Arrêt civil

Audience publique du deux juillet deux mille quatorze

Numéro 40239 du rôle

Composition :

Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Nathalie JUNG, conseiller,
Guy ROSEN, greffier assumé.

E n t r e :

A.)

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 9 août 2013,

comparant par Maître Monique WIRION, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B.)

intimée aux fins du prédit exploit GLODEN,

comparant par Maître Joëlle PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

A.) (ci-après A.)) et B.) (ci-après B.)) étaient mariés sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage du 26 novembre 1991. Le divorce par consentement mutuel a été prononcé entre parties le 18 novembre 2004. Les parties avaient acheté en commun, en date du 5 avril 2000, soit pendant le mariage, un immeuble sis à XY, au prix de 5.200.000 Flux (128.914,63 euros). Ils avaient contracté en commun auprès de la Banque XX un prêt hypothécaire de 5.500.000 Flux (136.341,44 euros) pour financer ledit immeuble. L'immeuble a été vendu par licitation le 21 juin 2011 pour le montant de 326.000 euros.

Par jugement du 2 mai 2013, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, notamment, déclaré recevables, mais non fondées les demandes de A.) en obtention d'impenses de 112.492,62 euros et 119.778.66 euros, a chiffré la part de B.) dans le solde du prix de vente de l'immeuble indivis à 118.276,75 euros et celle de A.) à 38.276,75 euros et a renvoyé les parties devant le notaire aux fins de distribution des fonds.

De ce jugement, lui signifié à son adresse en Belgique en date du 26 juin 2013, A.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 9 août 2013, le délai d'appel de 40 jours prévu à l'article 571 du nouveau code de procédure civile étant prorogé de quinze jours, conformément aux articles 573 et 167 du même code, pour les destinataires d'un acte demeurant en Belgique.

Quant à l'immeuble, sis à XY

A.) soutient, à l'appui de son appel, qu'il avait été convenu entre parties qu'il reprendrait la maison indivise et le prêt y relatif et paierait à B.), pour solde de tous comptes, une soulte de 14.300 euros, l'appelant s'engageant, en outre, à ne pas réclamer de récompense pour les sommes personnelles investies par lui dans l'immeuble. Le prédit accord aurait été exécuté, puisque le montant de 14.300 euros a été payé à B.) en date du 18 novembre 2003. La convention de divorce par consentement mutuel du 22 avril 2004 préciserait expressément qu'« il n'existe pas de bien à partager ». L'appelant est d'avis que si les parties avaient voulu rester copropriétaires de l'immeuble, elles auraient inséré dans la convention de divorce une clause excluant la maison du partage.

L'appelant demande, partant, à voir constater que les parties ont procédé à la liquidation et au partage de l'immeuble indivis par le paiement d'une soulte de 14.300 euros à B.), de sorte que, par réformation du jugement entrepris, il y aurait lieu de dire que le montant encore actuellement bloqué entre les mains du notaire, à savoir la somme de 156.553,50 euros, revenait à A.).

A titre subsidiaire, l'appelant formule une offre de preuve, afin d'établir que les parties ont consulté le notaire Joseph ELVINGER en vue de la liquidation de leur indivision et de la rédaction de leur convention de divorce, que le notaire leur a conseillé de signer un acte de vente/partage après le divorce, suivant lequel l'appelant reprendra l'immeuble et toutes les dettes du couple et versera à l'intimée une soulte de 14.300 euros, accord que A.) aurait exécuté par le paiement de la prédite somme à B.).

B.) conteste l'accord allégué par A.). Il n'y aurait jamais eu de consentement des parties sur le prix de vente de l'immeuble indivis, ce qui serait confirmé par l'absence d'acte notarié documentant la transfert de propriété en faveur de

l'appelant et par l'attestation du clerc de notaire rapportant les dires de l'intimée suivant lesquels elle voulait recourir à une expertise concernant la valeur de l'immeuble. La partie intimée soutient que la somme de 14.300 euros lui a été attribuée à la suite de la vente du premier domicile commun du couple sis en Belgique. D'ailleurs, l'ordre de virement afférent comporterait l'indication « transfert » et ne mentionnerait pas qu'il a été fait « pour solde de tous comptes ».

