

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2024-03423

No. 2024TALREFO/00418

du 4 octobre 2024

Audience publique extraordinaire présidentielle du vendredi, 4 octobre 2024, tenue par Nous Philippe WADLÉ, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en la forme des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assisté du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

ENTRE

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

élisant domicile en l'étude de Maître Radu Alain DUTA, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Anka THEISEN, avocat, en remplacement de Maître Radu Alain DUTA, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse comparant par Maître Morgane INGRAO, avocat, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique présidentielle du mardi, 24 septembre 2024, Maître Anka THEISEN donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Morgane INGRAO fut entendue en ses moyens et explications.

Sur ce le juge prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire présidentielle de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Faits et rétroactes

Par acte de vente passé le 26 octobre 2022 par-devant Maître PERSONNE3.), notaire de résidence à ADRESSE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis un appartement avec jardin et parking sis à L-ADRESSE4.) (ci-après « l'Appartement »), moyennant paiement d'un prix de 580.000,- euros.

En vue de cette acquisition, ils ont, en date du 29 septembre 2022, contracté un prêt hypothécaire auprès de la banque SOCIETE1.) pour du montant de 580.000,- euros, remboursable en 360 mensualités de 2.628,19,- euros à partir du 2 janvier 2023.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont vécu en concubinage avant de se séparer au mois de janvier 2023.

Il est encore acquis en cause que l'Appartement, détenu en indivision par les parties, est actuellement inoccupé.

Par exploit d'huissier de justice du 11 mars 2024, PERSONNE2.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins notamment de voir ordonner le partage de l'indivision existant entre parties ainsi que la licitation de l'Appartement.

Cette affaire est actuellement pendante devant une chambre civile du tribunal de céans.

Par acte du 7 juillet 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné mandat exclusif à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) S.à r.l.s. de vendre l'Appartement pour un prix de 550.000,- euros.

Les parties sont actuellement en désaccord quant au sort à réserver à leur immeuble commun : PERSONNE1.) souhaite mettre l'Appartement en location en attendant que les conditions du marché immobilier s'améliorent et permettent une vente à un prix correspondant au moins au prix d'acquisition ; PERSONNE2.) veut sortir de l'indivision existant entre parties en procédant sans délai à la vente de l'Appartement.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 19 avril 2024, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en la forme des référés, pour, principalement, se voir autoriser à mettre en location l'Appartement, à charge pour lui de virer les loyers perçus sur le compte commun destiné au remboursement du prêt hypothécaire et au paiement des factures liées à l'entretien de l'Appartement, sinon, subsidiairement, voir nommer un séquestre ou un administrateur provisoire avec la mission de mettre en location l'Appartement et d'encaisser les loyers perçus sur un compte bancaire destiné à cet effet et d'assurer, pour le compte de l'indivision, l'entretien du bien de l'indivision, et de faire rapport aux parties des opérations effectuées à ce titre.

Aux termes de son assignation, PERSONNE1.) réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, ainsi que la condamnation d'PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Moyens des parties

PERSONNE1.) estime qu'il est dans l'intérêt de l'indivision de ne pas vendre l'Appartement dans les conditions actuelles du marché immobilier, traversant une période de crise, mais d'attendre la reprise du marché afin de permettre une vente à un prix au moins égal au prix d'achat et de mettre, dans l'intervalle, l'Appartement en location pour couvrir les mensualités de remboursement du prêt ainsi que les frais liés à l'entretien de l'immeuble.

Il soutient que l'attitude d'PERSONNE2.), qui s'oppose à toute mise en location de l'Appartement, met en péril les intérêts de l'indivision dans la mesure où elle engendrerait le risque que l'Appartement fasse l'objet d'une vente forcée, compte tenu du fait qu'il ne disposerait pas des fonds nécessaires pour garantir le paiement régulier des mensualités rédues au titre du prêt hypothécaire.

PERSONNE2.) conclut au rejet de la demande au motif que les conditions découlant des articles 815-5 et 815-6 du Code civil ne sont pas remplies en l'espèce.

Elle conteste d'abord que la location projetée par le demandeur soit dans l'intérêt commun des indivisaires. Eu égard à la mésentente existant entre les parties, elle souhaite mettre fin à l'indivision en procédant le plus rapidement possible à la vente de l'Appartement. Elle souligne que la mise en location de l'Appartement impliquera des dépenses à charge de l'indivision, dont notamment le paiement des frais d'entretien et des charges communes de la copropriété. Par ailleurs, le loyer qui pourrait le cas échéant être demandé ne permettrait pas de couvrir le remboursement de l'intégralité des mensualités du prêt et il y aurait par ailleurs le risque, en cas de location, d'un non-paiement des loyers et de dommages causés à leur immeuble.

Elle conteste aussi l'existence d'une urgence ou d'un péril pour les intérêts de l'indivision, estimant que les reproches formulés à ce sujet par demandeur sont dénués de tout fondement.

