

Texte pseudonymisé

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

**No. Rôle: TAL-2025-05119**

**No. 2025TALREFO/00492**

**du 7 octobre 2025**

Audience publique extraordinaire des référés du mardi, 7 octobre 2025, tenue par Nous Maria FARIA ALVES, vice-présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Loïc PAVANT.

---

## **DANS LA CAUSE**

### **ENTRE**

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

élisant domicile en l'étude de Maître Pierre REUTER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse comparant par Maître Pierre REUTER, avocat, demeurant à Luxembourg,**

### **ET**

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

**partie défenderesse comparant par Maître Claudia ARMELLIN, avocat, en remplacement de Maître Claudine ERPELDING, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.**

---

**F A I T S :**

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du mardi matin, 23 septembre 2025, Maître Pierre REUTER donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Claudia ARMELLIN fut entendue en ses moyens et explications.

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

## O R D O N N A N C E

### qui suit:

#### Faits et procédure

PERSONNE1.) (ci-après, « **PERSONNE1.)** ») et PERSONNE2.) (ci-après, « **PERSONNE2.)** ») étaient liés par un partenariat du 14 février 2013 au 19 janvier 2023 et deux enfants sont issus de leur union.

PERSONNE2.) est propriétaire d'un terrain, reçu de ses parents par acte de donation du 16 janvier 2014 (ci-après, le « **terrain** »), sur lequel les parties ont fait construire une maison sise à L-ADRESSE2.) (ci-après, la « **maison** »). Les parties y ont cohabité jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2023.

Par exploit d'huissier de justice du 5 juin 2025, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir, sur le fondement de l'article 933, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, condamner cette dernière à lui payer par provision la somme de 950.787,47 euros, augmentée des intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 18 mars 2024, sinon de la mise en demeure du 27 juin 2024, sinon du 12 août 2024, date de l'assignation au fond, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Aux termes de son assignation, il demande aussi à voir dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification de l'ordonnance à intervenir, en application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après, la « **Loi de 2004** »). Il réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 7.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, ainsi que la condamnation de PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance. Enfin, il demande l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir nonobstant toute voie de recours, sur minute et avant enregistrement.

## Prétentions et moyens

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose qu'il a contribué au financement de la construction et à l'amélioration de la maison en procédant au remboursement du prêt immobilier contracté auprès de la société anonyme SOCIETE1.) afin de financer les travaux en question à hauteur d'un montant total de 284.842,09 euros par divers paiements effectués entre 2014 et 2024 et par un paiement unique d'un montant de 525.000.- euros provenant de la vente d'une maison lui appartenant en propre située à ADRESSE3.), effectué par l'acquéreur directement sur le compte dudit prêt immobilier en date du 13 mars 2015. Il aurait également contribué financièrement à la construction et l'amélioration de la maison en payant des factures des entreprises intervenues dans le cadre des travaux à hauteur d'un montant total de 198.745,38 euros entre le 4 novembre 2013 et le 11 octobre 2021. Il précise qu'un seul montant de 57.800.- euros lui ayant été remboursé par PERSONNE2.), sa participation totale s'élève à 950.787,47 euros.

Il conteste toute intention libérale dans son chef et invoque un droit à remboursement sinon à indemnisation à hauteur de ce montant.

Il soutient que sa créance n'est pas sérieusement contestable principalement au regard de l'article 555 du Code civil, qui aurait vocation à régir les rapports entre concubins qui ont édifié à frais communs une construction sur un terrain appartenant à l'un d'entre eux. Il aurait droit sur cette base *a minima* au remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main d'œuvre dans le cadre de la construction de la maison.

A titre subsidiaire, il se prévaut d'une créance libre de contestation au regard du principe de l'enrichissement sans cause, arguant avoir subi un appauvrissement de 950.787,47 euros en finançant la construction de la maison de PERSONNE2.), dont il a dû déguerpir et dont cette dernière est seule propriétaire. Il précise que le fait qu'il formait un couple avec PERSONNE3.) et qu'ils étaient liés par un lien affectif ne pourrait pas être considéré comme la cause de son appauvrissement et de l'enrichissement corrélatif de cette dernière. Il n'y aurait pas non plus de cause juridique, de sorte qu'il serait en droit d'exercer l'action *de in rem verso* et de solliciter une indemnisation au titre de l'investissement réalisé dans la maison.

