Arrêt civil

Audience publique du seize janvier deux mille treize

Numéro 36770 du rôle

Composition :

Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre,
Joséane SCHROEDER, premier conseiller,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Pascale BIRDEN, greffier.

E n t r e :

A.), fonctionnaire d'Etat, demeurant à L-(…),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 8 octobre 2010,

comparant par Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

B.), employée, demeurant à L-(…)

intimée aux fins du prédit exploit WEBER,

comparant par Maître Josiane EISCHEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

L A C O U R D ' A P P E L :

Les époux A.) et B.) se sont mariés le 19 juin 1999 après avoir, par contrat de mariage du 31 mai 1999, adopté le régime de la séparation de biens. Au moment de la conclusion du mariage B.) était propriétaire de 2 places à bâtir sur lesquelles les parties envisageaient la construction d'une maison unifamiliale à financer par A.). En cas de vente ou de partage, B.) devait obtenir la contre-valeur des terrains et A.) celle de l'immeuble. Les parties ont été divorcées le 17 mai 2006 aux torts de la partie B.).

Par exploit d'huissier de justice du 23 janvier 2006, A.) a fait assigner B.) devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch afin de voir ordonner la vente aux enchères desdits immeubles et afin de procéder aux opérations de partage conformément au contrat de mariage du 31 mai 1999.

Par jugement du 17 juin 2008, le tribunal a décidé qu'il y aurait lieu à application de l'article 552, alinéa 1er, du code civil, qui consacre le principe de l'accession, en ce sens que A.) aurait droit à la valeur de la construction financée par ses moyens à l'état au jour du partage. Le tribunal a ordonné une expertise afin de faire évaluer à sa valeur actuelle et selon son état actuel la maison d'habitation en question. L'expert Lucien Melchior a déposé son rapport le 10 octobre 2008.

Par jugement du 11 mai 2010, le tribunal a alloué à A.) en contrepartie de la valeur de la construction la somme de 472.216,50 € en retenant une valeur initiale de 744.000 €, conformément à l'expertise, et en déduisant une dépréciation technique de 4% et une décote de 5% en raison de l'évolution régressive du marché immobilier. A.) a été débouté de sa demande en octroi du montant de 20.000 euros en contrepartie des investissements faits dans les alentours de la maison, de sa demande en paiement d'intérêts de 50.000 € en raison d'un prêt conclu pour la construction de l'immeuble et de sa demande en paiement d'un montant de 42.536 € pour enrichissement sans cause du fait que B.) a habité gratuitement dans la maison construite par lui.

Par exploit d'huissier du 8 octobre 2010, A.) a relevé appel du jugement rendu le 11 mai 2010. Il critique, tout d'abord, le facteur de dépréciation technique de 4% et réclame de ce chef un montant supplémentaire de 20.711 €. Les parties se seraient séparées en 2004 et l'intimée aurait fait traîner les choses en refusant son indemnisation. La dépréciation devrait rester à sa charge. Selon l'appelant, la décote de 5% ne serait pas non plus de mise, le marché immobilier ayant repris. Il aurait de ce chef droit à une somme de 24.854 €.

Selon le contrat de mariage, il aurait droit aux intérêts légaux de retard depuis son déguerpissement, le 1er janvier 2005 sinon à des dates plus récentes mais en tout cas pas depuis le 11 mai 2010 seulement, comme l'a décidé le tribunal.

Il sollicite encore l'octroi de la somme de 20.000 €, somme fixée par l'expert, pour l'aménagement des alentours, ceux-ci faisant partie de la construction de la maison et ayant été financés par lui-même. Il n'y aurait pas lieu d'appliquer une décote sur cette somme.

Il réclame la somme de 53.670 € du chef d'intérêts qu'il a dû payer sur le prêt contracté pour financer la construction litigieuse pendant plusieurs années, alors que B.) aurait profité de la jouissance gratuite de l'immeuble avec sa nouvelle famille.

Il réclame finalement la somme de 53.170 €, sur base du principe de l'enrichissement sans cause, alors que l'intimée aurait occupé la maison qu'il a construite sans payer un loyer ou une indemnité d'occupation depuis 2005, tandis que lui il aurait été contraint de supporter les frais de son relogement.

