

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00135 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, vingt-neuf mai deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2021-10016 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Julie MICHAELIS, premier juge,
Karin SPITZ, juge déléguée,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Tessy SIEDLER en remplacement de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 5 novembre 2021 et d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 9 novembre 2021,

partie défenderesse sur reconvention

comparaissant par Maître Régua AMIALI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) PERSONNE2.), pensionnée, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER du 9 novembre 2021,

2) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER du 9 novembre 2021,

3) PERSONNE4.), machiniste, demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit HOFFMANN du 5 novembre 2021,

parties demanderessees par reconvention

comparaissant par Maître Marc KOHNEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

en présence de

Maître Edouard DELOSCH, notaire de résidence à L-1311 Luxembourg, 27, boulevard Marcel Cahen

partie défenderesse aux fins du prêt exploit HOFFMANN du 5 novembre 2021,

dûment assignée, ne comparaissant pas.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 6 mars 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par l'ordonnance de clôture de la fixation à l'audience des plaidoiries du mercredi, 17 avril 2024.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 17 avril 2024.

Faits

Par acte notarié du 5 mai 2021 dressé par devant Maître Edouard DELOSCH, PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) (ci-après les consorts ALIAS1.)) et PERSONNE1.) ont vendu une maison d'habitation sise à L- ADRESSE5.) au prix de 822.500 EUR. Les parties ont déclaré dans l'acte notarié que le prix de vente initial convenu au compromis de vente en date du 16 mai 2020 était de 912.500 EUR mais que suite à des divergences survenues depuis ledit compromis, elles ont décidé d'un commun accord de réduire le prix de vente.

PERSONNE2.) était propriétaire à concurrence de 52/100^{èmes}.

PERSONNE3.) était propriétaire à concurrence de 11/100^{èmes}.

PERSONNE4.) était propriétaire à concurrence de 11/100^{èmes}.

PERSONNE1.) était propriétaire à concurrence de 26/100^{èmes}.

Procédure

Par exploit d'huissier des 5 et 9 novembre 2021, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.), à PERSONNE3.), à PERSONNE4.) et à Maître Edouard DELOSCH à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, à voir ordonner, sur base de l'article 815 du Code civil, le partage des fruits de la vente de l'immeuble sis à L- ADRESSE5.) aux droits respectifs des copartageants.

Il demande à voir constater que la somme de 215.471,08 EUR en sa faveur telle qu'elle résulte du décompte du notaire DELOSCH n'est contestée par aucun des coindivisaires.

Outre cette somme, il serait encore créancier à l'égard de l'indivision des montants suivants :

- 82.297,99 EUR qu'il a perçu en raison de son invalidité et affecté intégralement sur le compte-prêt de l'immeuble vendu,
- 52.000 EUR lui accordé par la CNS pour des travaux de rénovation et d'agrandissement de l'immeuble afin de l'adapter à son handicap.

Il soutient qu'il est encore créancier d'PERSONNE2.) de la somme de 149.300 EUR, de sorte qu'il soutient que la part lui revenant dans le cadre de la liquidation est de 499.069 EUR (215.471,08 + 82.297,99 + 52.000 + 149.300), augmentée des intérêts légaux à compter de la vente du 5 mai 2021, sinon à compter de l'assignation, avec majoration dudit taux de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir. Il demande par conséquent à voir autoriser le notaire à lui verser le montant de 499.069 EUR, augmenté des prédits intérêts.

Il demande à se voir accorder une avance sur capital de 499.069 EUR, sinon de 364.771,08 EUR en attendant que tous les points de contestation soient vidés et sollicite à ce qu'il soit ordonné au notaire DELOSCH de lui verser les prédites montants, sinon encore le montant de 215.471,08 EUR à titre d'avance sur la liquidation litigieuse.

Il sollicite la condamnation des consorts ALIAS1.) à lui payer une indemnité de procédure de 10.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance.

Il se réserve le droit de demander la nomination d'un expert judiciaire en vue d'évaluer la part revenant à chaque co-indivisaire.

Maître Edouard DELOSCH est assigné en déclaration de jugement commun.

PERSONNE1.) s'oppose au moyen du libellé obscur invoqué par les consorts ALIAS1.) au motif que les faits sont clairement exposés dans l'assignation. L'objet de la demande ne concernerait pas la vente de l'immeuble mais la distribution du produit de la vente entre coindivisaires. Il serait clairement demandé dans l'assignation de déterminer la part réelle qui doit lui être attribuée. Il aurait détaillé les différents postes de sa créance de sorte que ses revendications financières seraient facilement à comprendre. L'assignation ne nécessiterait partant aucune interprétation ni des faits ni des moyens. Les parties adverses auraient par ailleurs, de manière détaillée, pris position de sorte qu'elles ne pouvaient se méprendre sur la demande.