Il fait encore valoir que la réalité de son investissement est établie par les extraits bancaires et preuves des paiements versés.

Ensuite, il conteste le caractère sérieux des contestations adverses.

L'exception de libellé obscur et le moyen d'irrecevabilité actuellement invoqués dans les conclusions au fond de la partie défenderesse seraient manifestement non fondés.

En réponse aux plaidoiries adverses, il relève que le principe d'une indemnisation sur base de l'article 555 du Code civil n'est pas contesté ni contestable. Il fait valoir que les montants dont il fait état ne peuvent pas être considérés comme sa contribution aux

charges du ménage et à l'entretien des enfants. Les deux parties auraient toujours contribué à ces charges. Il argue qu'il ne demande pas le remboursement de dépenses liées au ménage commun mais des sommes investies par lui dans l'immeuble propre de PERSONNE2.). Il conteste encore qu'il ait eu des capacités contributives plus importantes que cette dernière.

Il conteste que les factures versées soient en lien avec la maison qui lui appartenait en propre et qu'il a vendue en décembre 2013. Seules certaines factures, pour environ 27.000.- euros, seraient antérieures à cette date et, au vu de leur objet, concernaient la construction de la maison propre de PERSONNE2.) et non de son immeuble propre.

PERSONNE2.) fait plaider qu'il appartient au juge du fond de trancher si la demande est fondée et, si oui, pour quel montant. Elle soutient qu'il existe des contestations sérieuses en matière de compétence et sur le fond qui requièrent l'analyse approfondie des pièces, de sorte que le juge des référés ne pourrait pas trancher la demande sans empiéter sur la compétence du juge du fond. Elle conclut à l'irrecevabilité de la demande de ce chef.

Elle indique encore qu'au fond, la créance a été contesté à plusieurs reprises.

Elle explique qu'on ne pourrait pas parler d'enrichissement sans cause dès lors qu'PERSONNE1.) aurait résidé pendant des années dans la maison et aurait donc également profité de celle-ci.

Elle fait valoir que certaines des factures dont se prévaut la partie adverse sont relatives à la maison qu'il détenait en propre et non à sa propre maison.

Les paiements pourraient en outre être vus comme la contrepartie à l'obligation de contribution aux charges du ménage du requérant. Elle indique aussi que certaines factures concerneraient des panneaux solaires pour lesquelles PERSONNE1.) toucherait encore des subsides.

Elle argue qu'PERSONNE1.) avait manifestement plus de capacités contributives que PERSONNE2.).

Concernant le prêt immobilier, elle indique qu'il s'agit d'un prêt épargne logement, sans toutefois étayer davantage ce point.

Elle explique également qu'après le déguerpissement d'PERSONNE1.) de la maison, elle aurait dû engager des frais de nettoyage, au vu de l'état de la maison et qu'elle pourrait prétendre à une indemnité d'occupation. Les montants y relatifs viendraient se compenser avec l'éventuelle créance d'PERSONNE1.).

Enfin, elle s'oppose à l'indemnité de procédure demandée et sollicite une indemnité de procédure d'un montant de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

## Appréciation

La demande d'PERSONNE1.) est basée sur l'article 933, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel le juge des référés peut accorder une provision au créancier dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

La contestation sérieuse faisant obstacle à l'allocation d'une provision par le juge des référés est celle que le juge ne peut, sans hésitation, rejeter en quelques mots. Tel est le cas si un moyen de défense opposé à la prétention du demandeur n'est pas manifestement vain et qu'il existe une incertitude, si faible soit-elle, sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond (*Cour d'appel, 20 janvier 1986, Pas. 26, p. 368*).

En l'occurrence, le requérant fonde sa créance principalement sur l'article 555 du Code civil.

En vertu de l'article 555 du Code civil, si l'un des concubins a financé la construction d'un bâtiment sur le terrain de l'autre qui en devient propriétaire, il pourra obtenir le remboursement des travaux sur base de l'article 555 du Code civil.

L'article 555 du Code civil est libellé comme suit :« *Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger ce tiers à les enlever.*

*Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui; il peut même être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds.*

*Si le propriétaire préfère conserver ces plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir. Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé, qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et constructions; mais il aura le choix, ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur ».*

L'accession est un mode d'acquisition de la propriété basé sur l'idée que la propriété du principal fait acquérir celle de l'accessoire. L'accession permet de déterminer le propriétaire d'éléments mobiliers ou immobiliers qui se rattachent à une chose.