Elle sollicite, par reconvention, la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

Il faut d'abord relever que le président du tribunal d'arrondissement ne saurait, dans le cadre d'une indivision, ordonner des mesures qu'en cas de dispositions légales expresses lui donnant ce pouvoir. Or, l'article 815-5 du Code civil, qui prévoit une autorisation de justice pour la passation d'un acte de disposition par un seul indivisaire face au refus de la part d'un coindivisaire mettant en péril l'intérêt commun, ne confère pas au président du tribunal d'arrondissement le pouvoir d'accorder une telle autorisation, ce pouvoir appartenant au tribunal d'arrondissement (*TAL, référés, 23 février 2021, n° TAL-2020-09634 du rôle ; TAL, référés, 11 mars 2020, n° TAL-2020-00454 du rôle ; JurisClasseur Civil Code, Art. 815 à 815-18, Fasc. 30 : SUCCESSIONS – Indivision – Régime légal – Gestion des biens indivis. – Actes autorisés en justice, §15*).

La présente juridiction est par conséquent incompétente pour connaître de la demande de PERSONNE1.) pour autant qu'elle est basée sur l'article 815-5 du Code civil.

Le demandeur agit encore sur le fondement de l'article 815-6 du Code civil, aux termes duquel « *le président du tribunal d'arrondissement peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun [...]* ».

Ce texte, applicable à toute indivision, quelles qu'en soient l'origine et la nature, confère une compétence spéciale au président du tribunal d'arrondissement tout en subordonnant l'intervention judiciaire à une double condition : la nécessité de prendre des mesures urgentes, d'une part, et l'ordination de ces mesures à l'intérêt commun, d'autre part. Il n'opère aucune distinction entre actes d'administration et actes de disposition et ne comporte aucune description limitative quant aux dites mesures.

Deux conditions d'application distinctes sont exigées cumulativement pour l'intervention du juge sur cette base : les mesures prononcées doivent être commandées par l'urgence et elles doivent être justifiées par l'intérêt commun des indivisaires.

L'appréciation de l'existence de ces deux conditions relève du pouvoir souverain du juge.

En l'espèce, le requérant prétend qu'il est urgent de mettre l'Appartement en location afin d'éviter une vente publique de celui-ci dans le cadre d'un recouvrement forcé du prêt hypothécaire à l'initiative de la banque SOCIETE1.).

Ce moyen doit être écarté dès lors qu'il résulte des renseignements fournis à l'audience par le mandataire du demandeur que, suite à la signature par les parties du mandat de vente exclusif du 7 juillet 2024, la banque SOCIETE1.) a consenti à une suspension temporaire du remboursement du prêt.

Il ne ressort d'ailleurs d'aucun élément du dossier soumis que la banque ait eu l'intention ou ait actuellement l'intention de procéder à un recouvrement forcé du prêt, les parties ayant, après leur séparation, continué à rembourser le prêt, seuls quelques paiements isolés n'ayant pas été effectués par le demandeur (voir l'extrait du compte IBAN NUMERO1.) au 31 juillet 2024).

La condition de l'urgence n'est donc pas remplie.

Il n'est en outre pas établi qu'il soit dans l'intérêt de l'indivision de donner l'Appartement en location à ce stade. En effet, eu égard à l'évolution future incertaine du marché immobilier luxembourgeois et aux risques et charges impliqués par une location, il n'est pas à exclure qu'une vente immédiate du bien, même à moins-value, soit économiquement plus avantageuse qu'une mise en location de celui-ci.

A cela s'ajoute que, de toute façon, PERSONNE2.) ne saurait être contrainte à demeurer dans l'indivision. Cette dernière disposant, comme tout indivisaire, du droit provoquer le partage de l'indivision, conformément à l'article 815, alinéa 1^{er} du Code civil, l'Appartement risque, à l'issue de la procédure au fond introduite par cette dernière, de faire l'objet d'une vente par licitation en application de l'article 827 du Code civil, si les parties n'arrivent pas à se mettre d'accord sur une vente de gré à gré de leur immeuble.

Or, autoriser la mise en location de l'Appartement conforterait le demandeur dans son idée de pouvoir attendre une conjoncture plus favorable, alors qu'en réalité, il ne saurait imposer cette approche à sa coïndivisaire et, par ailleurs, la présence d'un (ou de plusieurs) locataire(s) dans l'Appartement risque d'avoir une influence négative sur le prix de vente pouvant être atteint au moment du partage de l'indivision.

Il suit de ce qui précède que les conditions de l'article 815-6, alinéa 1^{er} du Code civil ne sont pas données en l'espèce.

La demande est par conséquent à rejeter pour être non fondée.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que : « [l]orsqu'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 (*Cass.*, 2 juillet 2015, n° 60/15 du registre, *JTL* 2015, p. 166).

Au vu de l'issue de la présente instance, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

PERSONNE2.) ayant été contrainte d'assurer la défense de ses intérêts en justice, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée en principe. Compte tenu de l'envergure du litige, de son degré de difficulté et des soins y requis, cette demande est fondée pour un montant fixé à 1.000,- euros.

P A R C E S M O T I F S

Nous Philippe WADLÉ, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en la forme des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons incompetent pour connaître de la demande en ce qu'elle est basée sur l'article 815-5 du Code civil ;

Nous déclarons compétent pour connaître de la demande en ce qu'elle est basée sur l'article 815-6 du Code civil ;

rejetons la demande ;

déboutons PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamnons PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000,- euros ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

laissons les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.).