

Jugement civil no 2022TALCH20/00100

Audience publique du jeudi vingt-sept octobre deux mille vingt-deux.

Numéro TAL-2020-09397 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Martine MERTEN, juge,
Daisy MARQUES, greffier assumé.

ENTRE

PC1, demeurant à ADR1,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice (...), de Luxembourg, du 2 novembre 2020,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître ME1, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PC2, demeurant à ADR2,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit (...),

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître ME2, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

Suivant acte notarié dressé le 19 mai 2004, PC1 et PC2 ont acquis chacun pour moitié indivise, une maison d'habitation sise à ADR2.

En date du 30 décembre 2015, les parties ont conclu un partenariat légal par devant l'officier de l'état civil de la Commune (...), conformément à la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets de certains partenariats.

De leur union est issu un enfant, à savoir M1, né le DATENAISS.

Le partenariat légal a été dénoncé par une déclaration conjointe des parties faite auprès de la Commune (...) en date du 25 août 2017.

La dissolution du prédit partenariat a été enregistrée au répertoire civil le 28 août 2017.

Par exploit d'huissier de justice du 2 novembre 2020, PC1 a fait donner assignation à PC2 à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de voir ordonner la liquidation et le partage de l'indivision existant entre parties, dire que font partie de la masse à partage, l'immeuble sis à ADR2 et le compte-prêt hypothécaire souscrit auprès de BQUE1 sous la racine COMPTE1.

Il demande encore à voir dire que l'immeuble sis à ADR2, est impartageable en nature, et partant, à voir ordonner la licitation de l'immeuble.

PC1 requiert également l'exécution provisoire du présent jugement, la condamnation de PC2 à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance, ainsi qu'à se voir octroyer une indemnité de procédure de l'ordre de 2.500.- euros, augmentée en cours de procédure à 3.500.- euros, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il sollicite en outre la condamnation de PC2 à lui payer les frais et honoraires d'avocat qu'il aurait exposés dans le cadre de la présente affaire, à hauteur de 10.939,50 euros TTC, sur base de l'article 1382 du Code civil et d'une jurisprudence de la Cour de cassation du 9 février 2012, n° 2881-N 5/12.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2020-09397 du rôle et soumise à l'instruction de la XX^e chambre.

Maître ME1 et Maître ME2 ont été informées par bulletin du 5 juillet 2022 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 14 juillet 2022, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

A l'audience du 6 octobre 2022, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître ME3, avocat, en remplacement de Maître ME1, avocat constitué, a conclu pour PC1.

Maître ME4, avocat, en remplacement de Maître ME2, avocat constitué, a conclu pour PC2.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 6 octobre 2022 par le président du siège.

2. Prétentions et moyens des parties

PC1

PC1 fait valoir que l'actif indivis serait essentiellement composé d'une maison d'habitation sise à ADR2, ayant servi aux parties de domicile commun.

Cet immeuble aurait été acquis par acte notarié dressé en date du 19 mai 2004 et le prix d'acquisition de l'immeuble s'élevant à 420.000.- euros, auquel il y aurait lieu d'ajouter les frais de l'acte notarié de 2.039,76 euros et les frais bancaires de 9,92 euros, aurait été financé comme suit :

- un prêt bancaire d'un montant de 375.750.- euros, libéré uniquement à hauteur de 331.875.- euros,

- un apport personnel de PC1 d'un montant de 65.134,92 euros. Il s'agirait du différentiel entre le solde du compte bancaire propre de PC1 ouvert auprès de la banque BQUE1 sous le numéro COMPTE2, à la date du 12 mai 2004 et le solde restant de 1.350,03 euros, suite au versement de l'apport,

- un apport personnel de PC2 à hauteur de 25.039,76 euros, et non tel qu'allégué par celle-ci de 25.000.- euros. Cette somme résulterait de deux versements bancaires à hauteur de 12.500.- euros chacun, effectués en date du 13 mai 2004, auquel il y aurait lieu d'ajouter la somme de 39,76 euros, correspondant aux frais liés à l'acte notarié de vente, y compris les frais bancaires.

Au vu de ces éléments, il serait établi que PC1 aurait sur-financé l'immeuble indivis, dans la mesure où il aurait investi la somme de 65.134,92 euros, soit 61,56 % du total des apports respectifs, tandis que PC2 n'aurait investi que la somme de 25.039,76 euros, correspondant à 38,44 %.

Contrairement à ce qui serait soutenu par PC2, l'absence de toute mention dans l'acte notarié de vente des apports personnels des parties, ne constituerait aucunement une présomption irréfragable d'un apport égalitaire.

PC1 fait valoir que les parties se seraient engagées de manière solidaire et indivisible, à contribuer au financement de l'immeuble, conformément au contrat de prêt, stipulant que les parties sont « *codébit[rices] solidaires* » de la dette hypothécaire et à l'acte notarié de vente, mentionnant précisément que les parties sont « *acquéreu[se] solidaires, chacun[e] pour la moitié indivise* ».

Il conteste tout accord entre parties en ce qui concerne les modalités de remboursement du prêt hypothécaire.

Contrairement aux assertions adverses, il n'aurait à aucun moment proposé de prendre seul en charge les échéances du prêt hypothécaire à charge pour PC2 de compenser par paiement tous les frais courants relatifs à l'immeuble indivis.

L'affirmation de PC2 selon laquelle elle aurait réduit ses activités professionnelles et se serait occupée des enfants ne lui permettrait pas de se soustraire au paiement de sa quote-part de la dette hypothécaire.

Celle-ci allèguerait également à tort avoir été dans l'impossibilité de procéder au paiement de la dette commune, du fait que le compte-prêt n'aurait pas été un compte-joint, alors qu'il lui aurait été toujours loisible de procéder au remboursement de la dette hypothécaire par virement sur le compte bancaire dédié à cet effet (comme elle l'aurait d'ailleurs fait au moment du versement de son apport personnel).

La situation entre les parties ayant été claire dès le départ, PC2 ne saurait pas non plus argumenter avoir été dans l'impossibilité matérielle de se pré-constituer un écrit du prétendu accord.

PC1 conteste ensuite toute intention libérale envers PC2. Le fait que cette dernière se soit, à compter de la date du 6 avril 2018, acquittée du prêt hypothécaire contredirait sa version des faits tenant à l'existence d'une libéralité en sa faveur.

Le « *sur-financement* » de l'immeuble par PC1 ne saurait pas non plus être qualifié de don manuel. Une telle allégation serait d'ores et déjà contredite par les mentions claires et précises de l'acte notarié soumettant au régime de l'indivision les questions patrimoniales liées à l'immeuble, de même que par la mention figurant dans le contrat d'ouverture du crédit, que l'engagement des parties est solidaire et indivis.

Outre le fait qu'il ne saurait en l'espèce être question d'un don manuel, alors que les paiements en cause se rapportent à l'acquisition d'un bien immobilier, PC2 resterait en tout état de cause en défaut de prouver la libéralité alléguée.

Elle essayerait en vain d'inverser la charge de la preuve, en s'appuyant sur deux arrêts de la Cour d'appel du 1^{er} décembre 2004, numéro 28644 du rôle, et du 7 janvier 2004, numéro 27255 du rôle, qui ne trouveraient cependant aucune application en l'espèce. En effet, ces arrêts auraient traité à la qualification à donner à des paiements effectués par un des concubins pour des dettes propres de l'autre concubin. Dans la mesure où

les parties seraient codébitrices solidaires du remboursement du prêt immobilier - dette indivise -, et ce, à parts égales, il ne saurait être question de libéralité.

