Arrêt civil

Audience publique du dix-sept décembre deux mille quatorze

Numéro 40068 du rôle

Composition :

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

E n t r e :

A),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 16 octobre 2012,

comparant par Maître Alex KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B),

intimée aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Roy NATHAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

---

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

Par jugement du 29 mars 2012, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant sur les difficultés de liquidation entre parties, à la suite d'un jugement antérieur du 29 avril 2004, a, notamment, fixé la valeur de l'immeuble commun des parties B) et A), sis à L-4051 Esch-sur-Alzette, 105, rue du Canal, à 314.246 euros et dit que B) et A) ont chacun droit à la moitié de cette valeur, a dit que A) a une créance contre l'indivision post communautaire à hauteur de 189.504,59 euros, valeur au 31 mai 2011, à titre de remboursement du prêt hypothécaire, a dit que B) a une créance contre l'indivision post communautaire à hauteur de 107.244 euros, valeur au 31 mai 2011, à titre de loyers perçus par A) pour le rez-de-chaussée commercial, a dit non fondée la demande de A) en obtention de la somme de 55.237,21 euros du chef d'impenses à la maison commune et a ordonné la licitation du bien immobilier commun sis à LP à Madère (Portugal) d'une contenance de 4 ares.

De ce jugement, non signifié, A) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 16 octobre 2012, concluant à l'annulation, sinon à la réformation de la décision entreprise.

Demande d'annulation du jugement

A) conclut, en premier lieu, à l'annulation du jugement en ce qui concerne la demande de B) relative aux loyers qu'il a perçus. Le tribunal aurait statué ultra petita, dès lorsqu'il aurait outrepassé ses pouvoirs découlant des principes directeurs du procès, à savoir l'article 54 du nouveau code de procédure civile. En effet, alors qu'il avait été saisi d'une demande de B) portant sur la moitié des loyers, le tribunal aurait dit qu'elle a une créance contre l'indivision post communautaire à hauteur de 107.244 euros, soit l'intégralité des loyers perçus.

B) conclut au rejet de ce moyen de nullité, étant donné que A) serait effectivement débiteur contre l'indivision post-communautaire de l'intégralité des loyers.

La Cour constate que, contrairement aux allégations de A), le tribunal n'a pas dit qu'il allouait à B) l'intégralité des loyers perçus par A). S'il n'est pas exclu que le tribunal se soit trompé en fixant le montant de la créance revenant à B) à l'égard de l'indivision, cela ne signifie pas pour autant qu'il se soit prononcé sur une demande qui n'ait pas été formulée et qu'il y ait eu violation de l'article 54, précité. Dans ce cas, il y aurait simplement lieu à réformation de la décision.

Il s'ensuit que le premier moyen d'annulation est à écarter.

A) conclut, en second lieu, à l'annulation du jugement en ce qui concerne les travaux de conservation et d'amélioration effectués par ses soins à l'immeuble. Il aurait sollicité, à ce sujet, un complément d'expertise, afin d'évaluer ces travaux, mais les premiers juges n'auraient aucunement pris position quant à cette demande, en violation, à nouveau, des dispositions de l'article 54 du nouveau code de procédure civile. Il n'aurait pas formulé de demande portant sur la somme de 55.237,21 euros, de sorte que les premiers juges n'avaient pas à l'en débouter.

B) conclut au rejet de ce moyen de nullité également, étant donné que la demande de complément d'expertise serait sans objet, A) ne versant aucune pièce qui établirait que les travaux allégués auraient été effectués. Les juges de première instance, en déclarant non fondée la demande de A) portant sur la somme de 55.237,21 euros du chef d'impenses, se seraient nécessairement prononcés sur la demande d'expertise.

Il est exact que le tribunal ne s'est pas prononcé sur l'offre de preuve formulée par A).

L'article 54 du nouveau code de procédure civile, dispose que « *le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé* ». Ce texte doit être lu en relation avec l'article 53, aux termes duquel « *l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense…* ».

Le juge ne statue que sur ce qui lui est demandé, c'est-à-dire en matière contentieuse, sur l'objet du litige tel qu'il résulte des prétentions des parties.

Le volet de la demande en cause à apprécier dans le chef du demandeur, consiste, en l'espèce, dans l'admission de sa demande en remboursement des frais exposés pour la conservation et l'amélioration de l'immeuble en question. L'offre de preuve n'a été avancée qu'à l'appui de cette demande.

En rejetant cette demande, à juste titre ou non, le tribunal a implicitement mais nécessairement, admis que l'offre de preuve ne devait pas être accueillie.

Il n'y a donc pas eu d'omission de statuer.

Le second moyen d'annulation est, partant, à écarter également.

Demande de réformation du jugement

Quant à la créance de A) portant sur les loyers perçus par B)

A) concède qu'il a perçu un loyer à raison de 620 euros par mois depuis le 1er janvier 1997 jusqu'à ce jour. Etant donné qu'il continue à les percevoir, il demande la réactualisation du montant retenu par le tribunal. B) aurait une créance contre l'indivision de la moitié de l'accroissement indivisaire du chef desdits loyers.

