

**Arrêt N° 64/18 - I - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du vingt-huit mars deux mille dix-huit**

Numéro 44392 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,  
Christiane JUNCK, premier conseiller,  
Marc WAGNER, conseiller,  
Brigitte COLLING, greffier.

**Entre :**

**A)**, demeurant à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 17 janvier 2017,

comparant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et :**

**B)**, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

-----

## LA COUR D'APPEL :

Par un jugement civil contradictoire du 24 novembre 2016, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant dans le cadre de difficultés de liquidation, a, notamment, constaté qu'A) est redevable à l'indivision post-communautaire d'une indemnité d'occupation de 113.400 euros avec les intérêts légaux à partir du jugement jusqu'à solde et dit la demande de B) en condamnation d'A) à lui payer la moitié de cette indemnité d'occupation irrecevable.

De ce jugement qui a fait l'objet d'une signification en date du 8 décembre 2016, A) a régulièrement relevé appel suivant exploit d'huissier de justice introduit le 17 janvier 2017.

Elle conclut à la confirmation du jugement pour autant qu'il a dit que la mise à disposition du domicile conjugal a constitué une exécution en nature par B) de son obligation de secours et l'assistance entre époux jusqu'au jour où le jugement de divorce est devenu définitif. Les juges se seraient cependant trompés dans la date à laquelle le jugement serait devenu définitif, cette date étant celle du 30 septembre 2014 et non celle du 6 février 2014. L'indemnité d'occupation ne sera partant due qu'à partir du 30 septembre 2014. Elle conteste également le montant mensuel de l'indemnité et soutient qu'il ne peut dépasser 2.000 euros et doit, en cas de contestation, être déterminé par dire d'expert. Les juges se seraient encore trompés dans le montant de l'indemnité qu'ils auraient dû diviser par deux. Ils auraient d'ailleurs statué ultra petita, B) n'ayant demandé à se voir attribuer que la moitié de l'indemnité mensuelle. Elle conclut encore à se voir allouer des dommages et intérêts de 5.000 euros pour abus de droit.

B) relève appel incident du jugement déféré. Il expose que la prise d'effet du divorce entre parties quant aux biens se situe en principe à la date d'assignation en divorce, soit au 27 mai 2011, mais peut être reportée à une date antérieure correspondant à la date à partir de laquelle les époux ne cohabitent plus. Il conclut partant, par réformation du jugement déféré, à voir dire, qu'il a droit à une indemnité d'occupation à partir du 27 mars 2011, date à compter de laquelle les époux n'ont plus cohabité et sinon à partir du 27 mai 2011. Il conclut pour le surplus à la confirmation du jugement déféré et au rejet de la demande en allocation de dommages et intérêts.

Répliquant à l'appel incident, A) soutient que B) s'est privé lui-même de l'usage de la maison alors qu'il a dû la quitter en mars 2011 suite à une mesure d'expulsion et qu'il n'est partant pas en droit de réclamer le paiement d'une indemnité d'occupation à partir de cette date.

### *Appréciation de la Cour*

La jurisprudence est fixée en ce sens qu'en l'absence de dispositions contraires, l'époux qui jouit privativement d'un immeuble indivis est redevable d'une indemnité d'occupation à compter de la date de l'assignation en divorce, qui fixe le point de départ des effets du divorce dans leurs rapports patrimoniaux ou de la date où les époux

ont cessé de cohabiter et de collaborer (Cass. Civ 1, 7 février 2018, n° pourvoi :16-28686).

S'il est constant en cause que B) a été expulsé du domicile conjugal pour 3 mois suivant mesure d'expulsion datée au 27 mars 2011, B) reste cependant en défaut d'établir que les parties n'ont plus collaboré après cette date, de sorte qu'il n'y a pas lieu de reporter la date des effets patrimoniaux entre parties quant aux biens au 27 mars 2011.

Le devoir de secours existant entre époux pendant l'instance en divorce n'a d'incidence sur l'indemnité d'occupation que si l'époux, qui jouit privativement du logement familial, n'a pas les moyens, personnellement, de financer son logement, ce qui, compte tenu de la situation financière d'A), n'est pas le cas en l'espèce. Il en suit que l'occupation exclusive de l'immeuble indivis pendant la procédure de divorce par A) n'a pas constitué une modalité d'exécution du devoir de secours entre époux.

