

**Arrêt N° 140/20 - I – CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du dix-sept juin deux mille vingt.**

Numéro CAL-2019-00455 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,  
Rita BIEL, premier conseiller,  
Yannick DIDLINGER, conseiller,  
Brigitte COLLING, greffier.

**Entre :**

**A)**, demeurant à D-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 2 mai 2019,

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

**et :**

**1. B)**, épouse (...), demeurant à L-(...),

**2. C)**, demeurant à L-(...),

intimées aux fins du prédit exploit NILLES,

comparant par Maître Florence HOLZ, avocat à la Cour, demeurant à Howald.

-----

## LA COUR D'APPEL :

Le litige a trait à la succession de feu D), décédée le (...) et laissant comme héritiers réservataires ses trois enfants, A), B) et C).

Saisi d'une demande de A) dirigée à l'encontre de ses deux sœurs, B) et C), aux fins de voir dire que les parties sont tenues d'entrer en partage de la masse successorale délaissée par feu D), décédée le (...), de nommer un expert avec la mission de procéder à l'évaluation des biens au jour du décès de feu D), de nommer un notaire pour procéder aux opérations de partage et dresser les comptes entre parties en tenant compte des récompenses et indemnités à faire valoir et au besoin d'ordonner la licitation judiciaire des immeubles dépendant de la masse successorale, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant en continuation d'un jugement du 1<sup>er</sup> mars 2017, ayant, entre autres dispositions, ordonné le partage et la liquidation de l'indivision existant entre parties suite au décès de D) et nommé un expert afin d'établir la valeur réelle des immeubles et de procéder à la formation de lots, a, par jugement civil contradictoire du 27 mars 2019, entériné les conclusions de l'expert (1) du 18 octobre 2017, déclaré fondée la demande d'attribution éliminatoire d'C) et de B), dit que la part revenant à A) en contrepartie des immeubles sis dans la commune de (XXX), section A de (YYY), inscrits sous les numéros (a1), (a2), (a3), (a4), (a5), (a6), (a7), (a8), (a9), s'élève au montant de 422.533,33 euros, partant condamné C) et B) à payer à A) le montant de 422.533,33 euros, dit que le jugement tient lieu d'acte de partage en ce que les immeubles restent en indivision entre B) et C) et que A) n'est plus propriétaire indivis, dit non fondée la demande de A) en paiement d'une indemnité d'occupation dirigée contre C) pour la période de septembre 2014 à décembre 2015, dit fondée la demande de A) en paiement d'une indemnité d'occupation dirigée contre C) pour la période du (...) jusqu'au 31 mars 2019, fixé le montant de l'indemnité d'occupation due par C) à l'indivision au titre de sa disposition privative de la maison sise à (YYY), (5, rue ...), à la somme totale de 59.250,- euros, dit que dans l'établissement du compte d'indivision, il y a lieu de prendre en considération l'indemnité d'occupation redue par C), dit recevable mais non fondée la demande en reddition des comptes formulée par A), dit fondée la demande d'C) et de B) tendant au remboursement de la somme totale de 38.273,88 euros (19.136,94 euros chacune) à titre de frais d'amélioration de l'immeuble indivis, partant, dit que le montant de 38.273,88 euros est à porter au passif successoral, dit fondée la demande d'C) tendant au remboursement de la somme totale de 70.091,30 euros à titre de créance à l'égard de la succession, dit fondée la demande de B) tendant au remboursement de la somme totale de 14.378,72 euros à titre de créance à l'égard de la succession, partant, dit que les montants de 70.091,30 euros et 14.378,72 euros sont à porter au passif successoral, pour le surplus, renvoyé les parties devant le notaire, pour y être procédé conformément au dispositif des jugements du 1<sup>er</sup> mars 2017 et du 27 mars 2019 et aux fins de liquidation de l'indivision, dit non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile et mis les frais à charge de la masse successorale, avec distraction au profit de Maître Alain GROSS et de Maître Florence HOLZ.

Par exploit d'huissier de justice du 2 mai 2019, A) a régulièrement relevé appel du jugement du 27 mars 2019, qui n'a pas fait l'objet d'une signification.

Il critique le jugement déféré sur plusieurs points.