De plus, PC2 se contredirait elle-même en alléguant tant l'existence d'un accord entre parties que l'existence d'une libéralité consentie en sa faveur, tout en se prévalant, selon le dernier état de ses conclusions, de l'existence d'une société de fait entre les parties.

PC1 soutient que les moyens adverses seraient entachés de libellé obscur et violeraient également le principe selon lequel « *nul ne peut se contredire au détriment d'autrui* », de sorte qu'ils seraient à déclarer irrecevables.

En tout état de cause, l'existence d'une société créée de fait ne serait pas prouvée. La participation financière à la réalisation d'un projet immobilier ne suffirait - à elle seule - pas à induire la réalisation des conditions tenant à une société créée de fait. Le fait que les parties aient conclu un simple partenariat légal démontrerait au contraire à suffisance que les parties aient entendu maintenir la séparation de leurs patrimoines financiers respectifs. *L'affectio societatis* ferait donc manifestement défaut, de même que la volonté des parties de participer aux bénéfices et aux pertes.

PC1 fait ensuite valoir que chacune des parties aurait contribué au jour le jour aux frais de la vie courante du ménage. Les pièces versées dans la cause démontreraient à suffisance qu'il a procédé au paiement du prêt hypothécaire, des frais d'assurances, de nettoyage de l'immeuble, de chauffage, des factures liées à la cuisine équipée, des frais de nourritures etc., dans une proportion bien plus importante que PC2, de sorte que cette dernière serait malvenue de soutenir avoir contribué de manière « *excessive* » au paiement des dettes indivises et aux charges de la vie courante.

Une prétendue contribution de PC2 aux dettes indivises ne saurait d'ailleurs se confondre avec la contribution de celle-ci aux charges de la vie courante. Les concubins étant présumés avoir contribué au jour le jour aux charges de la vie courante, cette question ne relèverait pas des opérations de liquidation et de partage de l'indivision existant entre parties.

PC1 demande dans ce contexte à voir écarter des débats les pièces versées par PC2 pour défaut de pertinence. Il soutient qu'outre le fait que PC2 ne donnerait aucune explication par rapport à la pertinence des pièces par elle versées, il y aurait lieu de constater que lesdites pièces constitueraient des décomptes unilatéraux et seraient, de ce fait, dépourvues de toute fiabilité.

Faisant ensuite valoir qu'à compter de la date du 25 mars 2017, PC2 aurait joui exclusivement de l'immeuble indivis, PC1 demande à voir condamner celle-ci au paiement d'une indemnité d'occupation à hauteur de 169.000.- euros (en tenant compte de l'évaluation de l'immeuble par l'agence immobilière (...), sinon de 177.500.- euros (sur base de l'évaluation de l'immeuble par le bureau d'expertise (...), le tout sous

réserve d'une réévaluation de l'immeuble par un expert ou par le tribunal, outre les intérêts légaux.

En ordre subsidiaire, il indique ne pas s'opposer à une évaluation de l'immeuble en tenant compte de la valeur moyenne des estimations de l'agence immobilière (...) et du bureau d'expertise (...).

Au soutien de sa demande, il explique que suite à leur séparation, les parties auraient convenu à ce que PC2 jouisse privativement de l'ancien domicile commun, jusqu'à la fin des opérations de liquidation et de partage. Il affirme avoir toujours préservé l'intimité de PC2 et ne s'être rendu sur les lieux que sur demande expresse et afin d'effectuer des travaux de réparation. Le fait qu'il n'ait pas procédé au changement de son adresse officielle, n'aurait aucune incidence sur le caractère exclusif de la jouissance des lieux.

Il souligne qu'il n'aurait jamais été question que l'occupation des lieux par PC2 s'opère sans contrepartie financière ou qu'il renonce à réclamer le paiement d'une indemnité d'occupation.

En ce qui concerne les dépenses d'amélioration et de conservation de l'immeuble, PC1 fait valoir qu'il se dégagerait des extraits bancaires versés en cause qu'il aurait remboursé le prêt hypothécaire à hauteur de 339.599,51 euros (valeur au février 2022), ventilé comme suit : 260.513,07 euros durant le concubinage ; 38.500.- euros durant le partenariat légal et 40.586,44 euros après la dissolution du partenariat légal.

En s'acquittant du prêt hypothécaire à concurrence du montant total de 339.599,51 euros, il aurait non seulement permis la conservation du bien mais également à PC2 de profiter de l'accroissement en valeur de l'immeuble, de sorte qu'il y aurait lieu de dire qu'il dispose d'une créance à l'égard de l'indivision à hauteur du prédit montant, à augmenter des mensualités à échoir et à réévaluer en fonction du profit subsistant, sinon tout autre montant à évaluer *ex-aequo et bono* par le tribunal. PC1 se réserve à cet égard le droit de faire évaluer l'accroissement de la valeur de l'immeuble, par voie d'expertise.

Etant donné qu'il aurait également incombé à PC2 d'assumer la moitié du prêt hypothécaire et dans la mesure où celle-ci n'aurait contribué à sa quote-part dans le financement de la maison indivise, qu'à hauteur de 28.228,21 euros, intérêts y compris, sur un crédit total de 507.852,22 euros (crédit initial du 13 mai 2004 : 331.875 euros ; intérêts : 140.024,50 euros ; mise à disposition en date du 23 février 2007 d'un montant de 21.000,29 euros pour des travaux de façade), quand bien même elle ait été tenue, en sa qualité de codébitrice solidaire, à la moitié de la dette hypothécaire, à savoir 183.913,86 euros [(367.827,72 / 2) valeur au février 2022], il y aurait encore lieu de dire que PC2 est redevable envers l'indivision d'une créance de 155.685,65 euros (183.913,86 - 28.228,21), sous réserve des primes à échoir à compter du mois de février 2022 et à réévaluer au profit subsistant, sinon de tout autre montant à dire d'expert ou à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal.

A titre subsidiaire, si par impossible le tribunal devait retenir que le remboursement du prêt hypothécaire ne constitue pas une créance à faire valoir au débit du compte de l'indivision, il y aurait dans ce cas lieu de dire que PC1 dispose, en sa qualité de codébiteur solidaire, d'une créance de 155.685,65 euros à l'encontre de PC2, sous réserve des mensualités à échoir à partir du mois de février 2022, sinon de tout autre montant à dire d'expert ou à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal, sur base des articles 1213 et 1214 du Code civil.

En ce qui concerne la demande adverse se rapportant aux dépenses de conservation et d'amélioration effectuées en faveur de l'immeuble indivis, PC1 soulève le libellé obscur en faisant valoir que les conclusions de PC2 se rapporteraient à l'examen théorique des règles applicables en la matière, sans aucune application au cas d'espèce, de sorte qu'il serait dans l'impossibilité de déterminer la demande formulée par PC2 à ce titre.