PERSONNE1.) conteste tout abus de droit au motif qu'il ne fait qu'exercer une action judiciaire sur base de l'article 815-1 du Code civil. Une intention de nuire ne serait pas établie dans son chef. Il conteste avoir reconnu que sa part s'élève uniquement au montant correspondant à 26% des fruits de la vente. Au contraire, il demanderait à être rétabli dans ses droits dans la mesure où il peut prétendre au montant de 499.069 EUR.

Le demandeur soulève l'irrecevabilité de la demande des consorts ALIAS1.) à voir dire qu'il a uniquement droit à un pourcentage inférieur à 26% sur base du principe d'estoppel. Ils auraient en effet reconnu qu'il a droit au minimum à 26% du produit de vente de la maison litigieuse de sorte qu'ils ne sauraient revenir sur cette position.

PERSONNE1.) conteste qu'PERSONNE2.) ait seule procédé au remboursement du prêt de 120.000 EUR contracté pour l'acquisition de l'immeuble à ADRESSE5.). Le prêt aurait été remboursé à partir d'un compte commun alimenté par les salaires des deux parties. Sa part de 26% dans l'immeuble litigieux aurait été fixée d'un commun accord des parties en tenant compte de la participation financière des deux parties. Cette part de 26% ne saurait être remise en question.

PERSONNE1.) soutient qu'PERSONNE2.) ne conteste pas que la diminution du prix de vente de 90.000 EUR devait rester à sa charge exclusive, de sorte que ce montant est à déduire de la part devant revenir à PERSONNE2.). Le montant de 215.471,08 EUR lui serait dès lors incontestablement réduit.

L'indemnité de 82.297,99 EUR qu'il a touchée de la part de la compagnie d'assurances SOCIETE1.) en indemnisation de son préjudice corporel constituerait la réparation de son dommage corporel et serait à considérer comme un bien propre par nature. Ce montant constituerait dès lors incontestablement une créance dans son chef.

En ce qui concerne la créance de 149.300 EUR qu'il détient à l'encontre d'PERSONNE2.) à la suite du procès SOCIETE2.), le demandeur soutient qu'PERSONNE2.) ne conteste pas s'être vu attribuer la somme de 298.476,30 EUR et qu'elle ne justifie pas pour autant sur quelle base elle s'est octroyée arbitrairement la totalité de la somme litigieuse.

La société SOCIETE2.) aurait été mandatée par lui et PERSONNE2.) en vue de réaliser des travaux d'agrandissement et d'adaptation en raison de son handicap. Ces travaux

auraient donc concerné la maison dont les fruits de la vente sont actuellement bloqués. Ces travaux auraient été affectés de vices et malfaçons et le tribunal aurait condamné la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 298.476,30 EUR. Cette somme aurait été transférée par Maître Marisa ROBERTO, après déduction de ses frais, sur le compte commun du couple. La partie adverse aurait, en date du 23 décembre 2019, viré la somme de 155.000 EUR sur son compte personnel. En date du 17 janvier 2020, elle aurait viré du compte personnel du demandeur sur son compte personnel la somme de 143.600 EUR.

PERSONNE1.) conteste que les travaux de modification effectués à la suite de son accident de la circulation aient diminué la valeur de l'immeuble litigieux. Il résulterait du certificat du 31 janvier 2011 qu'une autorisation de construire a été accordée en vue « d'un agrandissement maison en raison de l'invalidité de M. PERSONNE1.) ». Les travaux auraient engendré une plus-value.

Le demandeur conteste que les mensualités du second prêt aient été intégralement prises en charge par PERSONNE2.). Les mensualités auraient été prélevées du compte commun et le solde du prêt s'élevant au montant de 151.810,31 EUR restait à être réglé au moment de la vente de l'immeuble litigieux.

Au vu de la mauvaise foi d'PERSONNE2.), PERSONNE1.) sollicite sa condamnation à lui payer le montant de 50.000 EUR à titre de dommages et intérêts, soit la somme de 25.000 EUR à titre de réparation du préjudice matériel et la somme de 25.000 EUR à titre de réparation du préjudice moral, sinon tout autre montant même supérieur à arbitrer par le tribunal.

Concernant la demande reconventionnelle, PERSONNE1.) conteste avoir forcé PERSONNE2.) de quitter l'immeuble commun. Il conteste encore qu'elle a loué un appartement au loyer mensuel de 750 EUR pendant 52 mois.