Quant à l'attribution éliminatoire, il fait valoir que les juges de première instance ont retenu à tort comme seul critère d'appréciation l'intérêt des parties en cause sans indiquer en quoi l'intérêt des parties serait préservé en ordonnant l'attribution éliminatoire. De plus, les intimées ne justifieraient pas de leur pouvoir de financement de la soultte. Par réformation, il demande à voir dire fondée sa demande respectivement en liquidation de la masse indivise et en licitation des immeubles faisant partie de la masse successorale, alors que le partage en nature n'est pas possible.

Quant à la demande en paiement d'une indemnité d'occupation dirigée contre C), il reproche aux juges de première instance de s'être déclarés incompétents pour connaître de la demande en ce qui concerne la période allant du mois de septembre 2014 au mois de décembre 2015, soutenant qu'C) a occupé l'immeuble à (YYY), (5, rue ...), à partir du mois de septembre 2014 et qu'elle a commencé à régler des « loyers » seulement à partir du mois de juin 2015. A l'appui de ses affirmations, l'appelant se réfère à des factures relatives aux travaux réalisés dans l'immeuble, datées antérieurement au mois de juin 2015, adressées à C) et à son époux à l'adresse à (YYY), (5, rue ...). L'occupation par C) de la maison appartenant à feu D) aurait constitué une donation déguisée eu égard au montant peu approprié de l'indemnité de 1.000 euros versée mensuellement à feu D) de son vivant. En tout état de cause, il y aurait lieu de dire que le montant de 1.000 euros ne constitue pas un loyer, mais une indemnité d'occupation et il y aurait lieu de dire fondée sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle chiffrée à 2.454 euros, sinon à 1.500 euros, pour la période allant de septembre 2014 à décembre 2015, de même que pour la période postérieure à décembre 2015. L'appelant augmente la période pour laquelle il demande une indemnité d'occupation jusqu'au jour du présent arrêt.

Quant à la reddition des comptes, l'appelant soutient qu'il ne résulte pas des éléments produits que les opérations faites par les parties intimées ont été effectuées dans l'intérêt de la de cujus, ni que feu D) a acquiescé à la gestion faite par celles-ci, en sorte que, par réformation, sa demande en reddition des comptes serait à dire fondée.

Quant aux demandes reconventionnelles des parties intimées concernant les travaux effectués dans l'immeuble sis à (YYY), (5, rue...), l'appelant critique les juges de première instance en ce qu'il résulte du jugement du 1<sup>er</sup> mars 2017 que les travaux de toiture effectués après le décès de D) étaient nécessaires, alors qu'il n'en demeure pas moins que ces travaux ont directement profité à C), en sorte que le montant de 38.273,88 euros ne saurait être porté au passif successoral. Les juges de première instance auraient encore retenu à tort que les travaux effectués avant le décès de D) ont apporté une amélioration à l'immeuble, sans analyser que ces travaux ont profité à C) et qu'ils ont fixé la créance de celle-ci envers l'indivision successorale à 70.091,30 euros. Il critique en outre les juges de première instance en ce qu'ils ont dit fondée la demande de B) tendant au remboursement de la somme totale de 14.378,72 euros à titre de créance à l'égard de la succession, les travaux à la base des factures Magasin 1) et Magasin 2) constitueraient des travaux de confort et non pas d'amélioration

de l'immeuble. Si la demande relative à la facture Magasin 1) devait être retenue, seul le montant de 6.490 euros serait justifié.

Les intimées soulèvent, principalement, la nullité de l'acte d'appel au vu de l'article 264 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, motif pris que l'adresse de l'appelant y renseignée est inexacte, A) ne résidant pas de manière effective à (YYY), (3, rue...), mais en Allemagne. En dissimulant volontairement la situation réelle de son domicile, A) aurait entretenu une confusion dommageable dans le chef des intimées.

