Arrêt civil

Audience publique du sept mai deux mille quatorze

Numéro 39248 du rôle

Composition :

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

E n t r e :

A),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch du 11 octobre 2012,

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

e t :

B),

intimée aux fins du prédit exploit MERTZIG,

comparant par Maître Pol URBANY, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

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

En date du 26 février 2008, B) a, suivant acte notarié du 26 février 2008, cédé à son concubin A) un immeuble lui appartenant sis à XY), tout en se réservant un droit d'habitation dans la maison. Ledit droit d'habitation a été évalué dans l'acte à 100.000 euros. Dans la mesure où B) est partie après quatre années de cohabitation en raison du comportement de A), elle estime avoir droit au paiement d'une rente viagère de 750 euros par mois ou d'un montant forfaitaire de 100.000 euros.

Elle a partant demandé, par assignation devant le tribunal d'arrondissement du 11 mars 2009, l'aménagement judiciaire du droit d'habitation en une rente viagère mensuelle de 750 euros. Subsidiairement, elle a renoncé au droit d'habitation contre paiement par A) de la somme de 100.000 euros.

A) a réclamé reconventionnellement à B) le remboursement d'un montant de 65.000 euros qu'il lui avait prêté au cours de la vie commune.

Par jugement du 9 novembre 2010, le tribunal d'arrondissement de Diekirch, après avoir retenu le principe que le propriétaire d'un bien grevé d'un droit d'habitation n'est tenu que d'une obligation passive, celle de ne pas troubler la jouissance du titulaire du droit, et exposé les différentes issues possibles, a décidé d'entendre les parties pour être éclairé sur les causes qui sont à la base de leur mésentente grave.

Le tribunal d'arrondissement de Diekirch, statuant en continuation du jugement rendu du 9 novembre 2010, a, par jugement du 22 mai 2012, déclaré la demande principale de B) fondée en principe, a dit qu'il y avait lieu de convertir en rente viagère le droit d'habitation dont B) est titulaire, a fixé le montant de cette rente à 300 euros par mois et a déclaré la demande reconventionnelle non fondée.

Pour statuer ainsi, les premiers juges ont retenu qu'une mésentente grave imputable à A), qui par des actes de pure malice avait exercé un harcèlement moral sur sa compagne et ses enfants, s'était installée entre parties rendant impossible une cohabitation paisible. Sur base de cette mésentente et par référence à un arrêt de la Cour de cassation française du 10 juin 1981 qui admettait l'exécution par équivalent du droit d'habitation en cas de dégradation des relations entre parties, en convertissant le droit d'habitation en une rente viagère, la demande de B) a été accueillie.

Ce jugement, qui a été signifié le 3 septembre 2012 à Maître François GENGLER, a été régulièrement entrepris par A) par acte d'huissier de justice du 11 octobre 2012.

L'appelant conclut au débouté des demandes de l'intimée. Il demande également à voir condamner l'intimée à lui payer la somme de 61.000 euros au titre du prêt prémentionné.

L'intimée interjette appel incident en ce qui concerne le montant de la rente lui allouée: elle demande principalement à se voir allouer un montant mensuel de 750 euros. Elle demande, subsidiairement, à voir condamner A) à lui payer le montant de 100.000 euros au titre de l'impossibilité de pouvoir bénéficier de son droit d'habitation.

Quant à la demande reconventionnelle, elle fait conclure à la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Quant à la demande principale

L'appelant fait valoir que le code civil luxembourgeois ne prévoit pas la possibilité de convertir un droit d'habitation en une rente viagère et qu'en quittant délibérément la maison, l'intimée a renoncé à son droit d'habitation. Il conteste qu'elle ait été forcée de partir en raison de son comportement. Il en veut pour preuve que l'intimée est partie seulement huit mois après la signature de l'acte notarié portant vente de la maison litigieuse. Il affirme ne pas avoir les moyens de payer une rente dans la mesure où il aurait investi toute sa fortune dans la maison.

B) fait valoir que dans la mesure où l'appelant a failli à son obligation de lui garantir une jouissance paisible, les premier juges avaient à bon droit transformé en rente viagère le droit d'habitation en s'appuyant sur la jurisprudence française. Elle estime que cette solution se justifie par application de l'article 1184 du code civil prévoyant l'exécution par équivalent d'une obligation pesant sur une partie. Au vu de l'âge de l'appelant, l'intimée s'estime cependant lésée par le montant lui alloué à titre de rente viagère, étant donné que le droit d'habitation avait été évalué par les parties à 100.000 euros lors de la vente.

Il découle de l'article 1184, alinéa 2, du code civil que la partie envers laquelle un engagement n'a pas été exécuté peut en demander l'exécution.

L'article 1184 prévoit, en effet, que la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisfera point à son engagement. Il dispose également que la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec des dommages et intérêts.

Par conséquent, la loi confère au créancier l'option entre l'exécution forcée du contrat et la résolution avec dommages-intérêts du contrat.

Or, l'exécution forcée de la convention peut revêtir deux formes, celle de l'exécution en nature ou celle de l'exécution par équivalent, lorsque l'exécution en nature n'est plus ou n'est pas possible, cette dernière n'étant autre qu'une demande en obtention de dommages et intérêts aux fins de réparation du préjudice résultant pour le créancier de l'inexécution des obligations du débiteur (cf.De Page, t.2 numéro 885 ; t.3 numéro 98 litt D et E; Encyclopédie Dalloz, V° obligations, no 126; Cour 1er mars 2000, Pas. 31. 367).