Il demande le rejet de la demande en condamnation au paiement des montants de 39.000 et de 30.000 EUR à défaut de pièces justificatives. La défenderesse ne justifierait pas avoir exposé des frais d'entretien de la maison.

Les consorts ALIAS1.) soulèvent *in limine litis* l'irrecevabilité de l'assignation pour libellé obscur.

Les faits qui sont à l'origine de l'assignation resteraient pour partie vagues, non pertinents et généralement confus. Le demandeur ferait un pêle-mêle de revendications qui n'ont aucun rapport avec la vente du bien immobilier commun. A la lecture de l'assignation, il ne serait pas possible de déterminer avec certitude la ou les revendications précises de la partie demanderesse, mis à part qu'elle prétend être propriétaire de la maison litigieuse à hauteur de 26%.

Concernant la deuxième partie de l'assignation, aucune base légale ne serait invoquée à l'appui des revendications financières. Aucune preuve ne serait fournie par la partie adverse qui permettrait de justifier et fonder ses prétentions financières incompréhensibles. Toutes ses affirmations ne dépasseraient pas le stade de simples

allégations. D'un côté, elle affirmerait être propriétaire à hauteur de 26% pour d'autre part tenter de se faire attribuer, en présence d'un acte notarié fixant la distribution, une plus grande part du produit de la vente de l'immeuble sans qu'une demande précise en ce sens ne soit formulée dans ce contexte.

Quant au fond, les consorts ALIAS1.) font principalement plaider un abus de droit dans le chef de PERSONNE1.) et ils demandent, par ordonnance séparée ou jugement interlocutoire, que les 74% du produit de vente, leur revenant incontestablement, leur soient distribués par le notaire DELOSCH alors qu'il n'existe aucun motif valable justifiant le blocage de cette partie du produit de vente, ceci d'autant plus que les pourcentages de distribution tels que relevés dans l'acte notariés ne sont pas contestés.

Subsidiairement, ils demandent à voir ordonner à Maître Edouard DELOSCH le déblocage du produit de la vente du bien immobilier litigieux et le versement à toutes les parties défenderesses conformément à la répartition prévue dans l'acte notarié.

Les consorts ALIAS1.) s'opposent à la demande adverse en allocation d'une avance sur capital.

Pour le cas où le produit de vente ne soit pas distribué conformément au décompte du notaire DELOSCH, les consorts ALIAS1.) font, à titre encore plus subsidiairement, valoir que la partie demanderesse a, dans le cadre de ses calculs, fait abstraction de l'origine des fonds ayant servi à l'achat du bien immobilier litigieux.

Les consorts ALIAS1.) font exposer qu'ils ont, en date du 29 août 2005, vendu un bien immobilier sis à ADRESSE6.). Lors de l'achat de la maison litigieuse à ADRESSE5.), le montant de 420.000 EUR du produit de la vente de la maison sise à ADRESSE6.) aurait été investi par eux. Un prêt de 127.900 EUR aurait été contracté au nom d'PERSONNE2.) et de PERSONNE1.). PERSONNE2.) aurait seule procédé au remboursement dudit prêt. L'excédent du prêt aurait été utilisé pour effectuer quelques travaux supplémentaires. Ainsi, le demandeur n'aurait apporté aucun avoir propre pour l'achat de la maison litigieuse et il ne pourrait, dans la meilleure des hypothèses, que prétendre à 13% du bien immobilier nonobstant ce qui est renseigné dans l'acte notarié. En réalité cette participation serait encore moindre dans la mesure où il n'a pas participé au remboursement du crédit.

PERSONNE2.) déclare à toutes fins utiles formuler une demande reconventionnelle en répétition de l'indu, voire sur base de l'enrichissement sans cause, voir demande que « ceci » soit imputé à PERSONNE1.) dans le cadre des deniers lui revenant sur le produit de la vente de l'immeuble.

A la suite de son accident de la route en 2009, le demandeur, qui disposait d'une assurance-vie et d'une assurance-handicap, se serait vu prendre en charge ensemble avec PERSONNE2.) le prêt contracté en commun pour un montant de 82.297,99 EUR. La participation du demandeur dans le financement de l'immeuble serait donc à évaluer à ce montant de 82.297,99 EUR, correspondant à 15,24 % du prix d'acquisition.

Dans cette optique, les consorts ALIAS1.) demandent à voir ordonner à Maître

Edouard DELOSCH le déblocage du produit de la vente du bien immobilier litigieux conformément à une participation de 15,2% du demandeur et de distribuer le surplus entre les parties défenderesses conformément à la répartition prévue dans l'acte notarié.