Quant au fond, les intimées concluent à la confirmation du jugement déféré, en ce que leur demande en attribution éliminatoire a été déclarée fondée et que la part revenant à A) a été fixée au montant de 422.533,33 euros. Leur demande serait fondée sur un intérêt légitime de conservation du patrimoine constitué par leurs parents et A) ne subirait aucun préjudice d'une telle attribution, la demande ne serait pas prématurée et l'allotissement ne serait pas matériellement impossible. De plus, elles disposeraient des capacités de financement de la soulte évaluée par l'expert 1). Subsidiairement, les intimées maintiennent leurs demandes de partage en nature par l'attribution des lots définis par l'expert 1), C) demandant l'attribution du lot B et B) les lots A et C et A) recevant une soulte de 422.533,33 euros, correspondant à sa part dans la succession. Plus subsidiairement, il y aurait lieu de faire droit à la demande en tirage au sort.

Quant à l'indemnité d'occupation, les intimées soutiennent que les juges de première instance ont rejeté à juste titre la demande relative à la période de septembre 2014 à juin 2015, en ce qu'C) ne réside dans la maison à (YYY), (5, rue...), que depuis juin 2015. De juin 2015 au 14 décembre 2015, elle aurait occupé la maison moyennant paiement d'un montant mensuel de 1.000 euros à sa mère, tel que convenu avec celle-ci et les juges de première instance se seraient à juste titre déclarés incompétents pour modifier le montant du loyer ainsi convenu. La demande de A) en paiement d'une indemnité d'occupation pour cette période n'aurait pas de base légale, en ce qu'avant le décès de D) aucune indivision n'existait. D) aurait voulu la rénovation de sa maison et aurait accepté qu'C) y emménage contre paiement d'une somme évaluée en toute connaissance de cause, D) aurait été saine d'esprit et le montant de 1.000 euros lui versé mensuellement aurait été proportionné à la contrepartie reçue, supposant qu'C) s'occupe de la gestion des travaux de rénovation de l'immeuble. Concernant la période du (...) au 31 mars 2019, jour du partage, C) déclare accepter le jugement déféré, en ce que l'indemnité d'occupation mensuelle a été fixée à 1.500 euros, ce montant ayant été correctement évalué par les juges de première instance. C) et pour autant que de besoin B) forment appel incident concernant le montant total de 59.250 euros retenu par les juges de première instance du chef d'indemnité d'occupation réduite pour la période du (...) au 31 mars 2019, ce montant ne tenant pas compte de la moitié du loyer payé par C) le (...). Par réformation, il y aurait dès lors lieu de dire que le montant à prendre en compte dans l'établissement du compte d'indivision est de  $(39,5 \times 1.500) - 500 = 58.750$  euros.

Quant à la reddition de compte, les intimées confirment avoir disposé d'une procuration sur le compte courant COMPTE COURANT 1) et sur le compte épargne COMPTE COURANT 2)0, ouverts auprès de la banque BGL BNP PARIBAS au nom de leur mère. Elles déclarent que ces comptes sont bloqués depuis le décès de celle-ci, qui durant sa vie aurait géré seule ses

comptes bancaires. Les extraits du compte courant relatifs à la période du 15 août 2014 au (...) et ceux du compte épargne relatifs à la période du 1<sup>er</sup> septembre 2014 au 30 novembre 2015 seraient produits et les juges de première instance auraient considéré à juste titre qu'il résultait des circonstances que chaque opération faite au moyen de la procuration l'avait été dans l'intérêt de la de cujus et que feu D) avait acquiescé à la gestion de ses filles. Cette approbation ayant eu lieu du vivant de celle-ci, l'obligation de rendre compte serait éteinte, les conditions de l'article 1993 du Code civil ne seraient pas données. Pour autant que de besoin, les intimées reprennent leurs moyens développés en première instance, détaillant les opérations faites sur le compte de la de cujus.