D'ailleurs, dans ses dernières conclusions, PC2 ferait encore état d'un remboursement de l'excédent d'impôts d'un montant de 11.224,30 euros, tout en sollicitant, aux termes du dispositif de ses dernières conclusions, à voir dire qu'elle dispose d'une créance de 59.180,30 euros envers l'indivision. Là encore, il ne serait pas en mesure de saisir la demande adverse, de sorte que celle-ci serait à rejeter pour être entachée du libellé obscur.

PC1 conteste en tout état de cause que le montant de 59.180,30 euros réclamé par PC2, se rapporte à des dépenses d'amélioration du bien indivis.

Il soutient que les pièces versées par PC2 ne prouveraient, ni les frais engagés, ni la réalité des travaux d'amélioration. L'affirmation de PC2 suivant laquelle elle aurait supporté seule les frais liés aux travaux entrepris dans la salle de bain et la cuisine, resterait à l'état de pure allégation.

Les frais allégués par PC2 constitueraient des dépenses ordinaires devant rester à la charge exclusive de la partie adverse pour avoir joui exclusivement du bien indivis.

La demande de PC2 en remboursement des dépenses alléguées, basée sur un décompte unilatéral et erronément sur le principe de l'enrichissement sans cause, serait partant à rejeter.

D'ailleurs, même à supposer qu'elle ait effectivement engagé lesdits frais, il n'y aurait, ni enrichissement dans le chef de PC1, ni appauvrissement dans le chef de la partie adverse, ni absence de cause étant donné que PC2 aurait exclusivement joui du bien indivis.

En tout état de cause, la demande de PC2 se rapportant à un excédent d'impôt, ne serait pas fondée. La contribution à la dette fiscale serait à opérer au *pro rata* des revenus perçus par chacun des partenaires. Comme il s'agirait de revenus propres, le règlement de la dette fiscale s'opérerait en fonction de la quote-part dans l'assiette cotisable.

PC2, qui aurait contribué à la dette fiscale commune à concurrence d'un montant de 2.368,50 euros par une retenue à la source sur son salaire, se serait donc erronément vue rembourser par PC1, l'intégralité de sa contribution à la dette fiscale.

PC1 demande partant à ce que PC2 soit condamnée à lui restituer le prédit montant, sinon tout autre montant à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir du présent jugement jusqu'à solde, à titre de répétition de l'indu.

Faisant encore valoir qu'il aurait investi le montant de 122.628,26 euros au titre de « *travaux d'investissement* », il demande, à titre principal, à voir dire qu'il dispose envers l'indivision d'une créance à hauteur du prédit montant, à réévaluer au profit subsistant.

A titre subsidiaire, il soutient qu'il aurait appartenu à PC2 de contribuer au paiement de sa quote-part dans la dette hypothécaire et demande à voir dire qu'il dispose de ce chef d'une créance de 61.314,13 euros, à réévaluer au profit subsistant, à l'encontre de PC2.

PC2

PC2 expose que lors de l'acquisition de l'immeuble indivis, chacune des parties aurait fait un apport personnel, qui n'aurait pas été mentionné dans l'acte notarié de vente.

Elle conteste tout « *sur-financement* » de l'immeuble par PC1, en faisant valoir qu'il n'existerait, ni reconnaissance de dette, ni mention dans l'acte notarié de l'apport personnel de PC1.

Elle précise qu'outre l'apport personnel des parties, l'acquisition de l'immeuble indivis aurait également été financée moyennant un prêt hypothécaire que PC1 se serait chargé de rembourser étant donné que le compte-prêt était à son seul nom.

A cette époque, elle se serait adonnée à une occupation professionnelle à mi-temps, tout en s'occupant de son enfant issu d'une précédente union, de sorte que ses revenus auraient été moindres par rapport à ceux de PC1.

Au courant de l'année 2016, elle aurait bénéficié d'un congé parental, ce qui aurait davantage diminué ses revenus.

Compte tenu du fait que le compte bancaire relatif au prêt hypothécaire était ouvert au seul nom de PC1, ce dernier aurait proposé de rembourser les échéances du prêt à charge pour elle de payer les frais courants relatifs au bien indivis.

Durant les dix-sept années de la vie commune des parties, elle aurait toujours payé les frais courants se rapportant à l'immeuble indivis, tandis que PC1 se serait chargé du remboursement du prêt hypothécaire. Cette façon de procéder, convenue d'un commun

accord entre les parties, n'aurait, avant la séparation du couple, jamais posé de difficultés à PC1.

PC2 explique ensuite que suite à la séparation du couple, elle serait restée vivre dans l'immeuble indivis ensemble avec les deux enfants, tandis que PC1 y revenait quand il le souhaitait, gardait toujours une partie de ses affaires dans la maison et était toujours domicilié à la même adresse.

En ce qui concerne la liquidation de l'indivision existant entre parties, PC2 fait valoir que dans la mesure où les parties auraient acquis solidairement l'immeuble et à concurrence de la moitié chacune, tel qu'indiqué dans l'acte notarié de vente, l'immeuble serait à partager par moitié égale.

Le principe d'un partage égalitaire serait en effet applicable lorsqu'aucune convention spéciale ne viendrait y déroger. En l'occurrence, aucune convention spéciale n'existerait entre parties et il y aurait de surcroît lieu de constater que l'acte notarié stipule expressément que les parties sont acquéreuses solidaires de l'immeuble indivis, chacune pour la moitié indivise.

Dans la mesure où l'acte notarié ne comporterait aucune indication quant à une éventuelle divergence d'apports personnels, il y aurait lieu de considérer que l'apport est égalitaire.

Tout en indiquant ne pas s'opposer à la licitation de l'immeuble telle que sollicitée par la partie adverse, elle demande à voir opérer un partage à moitié égale, partant d'accorder à chacune des parties, la moitié de la valeur pécuniaire du bien indivis.

En ce qui concerne les créances alléguées par PC1, elle soutient que si celui-ci ait effectivement entendu se prévaloir d'un sur-financement du bien, les apports respectifs des parties auraient été mentionnés dans l'acte notarié de vente. Or, tel n'aurait pas été le cas, l'acte notarié de vente ne faisant état d'aucune clause en ce sens, ni d'ailleurs d'une quelconque créance en faveur de PC1 et à charge de PC2.

Etant donné qu'il existerait une présomption simple de libéralité en cas de paiement de la dette d'autrui, il n'appartiendrait pas à PC2, défenderesse d'une demande en remboursement, d'établir une intention libérale dans le chef de PC1 mais à ce dernier de prouver l'absence de toute intention libérale dans son propre chef.

Il serait par ailleurs de jurisprudence que le possesseur qui prétend avoir reçu un don manuel, bénéficie d'une présomption, de sorte qu'il incomberait à l'autre partie de prouver l'absence de don manuel.

PC2 estime qu'en tout état de cause, les conditions de l'existence d'une société créée de fait seraient réunies. Lors de l'acquisition de l'immeuble, les parties auraient toutes les deux effectué un apport en numéraire. Il y aurait également eu collaboration aux bénéfices et pertes, dans la mesure où depuis 2004 jusqu'à ce jour, elle aurait contribué au paiement des dettes indivises, notamment des taxes communales, de l'assurance,

des frais d'électricité, des impôts fonciers, etc.. L'*affectio societatis* serait également donné puisqu'aucun lien de subordination n'aurait existé entre les parties. Le projet d'acquisition de l'immeuble aurait été un projet commun, l'acte de vente mentionnant d'ailleurs expressément que l'acquisition est faite à part égale.