En 2009, à la suite de l'accident de la circulation de PERSONNE1.), il aurait, ensemble avec les consorts ALIAS1.), contracté un nouveau prêt pour la somme de 212.800 EUR. A l'aide de ce prêt, dont les mensualités auraient été apurées d'un compte bancaire commun, des travaux d'aménagement auraient été réalisés. Cet investissement aurait donc de nouveau dilué la participation du demandeur qui s'élèverait à ce stade à tout au plus 10,93% dans le bien immobilier litigieux. Toute revendication excédant ce pourcentage reviendrait à remettre au demandeur une libéralité sans contrepartie et consistant à le mettre dans une situation d'enrichissement sans cause.

Les consorts ALIAS1.) soutiennent que les modifications qui ont été faites au bien immobilier litigieux à la suite de l'accident de la circulation de PERSONNE1.) et consistant à l'installation d'un ascenseur et d'une salle de bain adaptée à son handicap, à chaque fois pour un montant arrondi de 26.000 EUR, ne seraient pas à considérer comme des travaux de rénovation et d'agrandissement mais auraient même diminué la valeur de la maison. Le montant de ces travaux ne serait dès lors pas à prendre en considération en ce qui concerne la participation détenue par le demandeur dans le cadre de la maison litigieuse.

Pour le cas où une plus-value résulterait de ces investissements, elle serait à répartir entre tous les coindivisaires.

PERSONNE2.) demande seule à la page 9 de ses conclusions déposées en date du 7 février 2024 à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 39.000 EUR, correspondant à 52 mensualité de loyers de 750 EUR au motif qu'elle a, à la suite de la séparation du couple, été forcée de quitter l'immeuble commun et à rembourser le prêt commun. En parallèle, elle aurait dû s'acquitter d'un loyer.

PERSONNE1.) n'aurait par ailleurs jamais pris en charge l'entretien et le maintien de la maison, de sorte qu'PERSONNE2.) sollicite seule, également à la page 9 de ses conclusions déposées en date du 7 février 2024, sa condamnation au paiement du montant de 30.000 EUR représentant la moitié des frais exposés par elle pour l'entretien de la maison sur la durée de 2005 à 2021.

Dans le dispositif desdites conclusions, les consorts ALIAS1.) sollicitent ensemble la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 69.000 EUR du fait du dommage subi par l'impossibilité de pouvoir résider dans le bien immobilier commun.

En ce qui concerne les revendications de PERSONNE1.) en relation avec le procès SOCIETE2.), PERSONNE2.) soutient que cette revendication est sans relation avec la vente du bien immobilier litigieux. Pour le surplus, elle soutient que le demandeur reste en défaut de prouver qu'un quelconque montant de ce procès doit lui revenir.

Les consorts ALIAS1.) sollicitent la condamnation de PERSONNE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 7.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Ils demandent le rejet de la demande en exécution provisoire du jugement à intervenir.

Appréciation

1. Demande principale

1.1. Quant à la recevabilité

Aux termes de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'assignation contiendra l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens, le tout à peine de nullité.

La finalité de l'article 154 précité est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet de la demande d'une manière expresse. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

Il n'est pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (Jean-Claude WIWINIUS, Mélanges dédiés à Michel DELVAUX : L'exceptio obscuri libelli, p. 290).

L'exception de libellé obscur est ainsi à écarter si la description des faits dans l'acte introductif d'instance est suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour le mettre en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

L'objet d'une demande en justice est constitué par les prétentions du demandeur tandis que la cause d'une telle demande consiste dans l'ensemble des faits se trouvant à la base de la demande.

Si la cause peut être décrite sommairement, le libellé de la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon claire, complète et exacte de façon à déterminer et délimiter l'objet initial du litige permettant ainsi non seulement au défendeur de savoir avant de comparaître quel est l'objet de la demande et de faire le choix des moyens de défense appropriés, mais encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse se prononcer sur le fond.

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée ni par des conclusions ultérieures, ni par les conclusions de l'adversaire dont l'étendue ne saurait démontrer si l'objet de la demande

est formulé de façon suffisamment précise pour permettre une défense adéquate (Cour d'appel, 9ème chambre, 15 juillet 2004, n° 28.124 du rôle).

Il s'agit d'une nullité de forme dont ne peut se prévaloir que le plaideur que la loi entend protéger, c'est à-dire celui auquel l'irrégularité de forme cause un grief (SOLUS et PERROT, Droit judiciaire privé, tome 1, n° 419).

