

Arrêt N° 90/18 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du seize mai deux mille dix-huit

Numéro 44189 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,
Christiane JUNCK, premier conseiller,
Rita BIEL, conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

Entre :

A), demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 4 novembre 2016,

comparant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange, qui a déposé son mandat,

et :

B), demeurant à L-(...),

intimée aux fins du prédit exploit MULLER,

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

LA COUR D'APPEL :

Revu l'arrêt civil prononcé contradictoirement entre parties le 14 juin 2017 ayant chargé les experts avec la mission d'évaluer 1) l'immeuble sis à L- (...), 2) le garage sis à L-(...), n° 16, 3) la valeur locative mensuelle du garage, ainsi que le véhicule de marque M., immatriculé sous le numéro (...).

Vu les rapports d'expertise Expert 1) et Expert 2).

Quant au remboursement du prêt relatif à l'immeuble propre

Il a été retenu que le remboursement par la communauté de l'emprunt hypothécaire contracté pour acquérir et terminer la construction de l'immeuble sis à (...) appartenant en propre à A) ouvre droit à une récompense du profit subsistant en application de l'article 1469, alinéa 3, du Code civil.

L'expert Expert 1) a fixé la valeur actuelle de l'immeuble à 639.000 euros.

A) se rapporte à prudence quant à cette évaluation.

A) fait valoir que les intérêts à allouer sur le profit subsistant courent à partir de son évaluation.

B) accepte également l'évaluation faite par l'expert. En retenant un prix d'acquisition de 274.929,35 euros et un montant remboursé par la communauté de 52.981,07 euros, elle réclame une récompense au profit la communauté de 123.140,36 euros. Elle se rapporte à son calcul établi dans ses conclusions précédentes déterminant la fraction que représentait le capital remboursé par rapport à la valeur du bien propre amélioré et en appliquant cette fraction à la valeur actuelle du même bien, elle aboutit audit montant.

A) conteste actuellement le prix d'acquisition avancé par B). Il soulève que la valeur du terrain et de la maison au jour du mariage des parties en mai 2008 reste actuellement inconnue et il propose de contacter l'expert Expert 1) à ce sujet.

B) réplique que le montant de 274.929,35 euros se compose du prix de 226.371 euros payé pour l'acquisition du terrain et de la construction existante et du montant emprunté ayant servi à terminer ladite construction.

Pour calculer le profit subsistant il y a lieu de procéder par une règle de trois en multipliant la valeur empruntée par la valeur actuelle et en divisant le montant ainsi obtenu par la valeur du bien au jour de l'emprunt, soit en l'espèce à la date du mariage.

B) soutient que la valeur du bien au jour de l'emprunt se compose de son prix d'achat auquel il faut additionner le montant du prêt ayant servi à finir la construction, soit la somme de 279.352,07 euros.

A) conteste ce calcul, en faisant valoir qu'il a acquis l'immeuble en 2003 et que le mariage des parties date de 2008.

Il résulte du dossier que l'immeuble en cause a été acquis par A) en 2003 et que sa construction n'a été achevée que postérieurement.

A) ne rapporte aucun élément qui établirait une évolution des prix des immeubles sis à (...) entre 2003 et 2008 et qui permettrait d'envisager que la valeur de l'immeuble aurait augmenté pour dépasser le montant de l'emprunt dont on sait qu'il a été investi dans l'acquisition l'immeuble et dans son achèvement postérieur, ce d'autant plus que les juges de première instance avaient retenu que d'après les rapports d'activité de l'Observatoire de l'Habitat, le prix de vente des immeubles situés dans la commune de (...) a diminué en 2008.

Il y a partant lieu de rejeter cette contestation de A) comme non fondée et de fixer la valeur du bien en 2008 à 279.352 euros de sorte que le profit subsistant se chiffre à $639.000 \times 52.981 / 274.929 = 123.140,36$ euros, montant que A) est tenu de rapporter à la communauté.

La récompense calculée en fonction du profit subsistant ne produira des intérêts que du jour où celui-ci sera déterminé, c'est-à-dire le jour de la liquidation. En effet, seule une dette liquide peut être payée et une dette de valeur ne produit d'intérêts que du jour de sa liquidation (Cass. 8 janvier 2009, 1/09, n°2597, P. 34, p. 322).

Quant au garage commun

L'expert Expert 1) a fixé la valeur du garage à 25.587 euros et son loyer mensuel à 110 euros.

a) valeur du garage

A) se rapporte à prudence de justice.

B) conclut à l'entérinement de l'expertise Expert 1) et demande de retenir la valeur de 25.587 euros au titre de la valeur du garage indivis.

Les parties en cause étant d'accord sur la valeur du garage telle que fixée par l'expert, il y a lieu de retenir le montant de 25.587 euros à ce titre.

b) indemnité d'occupation

B) demande que l'indemnité d'occupation du garage indivis à partir du 1^{er} décembre 2011 par la partie adverse soit fixée à 110 euros par mois.

A) estime que le montant de 110 euros fixé par l'expert est trop élevé. Il fait valoir que l'indemnité d'occupation n'est pas assimilable à un loyer et ne doit pas être nécessairement calquée sur la valeur locative de l'immeuble.

