pour établir qu'au cours d'une dispute éclatée entre le couple le 26 février 2017, le défendeur a lancé une chaise contre la télévision et cassé des meubles, en présence de leur fille commune.

Elle soutient que depuis cette date, le défendeur jouit privativement de l'immeuble commun de sorte qu'une indemnité d'occupation est due.

Le défendeur s'oppose à cette demande en avançant qu'une indemnité d'occupation n'est due qu'en cas de jouissance privative et exclusive par l'un des coïndivisaires, empêchant les autres à profiter du bien. Or en l'espèce, il soutient que la requérante est partie de son plein gré sans y avoir été contrainte d'une quelconque façon. Il ne conteste pas avoir cassé des meubles tel que relaté dans le procès-verbal de police versé mais souligne qu'il n'a jamais été agressif ni envers son ex-compagne ni envers sa fille.

Face à ces contestations, la requérante verse un procès-verbal d'audition du 5 janvier 2018 établi par la police grand-ducale, centre d'intervention secondaire de Dudelange, pour établir qu'elle était privée de tout droit d'usage sur la maison.

Aux termes de l'article 815-9 du Code civil, « (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.* (2) *L'indivisaire qui use et jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.* »

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).

Saisis d'une demande en paiement d'une indemnité d'occupation par un indivisaire, les juges ne peuvent 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 d'user de la chose (Cass. 16 juin 2016, n° 68/16 et n° 3663 du registre).

La requérante verse un procès-verbal d'audition du défendeur effectuée dans le cadre d'une plainte déposée par ce dernier à l'encontre de la requérante pour coups et blessures volontaires et vol. Il en résulte qu'en date du 23 août 2017, la requérante a réclamé au défendeur la clé de la porte d'entrée principale pour faire des photos de la maison, ce qu'il avait refusé.

Il déclare au cours de cette audition que son ex-compagne possédait encore des clés d'une porte secondaire de la maison. Elle aurait utilisé cette clé pour s'introduire dans la maison. Il explique que cette porte secondaire mène vers un débarras qui est séparé de la cuisine de la maison par une porte intérieure. Il dit qu'elle a forcé cette porte pour entrer dans la maison. Il admet lui avoir réclamé la clé de la porte secondaire toujours en sa possession.

Il résulte des pièces versées et notamment du procès-verbal d'audition du 5 janvier 2018 que la requérante ne disposait plus des clés de la porte principale de la maison mais uniquement d'une clé d'une porte secondaire. Il appert également à la lecture de ce procès-verbal que le défendeur refusait l'accès à la maison à la requérante, qu'il refusait de lui donner une clé principale et qu'il tentait de lui enlever également la clé de la porte secondaire.

Il est ainsi incontestable que le défendeur empêchait la requérante d'entrer dans la maison commune, et que cette dernière, même si elle possédait une clé d'une porte secondaire, était privée dans les faits de tout droit d'accès à la maison et donc de l'usage effectif du bien. Le tribunal retient dès lors que depuis le départ de la maison par la requérante, elle ne pouvait plus jouir normalement de son bien et que la demande en allocation d'une indemnité de procédure est donc fondée en son principe.

La requérante demande à voir condamner le défendeur à lui payer l'indemnité d'occupation requise.

Le tribunal précise toutefois que l'indivisaire qui jouit privativement d'un bien indivis doit une indemnité d'occupation à l'indivision. L'indemnité constitue une créance de l'indivision, et non une créance d'un indivisaire à l'égard d'un autre indivisaire. Elle s'ajoute à l'ensemble des biens qui dépendent de l'indivision. Tous ces biens, y compris l'intégralité de l'indemnité d'occupation, sont partagés entre les indivisaires.

Il s'ensuit que le défendeur doit l'indemnité d'occupation à l'indivision existante entre les parties.

Les parties étant d'accord sur le fait que la requérante a quitté la maison le 26 février 2017, il y a lieu de retenir cette date comme point de départ de l'indemnité.

2.2. Quant au quantum de la demande

Pour les besoins de la détermination de l'indemnité d'occupation, la requérante dit accepter l'estimation de la maison effectuée à l'initiative du défendeur selon laquelle la valeur du bien est de 446.142 EUR. Sur base de cette estimation, elle conclut que l'indemnité d'occupation mensuelle s'élève à $(446.142 \times 5\% = 22.307,10 \text{ EUR}/12 = 1.858,92 / 2 =) 929,46 \text{ EUR}$.

Le défendeur conteste ce montant qui selon lui dépasse largement le loyer qu'on pourrait raisonnablement demander pour la maison indivise.