Le grief susceptible de conduire à l'annulation doit être apprécié in concreto, en fonction des circonstances de l'espèce. Ainsi, le grief peut être considéré comme étant constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Une irrégularité dommageable peut donc être celle qui désorganise la défense de l'adversaire (Cour de cassation, arrêt n° 30/05 du 12 mai 2005, n° 2154 du registre).

Une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire (Cass. 12 mai 2005, Pas. 33, p. 53).

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (Trib. d'arr. Lux., 30 novembre 1979, Pas. 25 p. 69).

PERSONNE1.) expose dans son exploit d'assignation qu'il est en indivision avec les parties défenderesses et que pour sortir de cette indivision, il sollicite le partage des fruits de la vente aux droits respectifs des copartageants sur base de l'article 815 du Code civil.

Il indique le pourcentage de propriété de chaque coindivisaire et fait valoir qu'il a, outre les 26 % auxquels il a droit en raison du fait qu'il était propriétaire à hauteur de 26/100^{èmes} de l'immeuble litigieux et correspondant au montant de 215.471,08 EUR, plusieurs créances à faire valoir contre l'indivision, respectivement contre PERSONNE2.). Il énumère ces créances et explique à chaque fois leur origine. Il formule ainsi des revendications précises. En additionnant les divers postes, il demande à voir dire que le montant de 499.069 EUR doit lui revenir dans le cadre de la liquidation litigieuse.

Maître Edouard DELOSCH est assigné en déclaration de jugement commun.

Dans la mesure où l'exploit d'assignation ne doit comprendre qu'un exposé sommaire des moyens et qu'il n'est pas indispensable d'indiquer le texte de loi, le tribunal estime que les parties défenderesses ont été en mesure, au vu notamment de l'indication des montants réclamés et de la précision concernant l'origine des créances alléguées, de cerner l'objet de la demande dirigée à leur encontre et de préparer utilement leur défense.

La question de savoir si les montants réclamés sont fondés et sont documentés par des pièces procède de l'examen au fond de la demande et n'est pas à toiser au stade de sa recevabilité.

Les parties défenderesses ne rapportent par ailleurs pas la preuve de l'existence d'un grief dans leur chef.

En conséquence, elles sont à débouter de leur demande en nullité de l'exploit d'assignation des 5 et 9 novembre 2021 pour libellé obscur.

Pour le surplus, la demande, introduite dans les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable.

1.2. Quant au fond

- Quant à la demande en partage des fruits de la vente de l'immeuble sis à L-ADRESSE5.)

La partie requérante demande à voir prononcer le partage des fruits de la vente de l'immeuble sis à L-ADRESSE5.).

Les parties défenderesses ne s'opposent pas au principe-même de cette demande.

Conformément à l'article 815 du Code civil, nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.

Cet article s'applique à toute indivision.

L'indivision est la situation juridique de plusieurs personnes titulaires en commun d'un droit de propriété sur un même bien, sans qu'il n'y ait division matérielle de leurs parts.

La demande en partage est dès lors fondée dans son principe sur base de l'article 815 alinéa 1 du Code civil, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande afférente.

Il est constant en cause que par acte notarié du 5 mai 2021 dressé par devant Maître Edouard DELOSCH, les consorts ALIAS1.) et PERSONNE1.) ont vendu une maison d'habitation sise à L- ADRESSE5.) au prix de 822.500 EUR.

PERSONNE2.) était propriétaire à concurrence de 52/100^{èmes}.

PERSONNE3.) était propriétaire à concurrence de 11/100^{èmes}.

PERSONNE4.) était propriétaire à concurrence de 11/100^{èmes}.

PERSONNE1.) était propriétaire à concurrence de 26/100^{èmes}.

Après apurement des dettes, il reste un montant de 590.754,94 EUR à distribuer entre les coindivisaires.

A défaut d'objection de la part des parties, il y a lieu de nommer Maître Edouard DELOSCH, notaire de résidence à L-1311 Luxembourg, 27, boulevard Marcel Cahen, pour procéder aux opérations de partage.

- Quant à la part à attribuer à PERSONNE1.)

Les parties sont en désaccord quant à la répartition du prix de vente entre elles.

PERSONNE1.) a, dans le cadre de son assignation, sollicité à se voir autoriser à percevoir une avance sur capital en attendant que les points de contestations soient vidés.

Dans la mesure où les parties ont conclu sur tous les points litigieux subsistant entre elles et que le présent jugement les tranchera intégralement, la demande de PERSONNE1.) à se voir attribuer une avance sur capital est devenue sans objet.