Quant à leurs propres demandes, les intimées concluent à la confirmation du jugement déféré. Concernant les travaux effectués après le décès de feu D) dans l'immeuble sis à (YYY), (5, rue...), les juges de première instance auraient à bon droit retenu que le montant de 38.273,87 euros serait à inscrire au passif successoral. Les travaux litigieux auraient concerné la réfection de la toiture de l'immeuble et les intimées auraient payé chacune pour moitié la facture afférente. Dans leur jugement interlocutoire, non entrepris par A), les juges de première instance auraient retenu que lesdits travaux étaient une dépense nécessaire à la conservation de l'immeuble indivis et ils auraient déclaré la demande des intimées fondée en principe, à charge pour elles de verser les preuves de paiement, en sorte qu'il y aurait autorité de chose jugée à cet égard. Concernant les travaux réalisés avant le décès le feu D), les intimées déclarent accepter le jugement déféré en ce qui concerne les factures retenues par les juges de première instance, elles demandent cependant la réformation du jugement sur deux points. Concernant les travaux payés par C), celle-ci demande la correction d'une erreur matérielle relative au montant de la facture Emile Antony n°201500456 prise en compte pour 1.605,05 euros, alors qu'elle s'élève à 1.650,05 euros. Concernant les travaux payés par B), celle-ci demande qu'un versement en espèces de 506 euros relatif à une facture de la société Atrium bei Magasin 1), rejeté par les juges de première instance, soit pris en compte. Les parties intimées demandent la confirmation du jugement déféré pour le surplus, soutenant que les travaux réalisés concernaient l'ensemble des équipements techniques nécessaires à transformer une ancienne maison en une habitation moderne, qu'il s'agissait d'une remise en état et en conformité d'un bien destiné au marché locatif. Pour autant que de besoin, les intimées reprennent le détail de chaque facture.

A) réplique que l'acte d'appel est recevable. L'identification de l'appelant ne serait pas mise en doute par l'adresse y renseignée et aucune confusion dommageable dans le chef des parties intimées ne serait établie. Le moyen de nullité serait à rejeter.

Quant à l'attribution éliminatoire, l'appelant réitère que les conditions pour une telle attribution ne sont pas données, l'intérêt légitime de conservation du patrimoine familial ne saurait suffire à cet égard, de plus un tel intérêt ne serait pas établi en l'espèce. Quant à la demande subsidiaire des intimées, il soutient que tant un partage en nature qu'un tirage au sort ne sont pas possibles.

Quant à l'indemnité d'occupation, l'appelant réitère ses développements contenus dans l'acte d'appel. Quant à l'appel incident concernant l'indemnité d'occupation relative à la période du (...) au 31 mars 2019, l'appelant conclut

à son irrecevabilité, soutenant, principalement, que les intimées, en demandant aux termes de leurs conclusions notifiées le 12 août 2019 la confirmation du jugement entrepris quant à l'indemnité d'occupation y ont acquiescé et, subsidiairement, qu'il s'agit d'une demande nouvelle, en ce que les intimées n'ont pas présenté en première instance une demande tendant à voir déduire du quantum de l'indemnité d'occupation le montant de 1.000 euros payé mensuellement par C).

Quant à l'appel incident concernant les travaux réalisés dans l'immeuble à (YYY), (5, rue...), l'appelant réitère que les intimées ne sauraient acquiescer au jugement déféré et interjeter appel incident, en sorte que l'appel incident serait irrecevable. En tout état de cause, le montant de 506 euros prétendument payé en liquide concernant la facture Magasin 1) serait contesté. Concernant la facture Magasin 3), l'appelant admet la prise en compte du montant de 1.650,05 euros.

Les intimées répliquent qu'il n'y a pas eu acquiescement concernant la fixation du montant de 59.250 euros à titre d'indemnité d'occupation, mais acceptation du montant de 58.750 euros, compte tenu du montant de 500 euros réglé le (...). Il ne s'agirait pas non plus d'une demande nouvelle, mais d'une défense élevée contre les prétentions d'un copartageant.

#### *Appréciation de la Cour*

- Quant au moyen tiré de l'annulation de l'acte d'appel

L'article 153 du Nouveau Code de procédure civile, auquel renvoie l'article 585 du même code, prévoit que tout acte d'huissier de justice doit notamment indiquer, sous peine de nullité, le domicile du requérant.

Par arrêt du 11 janvier 2001 (affaire Reis/Telkes et Anstett) la Cour de cassation, saisie d'une demande en nullité basée sur les articles 154 et 585 du Nouveau Code de procédure civile, a décidé que l'omission d'une formalité prévue à peine de nullité ne saurait être sanctionnée que si la partie qui l'invoque établit avoir subi par cette omission un grief. Ce principe vaut pour toutes les mentions prévues aux articles 153 et 154 du présent code.