PC2 souligne dans ce contexte qu'elle aurait toujours payé « *ce qui était convenu* » et estime ne plus rien redevoir à PC1.

Compte tenu de la confiance aveugle qu'elle aurait eue envers ce dernier, elle ne lui aurait jamais demandé de s'engager par écrit, de sorte qu'il y aurait lieu de retenir l'impossibilité morale dans son chef, de se pré-constituer un écrit de l'accord convenu entre les parties.

Elle fait valoir qu'elle aurait contribué « *plus que de raison* » aux charges relatives au bien indivis en contrepartie des paiements effectués par PC1 sur le prêt hypothécaire.

Elle réitère que ce serait précisément PC1 qui aurait toujours souhaité que le compte-prêt hypothécaire soit à son seul nom, afin de pouvoir procéder seul au paiement des mensualités. De ce fait, il l'aurait mise dans l'impossibilité d'effectuer directement et sans son intervention, des versements sur le compte du prêt hypothécaire. Malgré plusieurs demandes de faire figurer ledit compte au nom des deux parties, il se serait toujours opposé à un tel changement.

Elle aurait partant toujours été obligée d'effectuer un virement d'argent sur le compte personnel de PC1 à charge pour celui-ci de transférer l'argent reçu aux fins du remboursement du prêt hypothécaire.

PC2 fait valoir qu'à compter du mois d'avril 2018, sans préjudice quant à une date plus exacte, elle aurait tout d'abord versé mensuellement sur le compte de PC1, la somme de 850.- euros, et par la suite la somme de 571,85 euros aux fins du paiement des échéances du prêt hypothécaire. Depuis la séparation du couple, elle aurait ainsi contribué au remboursement du prêt hypothécaire à hauteur de 27.927,35 euros.

Elle explique également avoir effectué de nombreuses dépenses d'amélioration de l'immeuble, en s'acquittant notamment des frais suivants : « *la salle de bain à hauteur de 20.600,60.-€, la cuisine à hauteur de 5.029,29.-€, les matériaux pour les travaux à hauteur de 4.016,34.-€, la peinture des fenêtres à hauteur de 750,00.-€, la peinture et tapisserie à hauteur de 856,72.-€.* »

De facto, elle aurait investi la somme de 59.180,30 euros dans l'immeuble indivis.

Si le tribunal ne devait pas procéder au partage de l'immeuble à moitié égale, elle demande à voir dire qu'elle dispose d'une créance à hauteur de 59.180,30 euros à l'égard de l'indivision, outre son apport personnel, à réévaluer en fonction du profit subsistant, du chef des travaux d'amélioration effectués sur le bien indivis, sur le fondement de l'article 815-13, alinéa 1^{er}, du Code civil, tout en soutenant également

que ce montant doit être remboursé par PC1 sur la part du prix de vente de l'immeuble sur le fondement de l'action « *de in rem verso* ».

Au sujet des pièces versées par la partie adverse, elle allègue que les factures se rapportant à « *la cuisine* » auraient été payées moyennant des fonds issus du compte-prêt relatif à l'immeuble indivis. PC1 ferait encore à tort état des frais liés « *une clôture* », alors que de tels travaux n'auraient jamais été entrepris par ses soins.

Elle ajoute que PC1 omettrait délibérément de faire état de toutes les dépenses effectuées par PC2, quand bien même elle se soit acquittée, entre autres, des factures de l'assurance Foyer à hauteur de 11.916,40 euros, des taxes communales à hauteur de 15.188,36 euros et des impôts fonciers à hauteur de 562,50 euros. S'y ajouteraient des factures SOC1, SOC2, et de télécommunication.

D'ailleurs, suite à la demande expresse de PC1, une déclaration commune auprès de l'Administration des Contributions Directes aurait été effectuée par les parties en 2017. Malgré l'engagement de PC1 de lui virer la moitié de l'excédent d'impôt obtenu de la part de l'Administration des Contributions Directes, à savoir la moitié de la somme de 11.224,30 euros, celui-ci ne lui aurait versé que la somme de 2.368,50 euros.

PC1 ferait en l'espèce preuve de mauvaise foi, en n'étayant pas toutes les dépenses effectuées par PC2.

En ce qui concerne la demande de PC1 du chef de l'indemnité d'occupation, PC2 conteste avoir disposé d'une jouissance exclusive du bien. Elle explique avoir été troublée « *à bien des égards* » dans la jouissance du bien indivis par PC1, qui avait gardé son adresse officielle à ADR2.

Il serait d'ailleurs faux de prétendre que la jouissance exclusive ressortirait de la simple occupation des lieux par l'un des indivisaires.

La simple occupation des lieux par PC2 n'aurait en effet jamais empêché PC1 de faire usage du bien, d'autant plus alors qu'aucun changement de serrures n'aurait été entrepris par PC2.

PC2 explique ne plus résider dans la maison indivise qui serait actuellement occupée par PC1 et sa nouvelle concubine, ces derniers ayant, quant à eux, procédé au changement des serrures.

Par conséquent, si la demande en indemnité d'occupation telle que formulée par PC1 devait être accueillie, PC2 demande à son tour à voir condamner PC1 au paiement d'une indemnité d'occupation à compter du mois de mai 2021, sans cependant indiquer le *quantum* de l'indemnité réclamée.

Quant à la valeur de l'immeuble indivis, PC2 conteste les évaluations de l'immeuble, produites en cause par PC1, pour être toutes en-dessous du prix du marché. Elle ajoute qu'aucune visite des lieux n'aurait été effectuée par les différents agents immobiliers aux fins d'une évaluation en bonne et due forme du bien indivis.

Elle demande partant à voir retenir l'évaluation faite par le bureau d'expertise (...), mandaté par ses soins, qui fixe la valeur de l'immeuble à 930.000.- euros.

Après avoir conclu au débouté de l'ensemble des demandes du requérant, PC2 demande à se voir allouer une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation du requérant à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

2. Motifs de la décision

En l'espèce, PC1 demande à voir ordonner la liquidation et le partage de l'indivision existant entre les parties et fait valoir, selon le dernier état de ses prétentions, être titulaire d'une créance principalement à l'égard de PC2, sinon à l'égard de l'indivision, à hauteur du montant de 65.134,92 euros au titre d'apport personnel dans l'acquisition du bien indivis ainsi que d'une créance à hauteur de 339.599,51 euros envers l'indivision du chef du remboursement du prêt immobilier, sinon d'une créance de 169.799,75 euros à l'égard de PC2, à augmenter des intérêts légaux à compter de la date du jugement jusqu'à solde, et à réévaluer au profit subsistant.

PC2 s'y oppose.

Elle fait d'une part plaider l'existence d'un accord entre les parties en ce qui concerne les modalités de remboursement du prêt hypothécaire. D'autre part, elle fait valoir que les paiements effectués par PC1 s'analyseraient en une libéralité consentie en sa faveur, notamment en un don manuel, tout en alléguant l'existence d'une société créée de fait.

En réplique aux contestations adverses, PC1 soulève le libellé obscur par rapport aux moyens de défense adverses et estime en outre que ceux-ci seraient irrecevables en vertu du principe que « *nul ne peut se contredire au détriment d'autrui* ».