PERSONNE1.) fait valoir plusieurs créances à l'encontre de l'indivision, respectivement à l'encontre d'PERSONNE2.) qu'il y a lieu d'analyser.

- Créance de 82.297,99 EUR à l'encontre de l'indivision

Le paiement du prix d'acquisition par PERSONNE1.) au-delà de 26% n'emporte pas à son profit acquisition d'un droit de propriété au-delà des proportions fixées dans l'acte d'acquisition mais permet tout au plus l'attribution d'une indemnité à son profit.

En effet, en application de l'article 815-13 1° du Code civil : « Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des impenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés. »

Pour les dépenses nécessaires, la jurisprudence a admis que lorsqu'un indivisaire a avancé de ses deniers les sommes nécessaires à la conservation d'un bien, comme par exemple le remboursement de l'emprunt souscrit pour l'acquisition d'un immeuble indivis, il doit lui en être tenu compte (Cass. fr. civ. 1re, 1er juillet 2003, n° 02-20.305, NP ; D. 2004. Somm. 2342, obs. Brémond : in Nathalie Levillain, Marie-Cécile Forgeard, Liquidation des successions, Dalloz, Paris, avril 2013, n° 401.73 & 401.71).

PERSONNE1.) et les consorts ALIAS1.) ont, en date du 29 août 2005, acquis l'immeuble sis à ADRESSE5.) pour un prix de 483.871 EUR.

Les consorts ALIAS1.) affirment qu'ils ont utilisé le montant de 420.000 EUR, provenant de la vente d'un immeuble dont ils étaient propriétaires, pour financer l'immeuble sis à ADRESSE5.). Cette affirmation n'est pas remise en cause par le demandeur.

Pour financer le surplus de l'immeuble litigieux, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont, en date du 29 août 2005, contracté un prêt auprès de la SOCIETE3.) pour un montant de 127.900 EUR qui a été utilisé pour le paiement du solde du prix de vente ainsi que pour des travaux de rénovation.

La SOCIETE3.) a, en date du 18 mars 2011, informé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'elle vient de recevoir de la part de la compagnie d'assurance SOCIETE1.) le montant

de 82.297,99 EUR, montant devenu exigible lors de l'invalidité du demandeur, et qu'après comptabilisation de ce montant, il reste un solde en capital en sa faveur de 1.033,01 EUR.

PERSONNE2.) affirme avoir remboursé seul le prêt prêt avant que le montant de 82.297,99 EUR y a été crédité tandis que PERSONNE1.) soutient que c'était lui qui a remboursé le prêt en majeure partie. Aucune des parties ne verse des pièces à ce sujet.

Dans la mesure où il n'est pas établi à hauteur de combien chacune des parties a contribué au remboursement du prêt et que PERSONNE1.) ne démontre pas que sa participation au remboursement du prêt litigieux a dépassé le pourcentage de sa part de propriété dans l'immeuble litigieux, il n'est établi pas qu'une indemnité lui est due de ce chef.

Il en découle qu'il est à débouter de ce chef de sa demande.

Les consorts ALIAS1.) font valoir que la participation du demandeur au financement du bien litigieux se limitait au montant de 82.297,99 EUR provenant de son assurance-invalidité, de sorte que sa participation ne s'élevait qu'à 15,24 % du prix d'acquisition, respectivement à 10,93 %, suite à la conclusion d'un deuxième contrat de prêt pour lequel il n'a pas opéré de remboursements. Toute attribution au-delà de ces pourcentages en sa faveur constituerait un enrichissement sans cause dans le chef du demandeur.

Tel que relevé ci-avant, PERSONNE2.) reste en défaut de démontrer qu'elle a procédé seule au remboursement des prêts contractés en date des 29 août 2005 et 14 juillet 2011, à l'exception du paiement du montant de 82.297,99 EUR provenant de la compagnie d'assurances SOCIETE1.) et pouvant être considéré comme un remboursement de la part de PERSONNE1.), de sorte qu'elle ne démontre pas que le demandeur s'enrichit par l'attribution de 26% du prix de vente.

- Créance de 52.000 EUR à l'encontre de l'indivision

Par courrier du 15 juillet 2011, la CNS a informé le demandeur qu'elle prend en charge le montant maximal de 26.000 EUR pour la fourniture d'une plate-forme élévatrice.

Par courrier du 21 juillet 2021, la CNS a encore informé le demandeur qu'il a droit au montant de 26.000 EUR au titre de participation aux frais d'adaptation de logement.