En l'occurrence, en demandant l'aménagement du droit d'habitation, l'intimée poursuit, sous forme d'équivalent, l'exécution de l'obligation elle-même prétendant que l'appelant a failli à son obligation de lui garantir à elle et à sa famille, une jouissance paisible de l'immeuble occupé par les deux parties et faisant l'objet de leur accord.

Les droits d'usage et d'habitation sont calqués sur les droits d'usufruit dont ils ne sont qu'un diminutif. Aux termes de l'article 625 du code civil, les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit.

Il résulte de la combinaison des articles 599 et 632 du code civil que le droit d'habitation et d'usage implique que le propriétaire doit s'abstenir de tout acte qui troublerait la jouissance de l'usager lui-même ou de sa famille qui a le droit de demeurer dans les locaux grevés.

En l'occurrence, il ressort des témoignages versés en cause et repris dans le jugement entrepris, ainsi que de la comparution des parties effectuée en première instance, que A) a troublé de diverses façons la jouissance de l'intimée et de ses enfants par des actes de pure chicane et des brutalités qui ont finalement résolu B) à quitter le domicile commun.

L'affirmation de l'appelant selon laquelle l'intimée aurait renoncé de son plein gré à habiter au domicile commun est, partant, contredite par lesdites dépositions. Au vu de la gravité des actes commis par l'appelant la durée de la cohabitation après la conclusion du contrat de vente est sans incidence.

L'appelant a, partant, gravement troublé la jouissance de l'intimée et contrevenu à ses obligations contractuelles.

Dans la mesure où l'article 1134 du code civil prévoit que toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages-intérêts en cas d'inexécution de la part du débiteur, c'est à bon droit que les premiers juges ont pu convertir le droit d'usage et d'habitation en dommages-intérêts sous forme de rente viagère.

En effet, au vu de la dégradation des relations entre parties qui semble irrémédiable, une exécution en nature est rendue impossible.

Par ailleurs, l'appelant n'étant actuellement pas en mesure de payer, à titre de dommages-intérêts, le montant de à 100.000 euros auquel les parties avaient évalué forfaitairement le droit d'habitation, l'échelonnement du paiement sous forme de rente viagère rencontre l'intérêt des parties.

Au regard de la valeur de l'immeuble grevé et de l'âge des parties, A) étant né en 1960 et B) en 1966, la rente viagère a, à bon droit, été fixée à un montant mensuel de 300 euros.

Quant à la demande reconventionnelle

L'appelant maintient en instance d'appel, qu'il a consenti à l'intimée un prêt de 65.000 euros pour lui permettre de rembourser le solde du prêt BHW qu'elle avait contracté pour l'acquisition de l'immeuble sis à XY).

Il aurait été convenu qu'elle lui rembourse ledit prêt par des mensualités de 1.000 euros, ce dont elle se serait acquittée de mai à septembre 2008.

L'intimée conteste que le montant de 65.000 euros lui a été remis à titre de prêt. Elle explique avoir vendu le 26 février 2008 son immeuble à l'appelant pour la somme de 300.000 euros, alors que l'immeuble avait été évalué le 7 février 2008 à 554.000 euros. Il aurait été entendu que le prêt BHW était supporté par l'appelant en guise de remboursement d'une partie du prix de vente. Le montant n'aurait pas figuré dans l'acte de vente, afin de réduire le coût des frais d'enregistrement.

La Cour constate qu'en instance d'appel, A) reste toujours en défaut de prouver que le règlement du prêt BHW, conclu par l'intimée pour l'acquisition de

l'immeuble lui cédé, constituait un prêt consenti à sa concubine. Les pièces versées en cause permettent de confirmer que l'intimée a vendu sa maison pour un prix de 300.000 euros à l'appelant, en dépit du fait que, peu avant la vente, à savoir le 11 janvier 2008, l'expert Lucien Melchior a évalué cette maison à 554.000 euros.

Les virements effectués par l'intimée pour les mois de mai à août 2008 et portant sur la somme mensuelle de 1.000 euros ne permettent pas de conclure à une reconnaissance de dette de la part de l'intimée, dès lors qu'ils peuvent s'expliquer, au vu de la mention « loyer » figurant sur les virements, par le fait que l'intimée pensait, tel qu'elle le soutient, redevoir un loyer à l'appelant du fait de la présence de ses enfants dans l'immeuble cédé.

Il résulte, partant, de l'ensemble des développements qui précèdent que les appels principal et incident sont à déclarer non fondés et que le jugement entrepris doit être confirmé.

Quant à la demande tendant à l'octroi d'une indemnité de procédure

Au vu de l'attitude de l'appelant ayant conduit au litige et des circonstances de l'espèce, il serait inéquitable de laisser à charge de B) l'ensemble des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, de sorte que sa demande tendant à l'octroi d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 2.000 euros.

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

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le ministère public entendu ;

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non-fondés,

confirme le jugement entrepris,

dit fondée la demande de B) en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne A) à payer à B) la somme de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne A) aux dépens de l'instance d'appel.