En ce qui concerne tout d'abord le moyen tiré du libellé obscur, tel que soulevé par le requérant, le tribunal rappelle que ce moyen de procédure appelé parfois exception *obscuri libelli* constitue un moyen de nullité qui est destiné à sanctionner l'inobservation, dans les exploits d'ajournement, des dispositions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile selon lesquelles l'exploit d'ajournement doit contenir, à peine de nullité, l'indication de l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens.

Eu égard à ces considérations et faute pour PC1 d'expliquer dans quelle mesure l'exception *obscuri libelli* pourrait être opposée à l'égard des moyens de défense soulevés par l'assignée, l'exception *obscuri libelli* est à rejeter pour manque de précision.

En ce qui concerne ensuite le reproche suivant lequel PC2 méconnaîtrait le principe que nul ne peut se contredire au détriment d'autrui, il y a lieu de relever que, selon la théorie connue en droit anglo-saxon sous la dénomination d'« *estoppel* », et en droit français sous la dénomination « *principe de cohérence* », il est interdit de se contredire au détriment d'autrui. Chacun doit être cohérent avec soi-même, nul ne peut se contredire soi-même. Celui qui adopte un comportement contraire à son attitude ou à ses dires antérieurs, viole la confiance légitime placée en lui (cf. Jurisclasseur civil, App. Art. 1131 à 1133, nos 80 - 82; Cass.fr, chambre commerciale, 20 septembre 2011, n° 10-22888, RTDC 2011, p. 760, note Bertrand FAGES.)

Le principe d'estoppel est constitutif d'un changement de position en droit, de nature à induire en erreur sur ses intentions.

L'interdiction de se contredire au détriment d'autrui est une déclinaison de la bonne foi et l'expression objective d'une certaine loyauté procédurale. Et d'autres règles - les règles de procédure civile - ont intrinsèquement pour fonction d'assurer la loyauté des débats.

Ce principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui a été consacré par la Cour de cassation française, laquelle, en accueillant la fin de non-recevoir tirée de l'application de la règle de l'estoppel, a déclaré irrecevable une action en justice.

Il a été expliqué en doctrine que l'estoppel visait davantage un comportement que des prétentions, partant qu'il visait moins à opérer une sélection des prétentions litigieuses qu'à inciter le plaideur à adopter un bon comportement, une bonne attitude, au cours du processus juridictionnel. Tant que l'attitude du plaideur demeure acceptable, il ne lui est pas interdit de se contredire (cf. Mehi Kebir, note sous : Cass. civ. fr. 15 mars 2018, Dalloz Actualités, éd. 16 mai 2018).

En tout état de cause, et afin de circonscrire de façon aussi pertinente que possible le champ d'application de la théorie de l'estoppel, il faut retenir qu'elle est soumise à deux conditions cumulatives : il faut d'une part que la partie en question se contredise elle-même, et il faut d'autre part que cette contradiction nuise, respectivement porte atteinte à des droits légitimes, de l'autre partie (cf. TAL, 9 janvier 2018, n° 172028).

L'estoppel ne saurait être utilisé pour empêcher toutes les initiatives des parties et porter atteinte au principe de la liberté de la défense, ni affecter la substance même des droits réclamés par un plaideur, en demandant au juge de devenir le censeur de tous les moyens et arguments des parties (cf. CA, 27 mars 2014, n° 37018 ; CA, 10 janvier 2018, n° 39056 ; CA, 9 janvier 2019, n° 45277).

Le débat judiciaire est tel qu'en fonction de l'évolution de l'instance de nouveaux faits surgissent, de nouvelles preuves sont apportées et de nouveaux moyens sont proposés. Il est donc permis aux parties de changer de point de vue, d'angle d'attaque, de stratégie de défense (cf. Th. Hoscheit, Le droit judiciaire privé, 2ième éd., n° 611).

En l'espèce, s'il est certes vrai qu'au cours des débats, PC2 a invoqué différents concepts juridiques afin de s'opposer aux créances alléguées par PC1, toujours est-il que son intention primaire consiste à voir retenir que les parties se sont *ab initio* accordées sur leurs droits respectifs dans l'indivision.

L'existence d'un accord initial entre les parties quant à leurs contributions respectives dans le financement de l'immeuble indivis et des frais y relatifs, n'exclut d'ailleurs pas en soi l'existence d'une libéralité au profit de PC2 du fait de l'exécution d'un tel accord.

De même, il ne saurait y avoir contradiction dans le chef de PC2 qui, face aux dénégations de tout accord entre parties, entend se prévaloir de l'existence d'une société créée de fait.

Si le tribunal conçoit certes que la façon de procéder de PC2, qui s'est basée sur différents concepts juridiques pouvant éventuellement trouver application en la matière, ait, d'une certaine manière, pu engendrer des inconvénients dans le chef de PC1, dans la mesure où celui-ci était contraint d'y prendre position au gré du changement de stratégie, il ne se dégage cependant d'aucun élément du dossier qu'une atteinte ait été portée à ses droits légitimes.

Eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, la fin de non-recevoir tirée de l'application de la règle de l'estoppel, n'est pas fondée et est partant à écarter.

-quant à l'existence d'un accord entre parties

En l'espèce, PC2 soutient qu'il aurait été convenu entre les parties à ce que PC1 procède seul au remboursement du prêt hypothécaire à charge pour elle de payer les frais relatifs à l'immeuble indivis.

Elle allègue avoir été dans l'impossibilité morale de se pré-constituer un écrit au vu de la confiance aveugle portée à son ex-partenaire.

PC1 conteste tout accord entre parties qui se rapporterait aux modalités de remboursement du prêt hypothécaire.

Il est constant en cause qu'aucun écrit n'a été rédigé entre les parties en ce qui concerne le financement de l'immeuble indivis.

Aux termes de l'article 1341 du Code civil, il doit être passé acte devant notaires ou sous signatures privées de tous actes juridiques portant sur une somme ou valeur excédant 2.500.- euros, même pour dépôts volontaires, et il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre.

L'article 1348 du même code dispose que cette règle trouve exception lorsqu'une des parties était dans l'impossibilité morale de se procurer une preuve littérale de l'acte.

L'impossibilité morale de se procurer un écrit, prévue par l'article 1348 du Code civil et dérogeant aux exigences de la preuve littérale de l'article 1341 du Code civil, résulte d'obstacles non pas externes, mais internes aux parties à l'acte. La rédaction d'un écrit, bien que facile à réaliser sur le plan matériel, va à l'encontre de réflexes psychologiques. Il s'agit de situations dans lesquelles, pour le demandeur, il aurait été, à l'égard de l'autre partie, offensant, déplacé, malséant de se montrer méfiant et d'exiger la rédaction d'un écrit.

Cette exception prévue par l'article 1348 du Code civil n'est admissible qu'à condition que la preuve d'une impossibilité morale de se procurer un écrit de l'acte litigieux dans le chef de celui qui l'invoque soit préalablement rapportée.

L'impossibilité étant un fait juridique, la preuve peut être rapportée par tous moyens, et doit permettre de caractériser, en sus du lien de parenté ou de confiance allégué, en quoi, en fonction des circonstances particulières de l'espèce, ce lien rendait impossible l'établissement préalable d'une preuve littérale.

