

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2025TALCH17/00049

Audience publique du mercredi, vingt-six février deux mille vingt-cinq.

Numéro du rôle TAL-2020-06174

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Karin SPITZ, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 25 juin 2020,

comparaissant par Maître Deidre DU BOIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparaissant par Maître Bénédicte DAOÛT-FEUEBACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 18 décembre 2024.

Les mandataires des parties ont été informés dans l'ordonnance de clôture de la fixation de l'affaire à l'audience des plaidoiries du mercredi, 15 janvier 2025.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

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

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience des plaidoiries du 15 janvier 2025.

Exposé des faits et de la procédure

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ensemble les « **consorts ALIAS1.)** ») ont vécu en concubinage pendant plusieurs années.

Par acte du 9 octobre 2014, les consorts ALIAS1.) ont acquis en indivision une maison d'habitation sur le territoire de la commune de ADRESSE3.), moyennant le prix de 625.000 EUR.

Après la séparation du couple, des difficultés se sont élevées à l'occasion de la liquidation de l'indivision.

Par acte du 25 juin 2020, PERSONNE1.) a assigné PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de licitation de la maison d'habitation de ADRESSE3.), de liquidation et de partage de l'indivision.

Par acte du 20 mai 2021, les consorts ALIAS1.) ont vendu la maison d'habitation de ADRESSE3.) au prix de 1.800.000 EUR.

Prétentions et moyens des parties

Aux termes de ses conclusions, **PERSONNE1.)** demande de :

- Ordonner la liquidation et le partage de l'indivision existant entre elle et PERSONNE2.) relative à la maison d'habitation située ADRESSE4.) ;

- Ordonner la vente par licitation de l'immeuble de ADRESSE3.) ;
- Commettre un notaire afin qu'il procède aux opérations de licitation, de compte et de partage de l'indivision entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;
- Débouter PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle ;
- Débouter PERSONNE2.) de sa demande au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 2.000 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Deidre DUBOIS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de ses prétentions, PERSONNE1.) fait valoir au visa des dispositions de l'article 815, 1° du Code civil, son droit à sortir de l'indivision existant entre elle et PERSONNE2.).

A soutien de sa demande en licitation, PERSONNE1.) fait valoir au visa de l'article 827 du Code civil, que l'immeuble de ADRESSE3.) est impartageable en nature.

Aux termes de ses conclusions, **PERSONNE2.)** demande de :

- Déclarer irrecevable la demande en licitation pour défaut d'intérêt ;
- A titre reconventionnel, se voir autoriser à vendre la maison d'habitation située 18, avenue Marie-Adélaïde à ADRESSE3.) ;
- Ordonner tous devoirs de droit quant au partage du solde du prix de vente de l'immeuble consigné entre les mains du notaire ;
- Débouter PERSONNE1.) de sa demande au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 2.000 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Bénédicte DAOÛT-FEUEBACH, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

En réponse aux demandes, PERSONNE2.) indique que l'immeuble de ADRESSE3.) a été vendu par acte du 20 mai 2021 au prix de 1.800.000 EUR et qu'un reliquat du prix de vente demeure actuellement consigné chez le notaire Maître Martine SCHAEFFER. Il expose que les parties sont en désaccord sur le partage de ce reliquat.

Motivation

1. Sur la demande en partage de l'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 y ait division matérielle de leurs parts.

Il découle des dispositions de l'article 815 du Code civil que nul n'est tenu de demeurer en indivision.

En l'espèce, il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont vécu en concubinage et qu'ils ont acquis ensemble par acte du 9 octobre 2014, un bien immobilier situé ADRESSE4.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section B, numéro cadastral NUMERO1.).

Les parties se trouvent dès lors en indivision par rapport à l'immeuble de ADRESSE3.) qu'ils ont acquis ensemble.

PERSONNE2.) ne s'est pas opposé à sortir de l'indivision.

En conséquence, il y a lieu de faire droit à la demande en partage et en liquidation de l'indivision existant entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et de commettre un notaire pour procéder à ces opérations.

Les parties n'ayant pas formulé de choix quant au notaire à charger de ces opérations, il y a lieu de commettre Maître Martine SCHAEFFER pour procéder aux opérations de compte, de liquidation et de partage de l'indivision.

2. Sur la demande en licitation de l'immeuble

Il s'induit des pièces produites aux débats que par acte du 20 mai 2021 dressé par le notaire Martine SCHAEFFER, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont vendu la maison d'habitation de ADRESSE3.) au prix de 1.800.000 EUR (pièce n°1, farde II en défense).

La demande de PERSONNE1.) en licitation de l'immeuble et la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à se voir autoriser à vendre seul l'immeuble, sont dès lors devenues sans objet, de sorte qu'il y aura lieu de débouter PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs demandes respectives.

PERSONNE2.) expose qu'un reliquat du prix de vente de l'immeuble se trouve actuellement consigné d'un commun accord des parties auprès du notaire Martine SCHAEFFER, sur la répartition duquel les parties ne parviendraient pas à s'accorder.

Les parties n'ayant cependant formulé aucune prétention à cet égard, ni développé aucun moyen, le tribunal qui ne doit se prononcer que sur ce qui est demandé, ne saurait trancher cette question dont il n'est pas saisi.

Le cas échéant, il appartiendra au notaire commis de dresser un procès-verbal de difficultés conformément aux dispositions de l'article 837 du Code civil.

3. Sur les demandes accessoires

- Sur l'indemnité de procédure

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.

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, les considérations d'équité ne commandent pas qu'il soit fait droit aux demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure.

En conséquence, il y a lieu de débouter PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs demandes respectives au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

- Sur les 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.

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, le tribunal fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à chacune des parties, avec distraction au profit de leurs avocats respectifs.

Par ces motifs

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

ordonne le partage et la liquidation de l'indivision existant entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) relative au bien immobilier situé ADRESSE4.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section B, numéro cadastral NUMERO1.),

commet le notaire Martine SCHAEFFER, notaire de résidence à Luxembourg, 74, avenue Victor Hugo, pour procéder aux opérations de compte, de liquidation et de partage de l'indivision existant entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

dit que les frais des opérations de compte, de liquidation et de partage seront à la charge de l'indivision,

désigne le juge Karin SPITZ pour surveiller ces opérations et faire le 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,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en licitation de l'immeuble de ADRESSE3.),

déboute PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle en autorisation de vendre,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande respective au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance dont il est fait masse, à hauteur de 1/2 avec distraction au profit de Maître Deidre DUBOIS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance dont il est fait masse, à hauteur de 1/2 avec distraction au profit de Maître Bénédicte DAOÛT-FEUEBACH qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.