L'indication d'un domicile inexact de l'appelant n'est une cause de nullité dudit acte que si cette inexactitude a pu induire l'intimé en erreur sur l'identité de l'appelant.

En l'espèce, l'acte d'appel indique que A) demeure à L-6841 (YYY), (3, rue...). L'appelant déclare avoir à cette adresse une boîte aux lettres pour des raisons administratives, mais avoir sa résidence habituelle en Allemagne.

Les parties intimées n'ont pas fait valoir de doute sur l'identité de l'appelant, mais elles ont soulevé des difficultés de signification et le cas échéant d'exécution, contraires à leurs intérêts. Or, ces difficultés n'ont, en principe, aucune incidence sur la régularité formelle d'un exploit (Cass., 16 mars 2017, n°3763 du registre ; Cour 5 janvier 2005, n° 27780 du rôle).

Les parties intimées font encore état d'une intention de dissimulation et de confusion dans le chef de l'appelant afin de leur nuire. A cet égard, il convient

de relever que B) et C) n'établissent pas avoir subi un préjudice du fait que l'acte d'appel renseigne l'adresse à laquelle A) a une boîte aux lettres pour des raisons administratives, plutôt que son adresse en Allemagne, à laquelle il réside physiquement. Le fait que les intimées ont été déboutées en première instance de leur demande en paiement d'une indemnité par A) pour l'occupation de l'immeuble en indivision à (YYY), (3, rue...), motif pris que celui-ci n'habite pas physiquement la maison en cause, mais qu'il a sa résidence habituelle en Allemagne, est sans incidence sur la régularité formelle de l'acte d'appel.

L'acte d'appel est partant régulier.

- L'attribution éliminatoire

L'attribution éliminatoire a été conçue pour permettre aux indivisaires qui le souhaitent de rester dans l'indivision alors même qu'une demande en partage est formée par un autre indivisaire.

L'attribution éliminatoire n'est pas de droit ; ainsi il appartient au juge de prendre en considération les intérêts en présence, qui sont, outre les motifs personnels allégués par chacun des indivisaires, la consistance du bien indivis et la solvabilité des indivisaires pour payer la soulte.

La Cour considère que le souhait de B) et d'C) de vouloir conserver le patrimoine familial est légitime. De plus, le maintien du patrimoine familial aux seules sœurs B) et C) ne porte pas préjudice aux intérêts de leur frère, qui pour sa part ne souhaite pas le conserver.

Le fait que le rapport d'expertise expert 1) retient que la formation de trois lots égaux en nature entre trois héritiers avec la masse de deux habitations, un terrain à bâtir non desservi, une vigne et un pré-verger n'est pas possible n'est pas de nature à établir que l'allotissement de l'indivisaire évincé ne soit pas matériellement réalisable.

Concernant les moyens financiers des parties intimées pour désintéresser A), il résulte des pièces produites par les sœurs B) et C) qu'elles disposent des capacités financières qu'il y a lieu d'admettre pour payer la soulte évaluée par l'expert 1).

Le jugement déféré est dès lors à confirmer en ce que les juges de première instance ont déclaré fondée la demande de B) et d'C) en attribution éliminatoire contre paiement à A) du montant de 422.533,33 euros du chef de la part lui revenant en contrepartie des immeubles sis à la commune de (XXX), section A de (YYY), inscrits sous les numéros (a1), (a2), (a3), (a4), (a5), (a6), (a7), (a8), (a9).

L'appel de A) n'est partant pas fondé en ce point.

- L'occupation de l'immeuble, sis à (YYY), (5, rue...),

- la période de septembre 2014 à juin 2015

Les juges de première instance ont débouté A) de sa demande en condamnation d'C) au paiement d'une indemnité d'occupation relative à la maison sise à (YYY), (5, rue ...), en ce qu'il n'a pas établi que celle-ci a

occupé l'immeuble en cause antérieurement au mois de juin 2015, date depuis laquelle C) déclare y résider.

A) n'a pas suppléé à cette carence en instance d'appel. Ni le fait que D) vivait déjà au CIPA Grevenmacher durant la période concernée, ni le fait que certaines factures relatives à la rénovation de la maison en cause ont indiqué comme destinataires C) et son époux avec l'adresse à (YYY), (5, rue...), ne suffisent à établir que ceux-ci occupaient effectivement l'immeuble en cause durant la période de septembre 2014 à juin 2015.