Dans la mesure où le demandeur n'a pas personnellement engagé ces frais, il ne saurait prétendre à une indemnité au sens de l'article 815-13 1° du Code civil précité.

Il reste encore en défaut de prouver que les travaux effectués à l'aide du montant de 52.000 EUR aient apporté une plus-value à l'immeuble litigieux et que, de ce fait, le prix de vente était plus élevé que le prix qu'ils auraient touché au cas où ces travaux n'avaient pas été effectués.

Aucun droit de créance n'est partant établi dans son chef, de sorte qu'il est à débouter de ce volet de sa demande.

- Créance de 149.300 EUR à l'égard d'PERSONNE2.)

Par jugement civil n°154/2017 du 18 octobre 2017, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL a été condamnée à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 268.174,83 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde du chef de vices et malfaçons affectant leur immeuble sis à ADRESSE5.). Ils se sont encore vu attribuer une indemnité de procédure de 2.500 EUR.

Le mandataire de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), Maître Marisa ROBERTO a, en date du 23 décembre 2019, viré, après déduction des frais, le montant de 298.476,30 EUR sur le compte commun de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.).

PERSONNE2.) ne conteste pas qu'elle a, en date du 23 décembre 2019, opéré un virement à hauteur de 155.000 EUR sur son compte personnel et qu'elle a, en date du 17 janvier 2020, viré le montant de 143.600 EUR du compte personnel de PERSONNE1.) sur son propre compte. Elle s'est dès lors attribuée la somme totale allouée par jugement du 18 octobre 2017.

En vertu du jugement précité qui constitue un titre et à défaut d'indications contraires, la moitié du montant alloué doit cependant revenir à PERSONNE1.). Sa créance à l'égard d'PERSONNE2.) est partant établie pour un montant de 149.238,15 EUR (298.476,30 : 2).

Dans la mesure où les parties se trouvent en indivision et que le montant litigieux est actuellement bloqué entre les mains du notaire en attendant la clarification des points litigieux, PERSONNE2.) reste en défaut d'établir que PERSONNE1.) ne puisse pas faire valoir cette créance dans le cadre du présent procès, ceci d'autant plus que le montant litigieux est en rapport direct avec la vente de l'immeuble sis à ADRESSE5.).

Il y a partant lieu de retenir que le notaire tiendra, dans le cadre de l'établissement de son décompte, compte de la créance de 149.238,15 EUR dont PERSONNE1.) dispose à l'encontre d'PERSONNE2.).

Dans la mesure où aucune condamnation n'intervient à l'encontre d'PERSONNE2.), il n'y a pas lieu d'allouer des intérêts de retard sur le montant de 149.238,15 EUR. Pour cette même raison, il y a également lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en majoration du taux d'intérêt légal.

PERSONNE1.) sollicite encore la condamnation d'PERSONNE2.) au paiement du montant de 50.000 EUR, soit la somme de 25.000 EUR à titre de réparation du préjudice matériel et la somme de 25.000 EUR à titre de réparation du préjudice moral.

A défaut pour lui de développer plus amplement sa demande et d'indiquer en quoi consiste exactement son préjudice matériel, respectivement son préjudice moral, il est à débouter de cette demande.

- Décompte du notaire DELOSCH

Après apurement des dettes, le notaire a retenu le montant de 590.754,94 EUR à distribuer.

PERSONNE2.) ne conteste pas que la différence entre le prix fixé dans le compromis de vente du 16 mai 2020 (912.500 EUR) et le prix de vente tel qu'il résulte de l'acte notarié du 5 mai 2021 (822.500 EUR), à savoir 90.000 EUR devait être intégralement prise en charge par elle. Le notaire a, dans l'établissement de son décompte, tenu compte de cette convention entre parties.

PERSONNE1.) est ainsi en droit de toucher le montant de 215.471,08 EUR, correspondant à 26% du montant à distribuer (166.721,08), augmenté du montant de 48.750 EUR correspondant à 54,17 % du montant de 90.000 EUR, pris en charge par PERSONNE2.).

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) a droit à 364.709,23 EUR (215.471,08 + 149.238,15) dans le cadre de la répartition du prix de vente.

Dans la mesure où le montant de 149.238,15 EUR constitue une dette personnelle dans le chef de PERSONNE2.), sa part est à diminuer de ce montant, de sorte qu'elle a droit au montant de 93.904,02 EUR (243.142,17 - 149.238,15).

Conformément au décompte du notaire, PERSONNE3.) a droit au montant de 40.980,84 EUR et PERSONNE4.) au montant de 91.160,84 EUR.