Par ailleurs, en raison de la prescription inscrite à l'alinéa 2 de l'article 815-10 du code civil, l'intimée ne serait pas recevable à revendiquer sa part dans l'indivision du chef des loyers perçus avant le 1er août 2007.

B) réplique au moyen de prescription, que le point de départ du délai de cinq ans se situerait au jour où le jugement de divorce est passé en force de chose jugée. Le procès-verbal notarié de difficultés de liquidation du 3 octobre 1997 aurait, cependant, valablement interrompu le délai quinquennal. Comme elle aurait formulé sa demande par conclusions datées du 9 décembre 2002, elle l'aurait introduite dans le délai de cinq ans, de sorte que la prescription ne lui serait pas opposable.

C'est, tout d'abord, à juste titre, que A) fait exposer que, conformément aux dispositions de l'article 815-10, point 1, du code civil, les revenus provenant des loyers en question, qui constituent des revenus tirés d'un bien indivis, doivent accroître à l'indivision dont l'actif net fera l'objet d'un partage. Or, si A) est effectivement débiteur contre l'indivision post-communautaire de l'intégralité des loyers, cela ne signifie pas pour autant que B) a une créance contre l'indivision post communautaire à hauteur de l'intégralité des loyers perçus. Au contraire, B) a une créance contre l'indivision à hauteur de sa part, à savoir la moitié desdits loyers.

Quant au moyen tiré de la prescription desdits loyers, il y a lieu de noter que l'article 815-10, point 2, du code civil dispose qu' *« aucune recherche relative aux fruits et revenus ne sera toutefois recevable plus de cinq ans après la date à laquelle ils ont été perçus ».*

D'emblée, l'argument tiré de l'interruption de cette prescription en raison du procès-verbal de difficultés, abstraction faite de la constatation qu'en l'espèce le procès-verbal notarié de difficultés de liquidation du 3 octobre 1997 ne fait pas état de réclamations concernant les fruits et revenus, de sorte qu'il ne pourrait, de toute façon, pas interrompre le délai de prescription, est à rejeter. En effet, une telle demande en paiement formulée lors de l'établissement d'un procès-verbal de difficultés n'interrompt pas la prescription, une telle déclaration ne valant ni citation en justice ni commandement suivant l'article 2244 du code civil (cf. par analogie, en ce qui concerne l'indemnité d'occupation : Cassation 1re civ. 4 mai 1994, Revue trim. de droit civ. 1995, 661, obs. Patarin, cité in Cour 11 juillet 2012, nos 36690 et 37057 du rôle). La prescription n'est interrompue que par une assignation en justice ou par des conclusions demandant la condamnation au paiement.

En outre, le délai de prescription quinquennal de l'article 815-10 du code civil est soumis aux causes d'interruption et de suspension propres aux délais de prescription et, notamment, à l'article 2253 du code civil qui dispose que la prescription ne court point entre époux (cf. Jurisclasseur civil, article 2236, n° 31, 32 et jurisprudences y citées). Il s'ensuit que la prescription ne peut courir qu'à partir du jour où le jugement prononçant le divorce entre les époux est coulé en force de chose jugée. En l'espèce, le jugement prononçant le divorce, a été rendu en date du 20 février 1997.

Cela étant dit, B) a formulé sa demande en paiement des loyers en question par conclusions datées du 9 décembre 2002. C'est, partant, cette demande qui a valablement interrompu la prescription.

Il s'ensuit que, la demande ayant été formée plus de cinq années après le prononcé définitif du divorce, les loyers en question ne sont dus que pour les cinq années précédant la demande, et donc à partir du 9 décembre 1997.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que, par réformation de la décision entreprise, il y a lieu de dire que B) est en droit de faire valoir une créance contre l'indivision post-communautaire de la moitié des loyers à partir du 9 décembre 1997

Quant à la créance de A) du chef d'impenses réalisées à la maison commune

A) expose qu'il n'avait pas revendiqué en première instance la somme de 55.237,21 euros, comme l'auraient affirmé les premiers juges, mais seulement

la somme de 16.189 euros, à titre d'impenses relatives à l'impôt foncier et à une assurance d'habitation. Ces deux dépenses constitueraient, contrairement à l'avis du tribunal, des impenses nécessaires à la conservation du bien indivis, de sorte qu'il aurait droit à une récompense de ce chef. Le montant devrait encore être actualisé.

En sus de ces impenses, il aurait sollicité un complément d'expertise, afin d'évaluer les travaux de conservation et d'amélioration effectués par ses soins. Cette dernière demande est réitérée en instance d'appel.

B) conclut au rejet de ces demandes. L'appelant resterait en défaut de prouver le caractère personnel des deniers utilisés dans l'intérêt de l'indivision. L'impôt foncier ne constituerait pas une dépense qui participe à la conservation et à l'amélioration de l'immeuble. Quant à l'assurance, A) ne produirait aucun justificatif de paiement. Quant à la demande d'expertise, celle-ci serait sans objet, A) ne justifiant sa prétention par aucun document.