L'article 555 du Code civil envisage l'hypothèse de la construction sur le terrain d'autrui.

En effet, il est de principe en jurisprudence que les dispositions de l'article 555 du Code civil ne concernent que des constructions nouvelles et sont étrangères au cas où les travaux exécutés, s'appliquant à des ouvrages préexistants avec lesquels ils sont identifiés, ne présentent que le caractère de réparations ou de simples améliorations (Cass. fr., civ. 3e, 5 juin 1973: Bull. civ. III, n° 405 ; Cass. fr., civ. 1re, 18 juin 1970: D. 1970. 561, note A. B.; JCP 1972. II. 17165, note Thuillier).

La jurisprudence écarte ainsi l'article 555 du Code civil lorsqu'il s'agit non pas d'une construction nouvelle, mais de travaux d'amélioration et de transformation de constructions existantes, même s'ils sont réalisés sous la forme de surélévation (Cour d'appel, 9 janvier 2008, n° 27.033 du rôle).

Il est encore admis que la prédite disposition ne s'applique pas dans les relations entre concubins lorsque la construction a vocation à accueillir le logement de famille. Dans un tel cas, le concubin ne fait que contribuer aux dépenses de la vie courante et n'agit pas en qualité de tiers possesseur des travaux au sens de l'article 555 du Code civil. Il ne peut en conséquence pas être titulaire d'une créance contre le concubin propriétaire du terrain (JurisClasseur Civil Code > Art. 554 et 555, Fasc. unique : Propriété. – Droit d'accession sur ce qui s'unit ou s'incorpore aux choses immobilières. – Constructions, plantations et ouvrages, date du fascicule : 30 janvier 2017, date de la dernière mise à jour : 27 septembre 2021, sous le n°88).

PERSONNE1.) fonde sa demande en condamnation subsidiairement sur l'enrichissement sans cause encore appelée action *de in rem verso*.

Pour que l'action fondée sur l'enrichissement sans cause aboutisse à une récupération, plusieurs conditions sont requises :

- un enrichissement du défendeur,
- un appauvrissement corrélatif du demandeur (le lien de corrélation étant, selon les auteurs, présenté comme condition distincte),
- l'absence de cause de l'enrichissement,
- l'absence de toute autre action pour l'appauvri d'obtenir satisfaction, l'action de *in rem verso* ayant un caractère subsidiaire.

L'appauvrissement résulte de toute perte effective quelle que soit sa nature, voire d'un simple manque à gagner'; il peut résulter non seulement de paiements de sommes mais également du travail non rémunéré et sans contrepartie d'un concubin qui ne constitue pas l'entre-aide ou qui excède largement par son importance ou son ampleur, sa participation naturelle aux dépenses de la vie courante.

L'enrichissement s'analyse comme tout avantage, augmentation de l'actif, réduction du passif, toute économie réalisée dès lors qu'il est disproportionné par rapport à la contribution aux dépenses de la vie courante.

Il appartient à celui qui invoque l'enrichissement sans cause de rapporter la preuve des conditions de l'action : l'absence de justification à l'enrichissement, l'absence d'intérêt

personnel ou d'intention libérale, l'absence de faute grave, la mauvaise foi éventuelle de l'enrichi et la corrélation entre l'enrichissement injustifié et l'appauvrissement. Il doit donc rapporter la preuve que la cause du paiement qu'il a déboursé pour son concubin impliquait son obligation de rembourser.

La charge de la preuve de l'enrichissement sans cause incombe au demandeur (TAL, 22 novembre 2011, n° 67866 et 123881 du rôle), soit à PERSONNE4.).

Il est admis que l'action fondée sur l'enrichissement sans cause n'est recevable que si l'appauvri ne dispose d'aucune autre action naissant d'un contrat, d'un quasi-contrat, d'un délit, d'un quasi-délit ou de la loi (Cour d'appel, 13 juin 2001, Pas. 32, 151).

L'action *de in rem verso* ne peut être admise qu'à défaut de toute autre action ouverte au demandeur ; elle ne peut l'être notamment pour suppléer une autre action que le demandeur ne peut intenter par suite d'une prescription, d'une déchéance ou forclusion ou par l'effet de l'autorité de chose jugée ou parce qu'il ne peut apporter les preuves qu'elle exige ou par suite de tout autre obstacle de droit ou encore en raison d'un obstacle de fait provenant de son chef (Cour d'appel, 7 novembre 2001, n° 25212 du rôle).