Au vu des développements qui précèdent, il n'y a pas lieu de recourir à un expert judiciaire en vue d'évaluer la part revenant à chaque co-indivisaire.

2. Demande reconventionnelle

Après avoir développé la participation financière de PERSONNE1.) à l'acquisition de l'immeuble sis à ADRESSE5.) qui ne correspondrait pas à 26% du prix d'acquisition, PERSONNE2.) « formule à ce titre une demande reconventionnelle à l'égard de Monsieur PERSONNE1.) en répétition de l'indû, voire sur base d'un enrichissement sans cause, voir à ce que ceci soit imputé à Monsieur PERSONNE1.) dans le cadre des deniers lui revenant sur le produit de la vente de l'immeuble » à la page 7 des conclusions déposées le 7 février 2024.

En considération des développements faits dans le cadre de la demande principale et dans la mesure où il n'est pas établi que l'attribution d'un pourcentage de 26% du prix de vente excède la participation financière de PERSONNE1.), la demande de PERSONNE2.) est à rejeter.

Dans le dispositif de leurs conclusions du 7 février 2024, les consorts ALIAS1.) sollicitent la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 69.000 EUR du fait du dommage subi par l'impossibilité de pouvoir résider dans le bien immobilier commun.

Ils versent à l'appui de leur demande, plusieurs contrats de bail. Force est de constater que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'y figurent pas comme locataires de sorte qu'à défaut de paiement de loyers, ils n'établissent pas de préjudice dans leur chef.

PERSONNE2.) ne rapporte pas la preuve que PERSONNE1.) l'ait forcée de quitter le domicile commun, de sorte qu'elle n'établit pas que les frais relatifs aux loyers sont le résultat d'un comportement fautif dans le chef de celui-ci.

Elle ne prouve pas non plus qu'elle ait, parallèlement au paiement d'un loyer, encore remboursé le prêt commun.

PERSONNE2.) reste encore en défaut de verser des pièces relatives aux frais engagés dans l'immeuble commun, de sorte qu'aucun préjudice n'est établi dans son chef.

Il en résulte que les consorts ALIAS1.) sont à débouter de leur demande reconventionnelle.

3. Demandes accessoires

PERSONNE1.) et les consorts ALIAS1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure.

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, « lorsqu'il paraît 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 (Cour de cassation, arrêt 60/15, 2 juillet 2015, JTL 2015, p. 166).

A défaut de preuve de l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la totalité ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les consorts ALIAS1.) aux frais et dépens de l'instance.

Les conditions de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies en l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Il y a lieu de déclarer le présent jugement commun à Maître Edouard DELOSCH.

Par application de l'article 79 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer contradictoirement à l'égard de Maître Edouard DELOSCH, défaillant, alors que l'exploit d'assignation lui a été délivré à personne.

Par ces motifs

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

rejette le moyen de nullité de l'assignation des 5 et 9 novembre 2021 pour cause de libellé obscur,

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables,

dit la demande principale partiellement fondée,

ordonne le partage des fruits de la vente de l'immeuble sis à L-ADRESSE5.),

commet Maître Edouard DELOSCH, notaire de résidence à L-1311 Luxembourg, 27, boulevard Marcel Cahen pour procéder aux opérations de partage,

désigne Madame le vice-président Carole ERR pour surveiller les opérations et faire le rapport le cas échéant,

dit qu'en cas d'empêchement du notaire commis, il sera procédé à son remplacement sur requête adressée à Madame le vice-président par la partie la plus diligente, les autres dûment appelées,

dit la demande de PERSONNE1.) à se voir accorder une avance sur capital sans objet,

dit que PERSONNE1.) dispose à l'égard d'PERSONNE2.) d'une créance de 149.238,15 EUR,

dit partant que la part du produit de vente de l'immeuble sis à L- ADRESSE5.), revenant à PERSONNE1.) s'élève au montant de 364.709,23 EUR (215.471,08 + 149.238,15),

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'intérêts de retard et en majoration du taux d'intérêt légal,

dit que la part du produit de vente de l'immeuble sis à L- ADRESSE5.), revenant PERSONNE2.) s'élève au montant de 93.904,02 EUR (243.142,17 - 149.238,15),

dit que les parts du produit de vente de l'immeuble sis à L- ADRESSE5.), revenant à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) s'élèvent aux montants tels que retenus dans le décompte de Maître Edouard DELOSCH,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation de dommages et intérêts,

dit la demande reconventionnelle non fondée et en déboute,

déclare le présent jugement commun à Maître Edouard DELOSCH,
déboute les parties de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure,
dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,
condamne PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de
l'instance.