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.

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 indemnité peut être modérée en fonction des circonstances aux nombres desquelles figure principalement celle de la précarité de l'occupation par l'indivisaire. Toutefois, en l'occurrence, A) ne devait faire face à aucun risque de devoir subitement déguerpir des lieux occupés étant donné que les parties en cause étaient d'accord à lui attribuer ledit garage dans le cadre du partage moyennant soulte.

En considération de ces éléments, l'indemnité d'occupation du garage est à fixer à 110 euros par mois.

La créance que représente l'indemnité d'occupation est traitée comme une dette de valeur, évaluée au jour de la décision. Elle ne produit d'intérêts qu'à partir de la décision qui l'accorde et qui en fixe le montant (Cour 16.3.2011 n° rôle 35940).

Les intérêts sur les indemnités d'occupation sont partant à allouer à partir du présent arrêt.

Quant à la voiture M.

A) n'est pas d'accord avec l'évaluation de la voiture telle que faite par l'expert ayant fixé la valeur du véhicule à 49.000 euros proche du prix d'achat dudit véhicule en 2009/2010. Il critique l'expert pour ne pas tenir compte de l'ancienneté du véhicule.

B) conclut à l'entérinement du rapport d'expertise.

L'expert Expert 2) a tenu compte de l'âge, du kilométrage, de l'état d'entretien et de présentation ainsi que de la côte marchande du véhicule pour fixer sa valeur à la date de juillet 2017 à 49.000 euros.

Il résulte des développements des parties qu'en 2012 A) a eu un léger accident avec ce véhicule en endommageant le pare-chocs arrière.

Cet accident a eu lieu en période d'indivision post-communautaire et est imputable à l'indivisaire qui en avait l'usage exclusif de sorte qu'il incombe à ce dernier d'assumer les frais de réparation étant donné qu'il répond des détériorations des biens indivis par son fait (article 815-13 du Code civil).

Par ailleurs, tout en tenant compte de ce que A) a eu l'usage exclusif du véhicule en indivision à partir du 1^{er} décembre 2011, la valeur telle que fixée par l'expert est à retenir.

Il y a partant lieu de dire que l'actif de l'indivision post-communautaire comprend une voiture M. dont la valeur est fixée à 49.000 euros.

Quant aux comptes à dresser entre parties

B) chiffre la somme comprenant la récompense, le prix du garage et de la voiture M. ainsi que les indemnités d'occupation jusqu'au 1 février 2018 à 205.867,36 euros, dont elle réclame la moitié, soit 102.933,68 euros, avec les intérêts légaux à partir du 9 février 2018 jusqu'à solde.

B) réclame encore le montant de 769,92 euros du chef des moustiquaires avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} décembre 2011 jusqu'à solde.

Conformément à l'arrêt du 14 juin 2017, A) est redevable d'une récompense à la communauté du chef des moustiquaires d'un montant de 1.539,84 euros avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} décembre 2011.

Il résulte des développements qui précèdent, que A) doit une récompense à la communauté de 123.140,36 euros avec les intérêts légaux à partir du présent arrêt du chef du remboursement du prêt ayant servi à acquérir l'immeuble propre, que l'actif de la communauté comprend un garage évalué à 25.587 euros et une voiture M. dont la valeur est chiffrée à 49.000 euros.

A) doit à l'indivision des loyers chiffrés du 1^{er} décembre 2011 au 1^{er} mai 2018 à $110 \times 77 = 8.470$ euros avec les intérêts légaux à partir du présent arrêt.

La communauté a ainsi une créance à l'encontre de A) de la somme de 123.140,36 avec les intérêts légaux à partir de la liquidation.

Frais et dépens

B) conclut à voir condamner A) à tous les frais et dépens de l'instance y compris les frais d'expertise Expert 1), d'un montant de 4.014,75 euros.

L'expertise des immeubles a été réalisée dans l'intérêt et à la demande des deux parties, de sorte que les frais de l'expertise Expert 1) sont à supporter par moitié par chacune des parties.

L'expertise de la voiture M. n'a fait que confirmer la valeur avancée par la partie B), de sorte que les frais de cette expertise restent à charge de A).

Par ces motifs :

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

statuant en continuation de l'arrêt du 14 juin 2017,

déclare l'appel principal non fondé,

déclare l'appel incident partiellement fondé,

fixe la créance de la communauté à l'encontre de A) à la somme de 123.140,36 euros avec les intérêts à partir du présent arrêt, jusqu'à solde,

fixe la valeur du garage commun à 25.587 euros et celle de la voiture M. à 49.000 euros,

dit que A) doit des loyers à l'indivision post-communautaire chiffrés au 1^{er} mai 2018 à $110 \times 77 = 8.470$ euros, avec les intérêts légaux à partir du présent arrêt, jusqu'à solde,

laisse à charge de A) les frais de l'expertise Expert 2) du véhicule M.,

dit que les frais de l'expertise Expert 1) incombent pour moitié à chacune des parties,

condamne A) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Monique Wirion qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.