Le calcul du montant de l'indemnité d'occupation dépend essentiellement de la valeur du bien indivis faisant l'objet d'une jouissance privative par l'un des indivisaires. C'est en principe la valeur locative du bien qui est pris en considération. Par valeur locative il faut entendre le montant du loyer qui pourrait être obtenu si le bien était donné en bail. Il convient toutefois de souligner que l'indemnité d'occupation n'a pas la même nature qu'un loyer et n'est pas soumise, de ce fait, au même régime juridique.

Si la jurisprudence a donc habituellement recours à la valeur locative du bien indivis, celle valeur ne lie cependant pas le juge et ne constitue pas pour lui une référence exclusive. En l'espèce, selon l'estimation de la maison établie par une agence immobilière versée en cause, il s'agit d'un bien à rénover et à aménager présentant une surface habitable de 101 m² pour une surface totale de 230 m² et d'une valeur de 446.142 EUR.

Aux termes de cette évaluation, il appert que la maison possède un certain potentiel d'agrandissement de la surface habitable, qu'elle dispose de trois garages et d'un jardin. Cependant, dans son état actuel, non rénové et non aménagé, la probabilité de trouver un locataire prêt à payer un prix de 1.858 EUR est très peu réaliste.

Au vu des éléments exposés ci-dessus, le tribunal décide de fixer la valeur locative mensuelle du bien à 1.000 EUR.

Le tribunal fixe partant à ce montant l'indemnité mensuelle pour l'occupation de la maison indivise, montant que le défendeur doit dès lors à l'indivision existant entre parties à partir du 26 février 2017 jusqu'à la libération des lieux.

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 n° rôle 35940).

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

3. Quant à la demande reconventionnelle

Le défendeur soutient à titre reconventionnel qu'il a entretenu le logement depuis le départ de son ex-compagne et que depuis le mois de janvier 2018 inclus, il a payé seul le prêt hypothécaire dont le montant s'élève à 1.678,73 EUR par mois. Il demande dès lors à voir fixer à 40.289,52 EUR, sous réserve d'augmentation, sa créance contre l'indivision du chef du remboursement du prêt hypothécaire, ou, subsidiairement, de condamner la requérante à lui payer la moitié de cette somme.

La requérante ne conteste ni les montants avancés par le défendeur, ni le fait que ce dernier assume seul la charge du prêt hypothécaire depuis janvier 2018.

Il appartiendra au notaire chargé des opérations de partage, de liquidation et de licitation du bien immeuble de tenir compte des droits respectifs des parties et notamment des créances relatives au paiement du prêt hypothécaire et des indemnités d'occupation.

4. Quant aux demandes en indemnités de procédure

Tant la requérante que le défendeur demandent une indemnité de procédure de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer dans le cadre du présent litige de sorte que sa demande est fondée. Au vu des soins requis, le montant de l'indemnité de procédure est à fixer à 1.000 EUR.

La demande du défendeur n'est pas fondée.

La demande en exécution provisoire du jugement est à rejeter étant donné que les conditions de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle,

ordonne le partage et la liquidation de l'indivision existante entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

ordonne la licitation de l'immeuble indivis sis à L-ADRESSE2.), inscrit à la commune de LIEU1.) section C de LIEU2.) sous les numéros NUMERO1.) et NUMERO2.),

commet Maître Christine DOERNER, notaire de résidence à L-3236 Bettembourg, 10, rue de la Gare, afin de se charger des opérations de partage, de liquidation et de licitation,

désigne Madame Tessie LINSTER, premier juge, pour surveiller ces opérations et faire rapport le cas échéant,

dit qu'en cas d'empêchement du notaire commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge chargé du contrôle des opérations,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle que PERSONNE2.) redoit à l'indivision existant entre lui-même et PERSONNE1.) à la somme de 1.000 EUR par mois, à partir du 26 février 2017 jusqu'à la libération des lieux par lui,

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

donne acte à PERSONNE2.) qu'il assume seul la charge du prêt hypothécaire s'élevant au montant de 1.678,73 EUR par mois depuis janvier 2018,

dit que le notaire commis devra, dans le cadre des opérations de partage et de liquidation, dresser un décompte entre les indivisaires en ce qui concerne les impenses et dépenses en relation avec l'immeuble indivis et tenir compte notamment des contributions faites, en termes de paiements sur prêts hypothécaires et de l'indemnité d'occupation,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure à concurrence de 1.000 EUR,

partant condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

met les dépens de l'instance à charge de la masse indivise et en ordonne la distraction au profit de Maîtres Marisa ROBERTO et Filipe VALENTE, avocats concluant qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.