En matière de concubinage, il est de principe qu'en l'absence de disposition légale et de volonté contraire exprimée, chacun des concubins doit supporter définitivement les dépenses courantes que la vie en communauté a engendrées et qu'il a réglées sur ses fonds personnels (Cour d'appel, 22 mars 2006, n° 29955 du rôle ; 23 avril 2008, n° 28708 du rôle ; Cour de cassation française, 24 septembre 2008, 1<sup>ère</sup> chambre civile, pourvoi n° 06-11.294). Il n'y a par conséquent, en principe, pas lieu d'établir des comptes précis pour déterminer la contribution aux charges du ménage en vue d'un partage par moitié, étant donné qu'il est de la nature de la communauté de vie que chacun y contribue aux dépenses et qu'elles ne sont ainsi que la contrepartie des liens d'affection entre concubins (Cour d'appel, 22 mars 2006, déc. précitée ; Cour de cassation française, 1<sup>ère</sup> chambre civile, 28 novembre 2006, Juris-Data n° 2006-036148).

En ce qui concerne les dépenses plus importantes ou les frais exceptionnels, qui excèdent la contribution normale aux charges de la vie commune, ils peuvent donner lieu à indemnisation (Cour d'appel, 22 mars 2006, déc. précitée ; Cour de cassation française, 24 septembre 2008, déc. précitée).

Les juges du fond apprécient souverainement si les travaux réalisés et les frais exceptionnels engagés par un concubin dans l'immeuble appartenant à l'autre excèdent, par leur ampleur, sa participation normale à ces dépenses et s'ils ne peuvent être considérés comme une contrepartie des avantages dont il a profité pendant la période du concubinage, ce qui exclut ainsi une intention libérale.

En l'occurrence, il y a d'abord lieu de relever que le requérant indique que les paiements dont ils se prévaut sont relatifs à des travaux de construction mais également à des

travaux d'amélioration. Or, il résulte des développements qui précèdent que l'article 555 du Code civil ne s'applique qu'aux nouvelles constructions.

Il n'est dès lors pas exclu que le juge du fond n'écarte l'application de cette disposition à certains des paiements invoqués considérant que ceux-ci ne relèvent pas de la nouvelle construction.

Ensuite, PERSONNE2.) conteste tout droit à remboursement ou indemnisation du requérant en invoquant notamment que ce dernier aurait résidé et partant profité pendant des années de la maison propre de PERSONNE2.) et que les paiements litigieux constituaient la contribution d'PERSONNE1.) aux charges du ménage.

Or, il résulte des développements qui précèdent qu'un concubin qui a investi dans la construction réalisée sur le terrain de l'autre concubin peut se voir dénier toute créance de ce chef, que ce soit tant sur base de l'article 555 du Code civil que sur base de l'enrichissement sans cause, s'il n'a fait que contribuer aux dépenses de la vie courante, voire s'il a tiré profit de la construction en ce que celle-ci servait de logement familial.

A cet égard, le juge du fond procèdera à la catégorisation des différents paiements invoqués et analysera chacun au regard des charges du ménage et des capacités contributives des parties, tout en tenant compte de l'occupation gratuite du bien immobilier en question par le demandeur durant la vie commune.

Une telle analyse approfondie des éléments de fait et de droit gisant à la base du litige opposant les parties relève de la seule compétence des juges du fond et échappe aux pouvoirs d'appréciation sommaire du juge des référés.

Il convient de préciser que même le versement effectué sur le prêt immobilier d'un montant de 525.000.- euros, certes exceptionnel en raison de son montant, pourrait être vu par le juge du fond comme ayant entièrement ou partiellement une contrepartie. Il est incertain dans quelle sens viendra à statuer le juge du fond.

Au vu des développements qui précèdent, il existe des contestations sérieuses, de sorte que la demande d'PERSONNE1.) en obtention d'une provision est à rejeter.

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 d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

A l'audience de plaidoiries, PERSONNE2.) a requis la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 2.500.- euros.

Elle reste toutefois en défaut d'établir l'iniquité requise, de sorte que sa demande n'est pas fondée.

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

Nous Maria FARIA ALVES, vice-présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons compétente pour en connaître ;

la rejetons ;

déboutons les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

condamnons PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.