L'état de concubinage peut créer des liens suffisamment étroits et des rapports de confiance entre concubins justifiant une dispense de preuve écrite du contrat (cf. JC civil, Contrats et obligations – preuve testimoniale – recevabilité des procédés de preuve – impossibilité absolue de produire un écrit, n° 51).

Il importe cependant d'établir dans chaque cas les causes qui ont fait obstacle à la confection d'un écrit, car la seule existence de relations d'affection entre concubins ne saurait automatiquement constituer l'impossibilité morale. Ce sont surtout les relations de concubinage de longue durée s'étendant sur des années qui sont à considérer comme faisant obstacle à la confection d'un écrit.

Il a été encore jugé que l'existence d'un concubinage, même prolongé, n'implique pas *ipso facto* l'impossibilité de se procurer une preuve écrite établissant la réalité du prêt invoqué (cf. TAD, 15 décembre 2009, n° 166/2009).

Les juges du fond apprécient souverainement si l'un des concubins se trouvait dans l'impossibilité morale de se procurer un écrit (cf. TAL 13 juin 2006, n° 95.228 du rôle).

Il appartient donc aux juges du fond de rechercher s'il existait en la cause des circonstances particulières desquelles résultait l'impossibilité morale de se procurer un écrit dans le chef de PC2.

Il se dégage des explications non contestées de PC2 que la relation intime entre les parties a duré dix-sept ans.

Il est constant qu'en date du 13 mai 2004, les parties ont acquis en indivision l'immeuble litigieux et qu'elles ont, à la même date, souscrit un contrat de prêt aux fins

du financement de l'immeuble indivis. En date du 30 décembre 2015, elles ont contracté un partenariat légal qui a été dénoncé d'un commun accord le 25 août 2017.

Hormis ces faits constants, aucun autre élément n'est porté à la connaissance du tribunal permettant d'apprécier la nature et l'intensité des relations entre les parties.

Or, le simple fait du concubinage - comme le mariage - ne suffit pas à constituer l'impossibilité de se procurer un écrit. Il n'est à admettre que lorsqu'il existe des circonstances spécifiques de nature à engendrer une confiance particulière entre les concubins et à faire obstacle à l'établissement d'un titre probatoire.

Le fait à lui seul que PC2 et PC1 étaient concubins ne suffit donc pas, à défaut de circonstances particulières, pour faire admettre l'impossibilité morale de se procurer un écrit dans le chef de PC2.

Au vu des seuls éléments soumis à l'appréciation du tribunal, il ne peut être retenu que PC2 se voyait effectivement confrontée à une impossibilité morale qui l'aurait empêchée de confectionner un écrit.

Il s'ensuit que l'impossibilité morale dans le chef de PC2 n'est pas établie.

Par conséquent, l'argumentaire de PC2 tendant à soutenir que les parties avaient convenu d'un accord en ce qui concerne le financement de l'immeuble indivis, - qui, à le supposer établi, implique nécessairement renonciation par l'indivisaire qui effectue une dépense utile à la conservation du bien indivis à faire valoir son droit de créance découlant de l'article 815-13 du Code civil -, laisse d'être établi.

-quant à l'existence d'une libéralité

PC2 fait encore plaider que les paiements effectués par PC1 en vue du remboursement du prêt hypothécaire, devraient être considérés comme constituant une libéralité consentie en sa faveur.

Elle estime qu'il incomberait en l'espèce à PC1 de prouver l'absence d'une libéralité dans son chef, dans la mesure où il existerait une présomption de libéralité en cas de paiement de la dette d'autrui.

PC1 nie toute intention libérale dans son chef.

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « [i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. » Pareillement, l'article 1315 du Code civil dispose que « [c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »

La règle édictée aux textes susvisés implique que le demandeur doit prouver les faits qui justifient sa demande et que le défendeur doit prouver les faits qui appuient ses moyens de défense.

Le tribunal constate qu'en l'espèce, PC2 entend renverser la charge de la preuve.

En vertu de la fonction probatoire de la règle de l'article 2279, alinéa 1^{er}, du Code civil, le possesseur qui prétend avoir reçu une chose en don manuel bénéficie d'une présomption et il appartient à la partie adverse de rapporter la preuve de l'absence d'un tel don ou de prouver que la possession dont se prévaut le détenteur de la chose ne réunit pas les conditions légales pour être efficace (cf. CA, 24 novembre 2011, Pas. 35, p. 723).

Or, les prédites dispositions ne trouvent en l'espèce pas à s'appliquer puisqu'il n'est, ni question du paiement de la dette d'autrui – la dette hypothécaire constitue une dette commune - ni d'une remise d'argent à PC2.

Cette dernière ne bénéficie partant pas de la présomption probatoire de l'article 2279 du Code civil.

Le tribunal constate que PC2 ne prouve pas autrement avoir bénéficié d'une libéralité de la part de PC1.

L'argumentaire de PC2 développé en ce sens, est partant à écarter.

-quant à l'existence d'une société créée de fait

PC2 se prévaut finalement de l'existence d'une société créée de fait, pour conclure à un partage à parts égales.

PC1 conteste que les conditions de l'existence d'une société créée de fait soient réunies en l'occurrence.

Aux termes de l'article 1832 du Code civil, la société est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent de mettre quelque chose en commun, dans la vue de partager le bénéfice qui pourra en résulter.

La société créée de fait est la société résultant du comportement de personnes qui ont participé ensemble à une œuvre économique commune dont elles ont partagé les profits et supporté les pertes, et se sont en définitive conduites comme des associés sans en avoir pleine connaissance.

Ainsi, l'existence d'une société de fait fut retenue en cas de concubinage stable et prolongé, d'éducation d'enfants communs, d'apport de travail, d'espèces, de meubles et d'immeubles, d'exercice commun d'une activité professionnelle sur un pied d'égalité, de

mise en commun des ressources tirées de leur travail, de volonté de partager les profits et les pertes (cf. CA, 14 novembre 2001, n° 24466 du rôle).

L'existence d'une société créée de fait entre concubins, qui exige la réunion des éléments caractérisant tout contrat de société, nécessite l'existence d'apports, l'intention de collaborer sur un pied d'égalité à la réalisation d'un projet commun et l'intention de participer aux bénéfices ou aux économies ainsi qu'aux pertes éventuelles pouvant en résulter. Ces éléments cumulatifs doivent être établis et ne peuvent se déduire les uns des autres.

D'abord, il faut entendre par apport toute contribution émanant du concubin distincte de la contribution normale aux dépenses de la vie commune. Cet apport personnel se doit d'être mutuel. Il connaît différentes variantes.

Il peut, en premier lieu, être un apport en numéraire. La mise en commun de ressources financières peut se manifester par le versement d'une somme d'argent, par l'ouverture d'un compte joint etc. (cf. Orléans, 22 août 2000, Dr. fam. 2001, no 54, note H. Lécuyer), ou en contractant un emprunt (cf. Nancy, 3 avr. 2006, *ibid.* 2007, no 120, note V. Larribau-Terneyre).

Ensuite, il faut entendre par *affectio societatis* l'intention de collaborer sur un projet commun. Il doit y avoir une volonté d'union, une volonté d'œuvrer ensemble, une convergence d'intérêt. Cette intention commune doit porter sur une volonté autre que celle de fonder une vie de couple ou une vie de famille.