La Cour relève, tout d'abord, que c'est pour la première fois en instance d'appel que A.) fait état d'un accord entre les parties quant au partage de l'immeuble indivis. Devant les premiers juges, il s'était limité à invoquer des impenses du fait du remboursement par lui du prêt commun et du fait de dépenses liées à la rénovation de l'immeuble.

Force est de constater, ensuite, que l'accord de partage allégué ne résulte ni de la convention de divorce par consentement mutuel du 22 avril 2004 qui ne mentionne pas l'immeuble indivis, ni d'un autre acte signé entre parties. Quant au virement du montant de 14.300 euros fait par A.) à B.) en date du 18 novembre 2003, il comporte dans la rubrique « communication » la mention « transfert » sans autre précision et sans aucune référence au partage, de sorte que cette pièce n'est pas susceptible de valoir preuve de l'accord de partage allégué. De plus, il découle de l'attestation testimoniale du clerc de notaire que ce dernier a reçu le couple en 2004, donc après le paiement de la prétendue soulte, et le montant versé par A.) à B.) ne correspond pas à celui qui devait lui revenir, d'après le témoin, à la suite des discussions de partage devant le notaire.

Il s'en suit que les faits offerts en preuve sont d'ores et déjà contredits par la prédite attestation testimoniale, de sorte que l'offre de preuve est dépourvue de pertinence et est à rejeter.

La preuve du partage de l'immeuble indivis, tel qu'allégué par l'appelant, n'est, dès lors, pas rapportée. Par conséquent, il y a lieu de déclarer non fondée la demande de A.) à voir dire que le montant de 156.553,50 euros bloqué entre les mains du notaire doit lui revenir.

Quant aux impenses invoquées par A.)

L'appelant affirme avoir remboursé seul, entre le mois de mai 2000 et le mois de mai 2011, un montant total de 123.893,43 euros sur le prêt contracté par les époux pour financer la maison indivise, les mensualités ayant été débitées de son compte personnel auprès de la Banque XX et les époux étant mariés sous le régime de la séparation de biens. L'appelant soutient encore qu'il a réglé par des fonds propres des travaux de rénovation et d'amélioration de l'immeuble indivis à hauteur d'une somme de 113.028,19 euros. Il réclame, dès lors, de ce chef, conformément aux dispositions de l'article 815-13 du code civil, une indemnité de 160.199,82 euros, après déduction de l'acompte de 76.721,80 euros perçu par lui à titre d'avance sur partage aux fins de régler ses dettes personnelles.

L'appelant demande encore à voir dire que le solde bloqué entre les mains du notaire lui revient intégralement.

L'intimée conteste, tout comme en première instance, que les remboursements du prêt hypothécaire commun aient été faits par l'appelant seul dans la mesure où l'ouverture de crédit a été signée par les deux parties et que les remboursements antérieurs au dépôt de la demande en divorce ont été faits à partir d'un compte

commun. Ce n'est qu'après le divorce que les parties auraient eu des comptes séparés.

Concernant les factures versées par A.) pour justifier les dépenses réglées par lui et se rapportant à l'immeuble indivis, B.) estime que l'appelant ne rapporte pas la preuve que ces factures concernent des travaux réellement effectués à l'immeuble, celui-ci s'étant encore trouvé dans un piteux état au moment de la licitation en 2011, ni que l'époux les ait réglés à l'aide de ses deniers propres. Ces dépenses auraient été réglées pour la plupart pendant le mariage par la communauté A.)& B.). Les frais d'aménagement du studio auraient été engagés sans l'accord de l'intimée et devraient, dès lors, rester à la seule charge de l'appelant, de même que tous les investissements faits après l'assignation en partage.

B.) fait encore valoir que depuis le divorce, A.) a occupé seul, respectivement avec sa nouvelle épouse et les enfants nés de ce deuxième mariage, l'immeuble sans payer le moindre loyer. Il aurait de plus encaissé seul les loyers d'un studio aménagé au premier étage de la maison indivise. Il serait dès lors « équitable » qu'il rembourse seul le prêt et prenne en charge les frais d'entretien de l'immeuble.