L'intimée soutient, dans le dernier état de ses conclusions, avoir versé à l'appelant en cours d'instance d'appel la somme de 484.520,53 €. Elle conclut à la confirmation de la décision entreprise à l'exception d'une erreur de calcul du jugement relative à la condamnation pour la construction qui ne serait que de 470.650 €, à savoir la somme de 472.150 € déduction faite de la valeur de 1.500 € correspondant à la moitié de la cuisine équipée acquise après la construction de la maison et payée par elle, respectivement ses parents.

Pour ce qui est de la valeur de l'immeuble, elle conclut à la confirmation de la décision, même si les premiers juges ont seulement appliqué une décote de 5% en raison de l'évolution du marché immobilier sans retenir une nouvelle décote de 3% préconisée par l'expert. L'adversaire resterait en défaut de prouver que le marché immobilier aurait repris depuis le dépôt du rapport d'expertise.

L'expertise ne retiendrait pas que les alentours font partie de la construction financée par l'appelant. A titre subsidiaire la valeur des alentours est évaluée à 6.844,86 €, subsidiairement à 19.000 €, étant donné que la décote de 5% devrait être appliquée ici également. En tant que propriétaire de l'immeuble, l'intimée fait valoir qu'elle n'aurait pas à payer une indemnité pour l'occupation de sa propriété.

Les intérêts bancaires réclamés ne seraient pas dus, faute de base légale ou conventionnelle. A.) aurait d'ailleurs bénéficié d'avantages fiscaux vu qu'il a pu déduire ces intérêts débiteurs.

Le contrat de mariage ne prévoirait pas d'intérêts de retard. A titre subsidiaire, les intérêts légaux ne courraient que depuis le 20 avril 2009, date de leur demande.

Aucune indemnité d'occupation ne serait due, la preuve d'un enrichissement sans cause et de l'appauvrissement corrélatif de A.) n'étant pas établie.

A.) réplique en s'opposant à toute rectification du jugement entrepris. Il conteste également que la cuisine, qui ferait partie de la construction, ait été financée par B.).

Appréciation de la Cour

Il est opportun de rappeler que le contrat de mariage des époux A.) et B.) du 31 mai 1999 comprend, sous la rubrique *« III. Teilung »*, la clause suivante : « *Fräulein B.) besitzt zwei Bauplätze gelegen in der Gemeinde (…) von (…), Nummer (…), Ort genannt « … », Platz, gross 5,26 Ar und Nummer (…), selber Ort, Platz, gross 5,79 Ar... Auf diesem Baugrund beabsichtigen die zukünftigen Eheleute ein Wohnhaus zu errichten, welches ausschliesslich von Herrn A.) finanziert wird. Für den Fall eines späteren Verkaufs oder einer Teilung des zu errichtenden Wohnhauses vereinbaren die Parteien, dass Fräulein B.) den Gegenwert des Grundstücks und Herr A.) den Gegenwert des Gebäudes erhalten soll, abgeschätzt zu den dann gültigen Preisen.*

- Les parties ne discutent pas la valeur de la *construction de la maison* elle-même telle que déterminée par l'expert Lucien Melchior dans son rapport du 8 octobre 2008. A.) conteste la décote et la dépréciation retenues par l'expert et par le tribunal. Il critique également le fait que les alentours n'ont pas été pris en compte par le

tribunal. B.) critique le fait que la valeur de la cuisine équipée n'a pas été prise en compte.

Pour arriver au total de 744.000 € mentionné par le tribunal dans son jugement du 11 mai 2010, l'expert a ajouté la valeur actuelle du terrain bâti de 227.000 € (qui n'est pas en discussion dans le présent litige) au montant de la valeur constructive, à savoir la somme de 517.781 €, dont il a déduit une dépréciation technique de 4% en raison de l'âge de l'immeuble, pour arriver au montant de 497.070 €, arrondi à 497.000 €, et la valeur des alentours (par voie de forfait) de 20.000 €. L'expert a proposé, en outre, une décote de 5 % « eu égard à l'évolution du marché immobilier, plutôt régressive pendant les six derniers mois pour des biens comparables à celui faisant l'objet de la présente évaluation ».

Concernant la dépréciation de 4% retenue par l'expert, la Cour approuve les développements du tribunal, étant donné qu'effectivement le comportement dilatoire de B.) est resté à l'état de pure allégation.