L'*affectio societatis* peut encore porter sur un projet immobilier commun, notamment sur l'acquisition d'une maison d'habitation (cf. Civ. 1re, 26 juin 2001, préc. supra, no 307. – Aix-en-Provence, 25 janv. 2007, préc. – Nancy, 3 avr. 2006, Dr. fam. 2007, no 120, note V. Larribau-Terneyre. – Toulouse, 30 mai 2006, Juris-Data no 2006-315491).

Il a, par ailleurs, été jugé qu'une société de fait est établie « *par une longue vie commune, une nombreuse famille et l'acquisition en commun de biens immobiliers* » (cf. Basse-Terre, 9 mars 1998 [2e esp.], Dr. fam. 1998, no 149, note H. Lécuyer).

Enfin, il faut entendre par intention de participer aux bénéfices ou économies, ainsi qu'aux pertes éventuelles, une intention de partager les résultats de l'association. C'est une participation à des risques aléatoires.

Le gain ou la perte peuvent être, d'une part, matériels. Il en est ainsi lorsque les concubins participent ensemble aux frais d'entretien ou de réparation d'un bien (cf. Toulouse, 30 mai 2006, Juris-Data no 2006-315491).

La participation au résultat peut, d'autre part, être financière. Positivement, c'est le profit résultant d'une activité lucrative, tout gain pécuniaire qui ajoute à la fortune des concubins. Il doit y avoir partage de ces gains. Négativement, c'est le partage des dettes. Cette condition de la société créée de fait peut se manifester par l'existence d'un

compte joint entre concubins [cf. DALLOZ, Répertoire de droit civil, Concubinage – Rupture du concubinage – Sonia BEN HADJ YAHIA – Octobre 2016 (act. déc. 2019)].

Les juges du fond apprécient souverainement, d'après les circonstances de la cause, si une société de fait existait ou non entre concubins.

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier que les parties ont vécu en communauté de vie pendant dix-sept ans.

Il est également constant qu'en date du 13 mai 2004, les parties ont acquis l'immeuble litigieux sis à ADR2, pour le prix de 420.000.- euros et qu'elles ont, à cette même date, souscrit en tant que codébitrices solidaires, un contrat d'ouverture de crédit à hauteur d'un montant au principal de 375.750.- euros.

Il se dégage ensuite des pièces du dossier que lors de l'acquisition du bien indivis, PC1 a fait un apport personnel à hauteur de 65.134,92 euros, tandis que PC2 a fait un apport personnel à hauteur de 25.039,76 euros.

Les parties ont fait acter dans l'acte notarié de vente du 13 mai 2004 qu'elles se portent « *acquéreurs solidaires, chacun d'eux pour la moitié indivise* », de l'immeuble sis à ADR2, sans qu'une réserve ou une clause additionnelle concernant les apports respectifs des parties n'ait été inscrite dans cet acte.

Il n'est en l'espèce pas contesté que PC1 ait jusqu'au mois d'avril 2018, remboursé seul le prêt hypothécaire de l'immeuble indivis acquis en 2004. Il n'est pas non plus contesté que PC2 s'est occupée de l'entretien des enfants (commun et issu d'une relation précédente), tout en s'adonnant à une activité professionnelle à temps réduit.

Il résulte ensuite des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que les parties ont jusqu'à ce jour, contribué chacune, et ce, en fonction de leurs capacités respectives, à l'entretien et la conservation de l'immeuble indivis.

Au vu de ce constat, ensemble la considération que les parties ont vécu en communauté de vie stable et de longue durée (17 ans), le tribunal estime que les parties avaient la commune intention de partager les profits et les pertes de leur communauté de vie.

Eu égard aux principes dégagés ci-avant, il y a lieu de retenir que les conditions établissant l'existence d'une société de fait entre les parties sont réunies.

Cette société qui a fonctionné en fait, donne lieu à la dissolution, à une véritable liquidation (cf. Dalloz Action, droit de la famille, concubinage et l'union libre, Actes du colloque tenu à l'ULB le 16 octobre 1992, cité dans TAL, 13 juin 2008, n° 108617 du rôle).

La société de fait ayant existé entre parties pour acquérir notamment l'immeuble en question, il y a lieu de faire droit à la demande en liquidation et partage et de procéder à un partage de l'immeuble indivis, par moitié égale, conformément aux conclusions de PC2.

Il s'ensuit que les demandes en remboursement formulées par PC1 en lien avec l'immeuble sis à ADR2, sont à déclarer non fondées.

En ce qui concerne la demande de PC1 en licitation de l'immeuble indivis, il y a lieu de relever l'article 827 du Code civil dispose que « *si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément, il doit être procédé à la vente par licitation devant le tribunal.* »

Le tribunal constate que les parties s'accordent sur ce point et demandent chacune à voir ordonner la licitation de l'immeuble sis à ADR2.

Dans ces conditions, il y a lieu d'y faire droit, tout en précisant que chacune des parties, si elle le désire, pourra se porter acquéreuse de l'immeuble commun au moment de la licitation.

-quand à l'indemnité d'occupation

Faisant valoir que PC2 aurait joui exclusivement de l'immeuble indivis, PC1 demande à voir condamner celle-ci au paiement d'une indemnité d'occupation.

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

Il est de principe que pour les indivisions entre concubins, l'indemnité d'occupation est due à compter du jour où l'un d'eux jouit à titre privatif du bien indivis (cf. TAL, 23 décembre 2008, n° 112600 du rôle).

L'indemnité d'occupation a pour objet de réparer le préjudice causé à l'indivision par la perte des fruits et revenus d'un bien indivis résultant de la jouissance privative d'un indivisaire.

L'indemnité est due, car l'un des indivisaires s'est au détriment des autres en usant privativement d'un bien sur lequel tous avaient un droit égal d'usage et de jouissance.

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 (cf. Juriscl. civ., Article 815-9, fasc. 40, n° 28).

Dès lors que l'occupation par l'indivisaire de l'immeuble indivis n'exclut pas la même utilisation par ses coïndivisaires, la demande d'indemnité d'occupation n'est pas fondée. (cf. Cass fr., 1ère ch. civ., 14 juin 2000, affaire Lapeyere/Boulet).

Il suffit donc, pour que l'indemnité soit due, que l'un des indivisaires ait le libre usage du bien et que sa jouissance exclue celle de ses coïndivisaires. Réciproquement, un indivisaire peut très bien avoir occupé effectivement un bien indivis sans être tenu d'aucune indemnité si ses coïndivisaires n'ont pas été exclus de la jouissance du bien indivis par l'occupation effective de l'un d'entre eux.

En vertu de l'arrêt n° 68 / 16 de la Cour de cassation du 16 juin 2016, il appartient au juge dans le cadre d'une demande en condamnation du coïndivisaire à une indemnité d'occupation de rechercher si l'occupation effective du bien indivis par un coïndivisaire, a constitué une impossibilité de droit ou de fait pour l'autre coïndivisaire d'user de la chose.

En l'espèce, PC1 ne précise pas les conditions dans lesquelles il a quitté le domicile commun, il se limite à indiquer que la partie adverse a continué à occuper exclusivement la maison indivise.

Il se dégage des éléments du dossier que suite à la séparation du couple intervenue en 2017, PC1 a quitté le domicile commun, sans procéder à un changement officiel d'adresse.