Les juges de première instance ont retenu à bon droit que, les époux étant mariés sous le régime de la séparation de biens, l'immeuble possédé par eux en indivision est soumis au régime de droit commun de l'indivision. Ils ont, ensuite, correctement exposé les principes juridiques régissant la liquidation de l'indivision et les comptes entre indivisaires et relatifs, notamment, aux impenses régies par les dispositions de l'article 815-13 du code civil, aux termes duquel il doit être tenu compte à l'indivisaire des impenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation des biens indivis. Constituent de telles impenses les remboursements d'un emprunt ayant servi à l'acquisition de l'immeuble indivis effectués par un époux, ces dépenses étant faites dans l'intérêt de l'indivision et contribuant à la conservation de l'immeuble en en évitant la vente. Il en est de même des dépenses relatives à des travaux nécessaires ou utiles à la conservation de l'immeuble ou qui en ont amélioré la valeur.

La Cour constate qu'il résulte des extraits de compte versés en cause que le prêt contracté par les époux pour financer l'acquisition de l'immeuble indivis a été remboursé par des mensualités débitées entre le mois de mai 2000 et le mois de mai 2011 du compte courant de A.) ouvert à son seul nom et non pas d'un compte joint des époux. Or, il est admis que l'argent figurant au compte personnel d'un époux séparé de biens doit être considéré, sauf preuve contraire, comme sa propriété. D'ailleurs, A.) était le seul à percevoir un salaire susceptible d'alimenter ledit compte, B.) n'ayant jamais touché de salaire et n'établissant pas avoir transféré des ressources propres sur ledit compte.

A.) ne conteste pas avoir occupé gratuitement l'immeuble indivis avec sa nouvelle famille et avoir perçu les loyers provenant de la location d'un studio aménagé dans l'immeuble, mais il soutient qu'il a dû entreprendre des travaux de rénovation substantiels pour rendre la maison habitable, travaux qui en auraient considérablement augmenté la valeur. Par ailleurs, le loyer encaissé pour le studio aurait été modique et aurait servi à payer les assurances et taxes de l'immeuble, ces frais incombant également à la partie intimée.

Il est admis que l'indivisaire qui jouit privativement du bien indivis doit une indemnité à son coïndivisaire. La Cour ne saurait, toutefois, tenir compte des

prédits arguments de B.) en l'absence de demande de sa part en obtention d'une indemnité du chef de la privation par elle de la jouissance de l'immeuble indivis.

Il y a, partant, lieu de retenir, par réformation du jugement entrepris, que A.) a droit à une indemnité, de la part de l'indivision, du chef du remboursement du prêt commun à hauteur de 123.893,43 euros.

Il découle tant des factures se rapportant aux travaux de rénovation que de la décision de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines faisant droit à la demande de l'appelant en remboursement de la TVA que l'immeuble indivis a fait l'objet de transformations au cours des années 2001 à 2010. La réalité des travaux d'amélioration ne saurait partant être contestée, ni que ces travaux ont considérablement augmenté la valeur de l'immeuble acquis en 2000 pour le prix de 128.914,63 euros et vendu en 2011 pour le montant de 326.000 euros.

Il ressort également des pièces que les différentes factures versées par l'appelant se rapportent à des travaux réalisés dans l'immeuble des parties et non dans un autre immeuble, chaque facture portant le nom de l'appelant et l'adresse de la maison indivise et la plupart des factures mentionnant qu'elles ont pour objet le chantier sis à cette adresse. En outre, B.) n'indique pas quel autre immeuble appartenant à son ex-époux aurait été rénové à la même époque.

Concernant le paiement des factures, la Cour se limite à rappeler que les parties étant mariées sous le régime de la séparation de biens, les paiements faits pendant le mariage à partir d'un compte de l'époux seul sont présumés faits à l'aide de fonds propres.

Il suit des développements qui précèdent que, par réformation du jugement entrepris, A.) peut prétendre, de la part de l'indivision, à une indemnité du chef de dépenses d'amélioration du bien indivis à hauteur du montant de 113.028,19 euros.

Faute par elles de justifier de l'iniquité requise, les deux parties sont à débouter de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure

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

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

reçoit l'appel,

le déclare fondé ;

réformant,

rejette l'offre de preuve formulée par A.) ;

dit que A.) a droit, de la part de l'indivision, à une indemnité du chef du remboursement du prêt commun d'un montant de 123.893,43 euros et du chef de dépenses d'amélioration à l'immeuble indivis d'un montant de 113.028,19 euros ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure ;

condamne chaque partie à la moitié des frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Monique WIRION, avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.