Concernant la décote de 5%, la Cour approuve également les développements du tribunal. Il n'y a pas lieu de tenir compte de l'évolution ultérieure des prix du marché immobilier, l'évaluation étant arrêtée à l'époque de fin 2008.

Concernant les alentours, contrairement au tribunal, la Cour estime que ceux-ci font partie intégrante de la construction de la maison, telle qu'elle est libellée au contrat de mariage. A défaut d'indication plus précise, il convient de retenir la somme de 20.000 € à laquelle l'expert a évalué le coût de ces travaux. La même dépréciation et la même décote sont à appliquer à cette partie de l'immeuble qu'au reste de l'immeuble, de sorte que A.) a droit à une somme supplémentaire de (20.000x 0.91=) 18.200 € du chef de ce volet du dossier.

Concernant la cuisine équipée, la Cour considère que c'est à juste titre que l'expert a inclus celle-ci dans l'évaluation de la maison. C'est à bon droit également que le tribunal a, tout d'abord, à défaut d'autre précision, évalué le montant de cette cuisine à 3.000 € et a ensuite dit que la moitié de cette somme « revient » à B.), de sorte que cette somme doit être déduite de la valeur de la construction. C'est, cependant, à tort que le tribunal, tout en disant que ce montant doit être déduit, l'a finalement ajouté au décompte final, de sorte que B.) a raison d'exposer qu'il convient de rectifier cette erreur matérielle.

Par conséquent, le montant correspondant à la valeur de la construction qui revient à A.) s'élève à la somme de 497.070 + 18.200 – 1.500 = 513.770 €.

- En ce qui concerne la demande de A.) en *remboursement d'intérêts*, évaluée en instance d'appel à 53.670 €, il y a lieu d'adopter la motivation pertinente du tribunal, qui répond également aux moyens et arguments invoqués devant la Cour, par laquelle A.) a été débouté de sa demande.

- En ce qui concerne la demande en paiement d'une *indemnité d'occupation* présentée par A.), il y a lieu de renvoyer, d'abord, au jugement du 17 juin 2008, non attaqué par A.), qui a retenu que la maison étant la propriété de B.), le demandeur n'est pas en droit de revendiquer une indemnité d'occupation. Cette décision du tribunal a été réitérée, à juste titre, par le tribunal dans le jugement entrepris du 11 mai 2010 pour rejeter la demande de A.) basée sur le principe de l'enrichissement sans cause. A.) reste toujours en défaut d'établir un quelconque appauvrissement dans son chef corrélatif à l'occupation par B.) de son propre immeuble.

- Il résulte des pièces versées aux débats et des allégations de B.) non contestées de A.) que cette dernière a payé en cours d'instance la somme de 484.520,53 € à A.). Il y a lieu de lui en donner acte. Conformément aux dispositions de l'article 1254 du code civil, ces paiements s'imputent d'abord sur les intérêts et ensuite sur le capital.

- Tel que le tribunal l'a justement retenu, il y a lieu de fixer le point de départ des *intérêts de retard*, au regard des dispositions du contrat de mariage, à la date du partage, à savoir le 11 mai 2010.

- Quant aux demandes concernant les *indemnités de procédure* pour l'instance d'appel, il y a lieu de dire que faute par les deux parties de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge tout ou partie des frais dépensés non compris dans les dépens, leurs demandes respectives sont à rejeter.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

déclare recevable l'appel ;

réformant :

dit fondée la demande de A.) relative aux alentours de la maison à concurrence de 18.200 € ;

dit non fondé l'appel pour le surplus ;

dit, partant, que la demande de A.) est justifiée à concurrence de 513.770 € au principal ;

donne acte à B.) qu'elle a payé en cours d'instance la somme totale de 484.520,53 € à A.) ;

partant, condamne B.) à payer à A.) la somme de 513.770 € avec les intérêts légaux à partir du 11 mai 2010, en déduisant de cette somme les acomptes d'un montant total de 484.520,53 € qui s'imputent d'abord sur les intérêts et ensuite sur le capital ;

déboute les parties de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

fait masse des dépens et les impose pour un quart à B.) et pour trois quarts à A.), avec distraction au profit de Maître François GENGLER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.