Il résulte également des explications concordantes des parties que suite à la dissolution de leur partenariat légal, PC1 a noué une nouvelle relation intime.

Même si l'on peut admettre que PC1 et sa nouvelle concubine n'étaient pas les bienvenus au domicile commun après la séparation du couple PC1- PC2, il n'est cependant pas établi, ni même allégué que PC2 ait empêché son retour et une cohabitation pacifique selon des modalités à convenir.

D'ailleurs, il n'est en l'espèce pas exclu que la jouissance privative de l'immeuble indivis ait été, à un moment donné, imposée à PC2 par le départ volontaire de PC1 et émanant de sa seule volonté.

S'étant dans ce cas privé lui-même de l'usage effectif de l'immeuble, PC1 ne saurait imposer à PC2 son choix du mode d'exercice de son droit d'usage en l'obligeant au paiement d'une indemnité d'occupation.

Pour être complet, le tribunal relève qu'il se dégage des éléments soumis à son appréciation que l'immeuble indivis est actuellement occupé par PC1 et sa nouvelle concubine. D'après, les explications non contestées de PC2, celle-ci aurait quitté la maison en mai 2021.

Eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, le tribunal constate qu'une jouissance exclusive de l'immeuble dans le chef de PC2 n'est pas établie.

La demande de PC1 tendant à la condamnation de PC2 au paiement d'une indemnité d'occupation est partant à déclarer non fondée.

Au vu du sort réservé à la demande de PC1, la demande de PC2 tendant à voir condamner PC1 au paiement d'une indemnité d'occupation pour le cas où la demande de PC1 serait accueillie, formulée à titre subsidiaire, est devenue sans objet.

-quant à l'excédent d'impôt

PC1 demande sur base de la répétition de l'indu à voir condamner PC2 à lui restituer la somme de 2.368,50 euros. Il explique que, suite au remboursement d'un excédent d'impôt de la part de l'Administration des Contributions Directes, il aurait erronément remboursé à PC2 la prédite somme.

PC2 ne prend pas position par rapport à cette demande de PC1.

Tout en expliquant dans son corps de conclusions que les parties auraient convenu à ce que PC1 lui verse la moitié de l'excédent d'impôt obtenu de la part de l'Administration des Contributions Directes, elle ne formule aucune demande en bonne et due forme de ce chef.

L'article 1235 du Code civil dispose que tout paiement suppose une dette : ce qui a été payé sans être dû, est sujet à répétition.

La répétition exige d'abord un paiement, c'est-à-dire la remise d'une chose ou d'une somme d'argent, ou encore, ce qui revient au même, l'inscription dans un compte utilisé comme instrument de règlement.

La répétition exige que la chose payée ne soit pas due. En cas de répétition de l'indu objectif, la preuve d'une erreur du solvens n'est pas exigée. Celui-ci n'a d'autre preuve à rapporter que celle de l'existence d'un paiement indu, c'est-à-dire d'un paiement sans cause (cf. CA 23 mai 2001, 32, 139).

La preuve de la réunion des conditions de l'action en répétition de l'indu incombe au demandeur en restitution.

En l'espèce, il résulte du dossier que les parties ont effectué une déclaration commune auprès de l'Administration des Contributions Directes et qu'elles se sont vues rembourser un excédent d'impôt de la part de l'Administration des Contributions Directes à hauteur d'un montant de 11.224,30 euros, qui a été versé sur le compte bancaire de PC1.

D'après les explications concordantes des parties, PC1 a viré la somme de 2.368,50 euros à PC2 suite au remboursement d'un excédent d'impôt de la part de l'Administration des Contributions Directes à hauteur de 11.224,30 euros.

Eu égard au fait que les parties ont procédé à une déclaration d'impôt commune, PC1 reste en défaut d'établir que la somme de 2.368,50 euros qu'il a versée à son ex-partenaire après s'être vu rembourser un excédent d'impôt de 11.224,30 euros, soit indue.

Dans ces conditions, il est à débouter de ce chef de sa demande basée sur la répétition de l'indue.

-quant aux frais et honoraires d'avocat

PC1 réclame encore le remboursement de ses honoraires d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil et d'une jurisprudence de la Cour de cassation du 9 février 2012, n° 2881-N 5/12.

En vertu de l'article 1382 du Code civil, « *tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer* ».

L'article 1383 du même code poursuit que « *chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou son imprudence.* »

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (cf. Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Il convient encore de préciser que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments

conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. CA, 17 février 2016, n° 41704 du rôle).

La relation causale ne peut pourtant être admise que dans la mesure où le montant des frais et honoraires mis en compte ne dépasse pas celui normalement demandé pour une affaire de même espèce, d'après les critères d'appréciation en usage et dans la limite des prestations effectivement fournies.

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à obtenir le remboursement des frais d'avocats par lui engagés dans le cadre du présent litige, il appartient à PC1 de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de PC2, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, force est cependant de constater qu'aucune faute n'est établie dans le chef de PC2, de sorte que la demande de PC1 en répétition des frais d'avocats est à déclarer non fondée.

-quant aux demandes accessoires

Exécution provisoire

PC1 conclut à l'exécution provisoire du présent jugement.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540).

Au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant et dans la mesure où PC1 ne justifie pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, il n'y a pas lieu de l'ordonner.

Indemnité de procédure

Chacune des parties demande à se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *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.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

En l'espèce, les parties n'établissent pas l'iniquité requise sur base de cette disposition, de sorte que leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ne sont pas fondées.

Frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une faction à la charge de l'autre partie 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 et dépens de l'instance, ainsi que les frais de partage et de licitation de l'immeuble seront à supporter par la masse indivise pour être devenus nécessaires dans l'intérêt de toutes les parties.

Il y a encore lieu d'ordonner la distraction des dépens au profit des mandataires respectifs des parties, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

constate l'existence d'une société de fait PC1 et PC2,

dit la demande en partage et en liquidation fondée, à raison de la moitié pour chacune des parties,

dit la demande en licitation de l'immeuble sis à ADR2, fondée,

partant, ordonne la licitation du prédit immeuble,

commet à ces fins Maître (...), notaire de résidence ADR3, pour procéder aux opérations de partage et de liquidation,

commet Madame le premier juge Emina SOFTIC pour surveiller lesdites opérations de partage et de liquidation et pour dresser un rapport le cas échéant,

dit qu'en cas d'empêchement du notaire ou du juge commis, il sera procédé à leur remplacement sur simple requête à présenter par la partie la plus diligente, l'autre appelée,

dit non fondées les demandes en remboursement formulées par PC1 en lien avec l'immeuble sis à ADR2,

partant, en déboute,

dit non fondée la demande de PC1 tendant à la condamnation de PC2 au paiement d'une indemnité d'occupation,

partant, en déboute,

dit la demande de PC2 tendant à voir condamner PC1 au paiement d'une indemnité d'occupation, sans objet,

dit non fondée la demande de PC1 tendant à la condamnation de PC2 au paiement de 2.368,50 euros, à titre de répétition de l'indu,

partant, en déboute,

dit non fondée la demande de PC1 tendant à la condamnation de PC2 au paiement des frais et honoraires d'avocat,

partant, en déboute,

dit non fondées les demandes respectives des parties en octroi d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

partant, en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,
met les frais à charge de la masse, avec distraction au profit de Maître ME1 et de Maître ME2, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.