Le tribunal a rappelé, à juste titre, que si un indivisaire acquitte pour le compte de l'indivision une dette commune, il devient créancier de l'indivision post-communautaire à hauteur de la somme payée.

En l'espèce, en ce qui concerne l'impôt foncier et l'assurance d'habitation, comme en première instance, A) reste en défaut en instance d'appel d'établir qu'il a acquitté de ses deniers propres aussi bien l'impôt foncier concernant l'immeuble en question que l'assurance d'habitation. Les pièces versées à ce sujet en cause, à savoir un bulletin de l'impôt foncier pour l'exercice 2010 (cf. pièce no 6 de la farde de Maître Krieps) et un avis d'échéance au 1er octobre 2010 de la prime à payer pour une assurance globale d'habitation (cf. pièce no 7 de la farde de Maître Krieps), sans autre justificatif de paiement, ne sont pas de nature à prouver que A) se soit acquitté de ses deniers propres de ces dettes et encore moins qu'il l'ait fait pour les 15 années précédentes.

C'est, dès lors, à juste titre que ces deux demandes de A) ont été rejetées par le tribunal.

Ce volet du jugement est, partant à confirmer.

En ce qui concerne les travaux de conservation et d'amélioration prétendument effectués par ses soins, la Cour constate, contrairement aux affirmations de B), que A) produit, en instance d'appel, un certain nombre de pièces, tels des plans de situation de 1993 et de 2008 et une attestation testimoniale, qui rendent probable son affirmation quant aux travaux dont il se prévaut. L'offre de preuve par expertise n'est, dès lors, pas à écarter au motif qu'elle ne serait destinée qu'à suppléer la carence de la partie demanderesse dans son obligation de prouver ses dires.

Au contraire, la Cour considère que cette offre de preuve est pertinente, de sorte qu'elle est à admettre dans les termes repris au dispositif du présent arrêt.

Quant au terrain sis à Madère

L'appelant conteste le caractère inconstructible du terrain et demande le partage en nature à parts égales.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement. Le terrain, de taille réduite, serait effectivement inconstructible, s'il était partagé en nature. L'intimée sollicite, dès lors, la licitation de ce terrain.

C'est à juste titre, par une motivation adéquate adoptée par la Cour, que le tribunal, au regard du caractère impartageable en nature de l'immeuble commun, en a ordonné la licitation.

Ce volet du jugement est, partant à confirmer.

Finalement, les deux parties sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure.

Ces demandes sont à réserver.

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

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

déclare l'appel recevable ;

dit qu'il n'y a pas lieu à annulation du jugement du 29 mars 2012 ;

réformant :

dit que B) a une créance contre l'indivision post communautaire à hauteur de la moitié des loyers perçus par A) pour le rez-de-chaussée commercial, et ce à partir du 9 décembre 1997;

avant tout autre progrès en cause ;

nomme expert Michel DECKER avec la mission de concilier les parties, si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé, de :

1) constater les travaux que A) affirme avoir effectués et ayant contribué à la conservation et à l'amélioration de l'immeuble, à savoir :

- la démolition du mur séparant le magasin de la cuisine et de la chambre froide,

- la pose d'un faux-plafond arc-bouté dans le commerce,

- le remplacement du carrelage et la pose d'un carrelage neuf sur toute la surface du sol comprenant le commerce et les dépôts excepté le dépôt n°003 de 15,25m^2 ainsi que sur les murs ;

- le nettoyage de la façade de haut en bas de l'immeuble au karcher, ainsi que la réfection de joints et de canalisation,

- la réfection de la toiture par le remplacement de l'ardoise suite à des infiltrons de l'eau de pluie,

- la pose de trois portes neuves métalliques au niveau du commerce, du dépôt n°004 et du dépôt n°003,

- la mise à niveau du sol par la pose d'une dalle en béton et la démolition des marches situées entre la cour et la cuisine,

2) déterminer la plus-value apportée à l'immeuble en raison de ces travaux ;

3) évaluer le montant des travaux que A) affirme avoir effectués et ayant contribué à la conservation et à l'amélioration de l'immeuble ainsi que le montant total des impenses nécessaires effectuées par A) pour la conservation de l'immeuble pendant l'indivision post-communautaire,

ordonne à A) de consigner au plus tard le 17 janvier 2015 la somme de 1.000 euros, à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à un établissement de crédit à convenir entre parties et d'en justifier au greffe de la Cour, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile ;

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes ;

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer la Cour de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Cour d'appel pour le 31 mai 2015 au plus tard ;

charge Monsieur le président de chambre Jean-Claude WIWINIUS du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'instruction de la demande sera poursuivie sous la surveillance du magistrat de la mise en état désigné ;

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat désigné, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance de Monsieur le président de chambre;

confirme le jugement pour le surplus, dans la mesure où il a été entrepris ;

réserve le surplus, dont les frais et les indemnités de procédure réclamées par les deux parties.