La demande en divorce des parties ayant été introduite le 27 mai 2011 et cette date correspondant, en l'occurrence, à celle à laquelle les effets du divorce remontent rétroactivement dans les rapports patrimoniaux entre époux, elle constitue le point de départ pour le calcul de l'indemnité d'occupation. Le jugement déféré est à réformer en ce sens.

Toutes autres conclusions contraires sont à rejeter comme non fondées.

Les parties sont en désaccord sur la valeur de l'immeuble indivis et par voie de conséquence sur le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à payer, B) demandant la confirmation du jugement quant au montant mensuel de 3.375 euros y retenu et A) concluant à voir réduire ce montant à 2.000 euros par mois.

Le calcul du montant de l'indemnité d'occupation dépend essentiellement de la valeur du bien indivis faisant l'objet d'une jouissance privative par l'un des indivisaires. Il est d'usage d'en fixer son montant en fonction de la valeur locative du bien.

Pour autant, l'indemnité d'occupation ne doit pas forcément correspondre à la stricte valeur locative du bien puisque l'occupation du bien par l'indivisaire ne trouve pas son fondement dans un contrat de bail. Cette valeur locative peut être modérée en fonction des circonstances aux nombres desquelles figure principalement celle de la précarité de l'occupation de l'indivisaire.

Il ressort des éléments du dossier que l'immeuble litigieux a été vendu aux enchères en date du 2 mars 2017 pour le prix de 750.000 euros. En se basant sur ce prix et en tenant compte de l'évolution des prix du marché immobilier de 2011 à 2017, ainsi que du caractère précaire de l'occupation, la Cour fixe souverainement le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 2.100 euros.

L'indemnité est due pour toute jouissance privative d'un bien indivis entre le début de l'indivision et le partage ou le jour de libération des lieux, si elle est antérieure.

Il n'est pas contesté qu'A) a eu la jouissance exclusive et privative de l'immeuble indivis depuis le jour de l'introduction de la demande en divorce qui se situe au 27 mai 2011. L'indemnité d'occupation est dès lors due à partir de cette date jusqu'au jour de la licitation, le 2 mars 2017.

Lorsqu'un indivisaire jouit privativement du bien, il exclut de fait tout accroissement de fruits et revenus au profit de l'ensemble des indivisaires. De ce constat, il fait comprendre que l'indemnité d'occupation pour jouissance privative due par un indivisaire vient compenser la perte de fruits subie par l'indivision. Et, dans la mesure où les fruits et revenus d'un bien viennent, conformément à l'article 815-10 du Code civil, *accroître à l'indivision*, c'est l'indivision elle-même qui bénéficie de l'indemnité d'occupation et non l'indivisaire demandeur.

En conséquence de cette analyse, l'indemnité d'occupation est due en entier à l'indivision et non pour moitié à l'autre indivisaire. Les juges ne sont partant pas trompés dans le montant et n'ont pas non plus statué ultra petita, B) ayant demandé condamnation pour un montant de 150.00 euros.

Il suit des considérations qui précèdent que l'indivision post-communautaire a, à l'encontre d'A), une créance de 145.250 euros du chef d'indemnité d'occupation pour la période allant du 27 mai 2011 jusqu'au 2 mars 2017 avec les intérêts légaux à partir du présent arrêt.

Le jugement est à réformer en ce sens.

L'appelante demande à voir condamner l'intimé au paiement de la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire. Cette demande est recevable.

A) n'a établi l'existence ni d'un acte de malice ou de mauvaise foi, ni d'un acte de légèreté blâmable dans le chef de la partie adverse. Elle ne fournit aucune précision quant au préjudice par elle subi en rapport avec l'abus allégué.

La demande en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire est donc à rejeter comme non fondée.

La demande en octroi d'une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel introduite par la partie appelante est, eu égard à la décision à intervenir, à rejeter, la partie qui succombe dans ses moyens ne pouvant prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'intimé n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

### **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,

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident partiellement fondé,

#### **réformant :**

dit que l'indivision post-communautaire est créancière à l'encontre d'A) d'une somme de 145.250 euros du chef d'indemnité d'occupation pour la période allant du 27 mai 2011 au 2 mars 2017, avec les intérêts légaux à partir du présent arrêt,

**confirme** le jugement déféré pour le surplus et dans la mesure où il a été entrepris,

dit la demande en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire recevable mais non fondée,

rejette les demandes en paiement d'une indemnité de procédure présentées de part et d'autre,

condamne A) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Alain Gross qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.