- la période de juin 2015 à décembre 2015

Il résulte des pièces produites que de juin 2015 à décembre 2015, C) a versé mensuellement à D) le montant de 1.000 euros à titre de « loyer » pour l'occupation de la maison à (YYY), (5, rue...).

A l'instar des juges de première instance, la Cour constate qu'il ne résulte pas du rapport médical du docteur Grünewald du 31 octobre 2008 ou du certificat du CIPA Grevenmacher du 19 septembre 2016 que D) souffrait d'un état de démence tel qu'elle n'ait pas pu donner en connaissance de cause son accord à C) quant à l'occupation de l'immeuble litigieux moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000 euros.

A) soutient qu'en égard au montant peu approprié réglé mensuellement, l'occupation par C) de la maison appartenant à D) constitue une donation déguisée.

Seule une libéralité, qui suppose un appauvrissement du disposant dans l'intention de gratifier son héritier, est rapportable à la succession.

L'occupation gratuite d'une habitation ne donne pas ipso facto lieu à rapport dès lors que l'intention libérale n'est pas démontrée.

Il appartient dès lors à A) de rapporter la preuve de l'intention libérale dans le chef de D), laquelle ne saurait résulter du simple fait qu'il considère que le montant réglé par C) du chef de loyer est peu approprié. A) ne rapportant pas, au moyen d'autres éléments du dossier, la preuve d'une intention libérale dans le chef de D), sa demande de ce chef n'est pas fondée.

Eu égard aux développements qui précèdent, les juges de première instance se sont encore à juste titre déclarés incompétents pour modifier le loyer convenu entre feu D) et sa fille C).

- la période de décembre 2015 jusqu'au partage

Les parties intimées ne contestant pas en son principe la demande de A) en paiement d'une indemnité d'occupation relative à la période postérieure au décès de D) jusqu'au partage, il y a lieu d'admettre qu'elles ont implicitement accepté la résiliation du contrat de bail conclu oralement entre D) et C).

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. C'est en principe la valeur locative du bien qui est prise en considération. Par valeur locative, il faut entendre le montant du loyer qui pourrait être obtenu si le bien était donné à bail.

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. La détermination du montant de l'indemnité d'occupation relève du pouvoir souverain d'appréciation du juge du fond.

Suivant le rapport de l'expert 1) du 18 octobre 2017, la valeur vénale de la maison sise à (YYY), (5, rue...), a été évaluée en 2015 à la somme de 589.000 euros.

Si compte tenu de l'expertise expert 1) la valeur locative de l'immeuble litigieux peut être fixée à un montant mensuel de 2.454 euros (5% de 589.000=29.450/12=2.454), la Cour approuve les juges de première instance en ce que compte tenu de l'ancienneté de l'immeuble, de sa configuration et du lieu de situation à (YYY), ils ont souverainement fixé l'indemnité mensuelle redue par C) à 1.500 euros par mois à partir du (...).

L'indemnité prévue à l'[article 815-9, alinéa 2, du Code civil](#), est due pour toute jouissance privative d'un bien indivis entre le début de l'indivision et le partage.

Le partage constituant le terme de la période durant laquelle la jouissance privative donne lieu à indemnité, l'indemnité est dès lors due jusqu'au partage partiel entre parties retenu par les juges de première instance et confirmé par le présent arrêt.

Quant au montant de l'indemnité d'occupation, l'appel incident des parties intimées est recevable. Le fait qu'elles ont accepté le principe de l'indemnité d'occupation concernant la période en cause, ainsi que le montant mensuel fixé de ce chef par les juges de première instance ne s'oppose pas à ce qu'elles demandent une modification de la somme totale redue du chef à l'indivision. La demande des parties intimées de retrancher de la somme totale retenue par le tribunal le montant de 500 euros, en raison du paiement de 1.000 euros effectué pour le mois complet de décembre 2015, ne constitue par ailleurs pas une demande nouvelle, mais une défense élevée contre les prétentions d'un copartageant.

Eu égard au pièces produites, notamment un virement d'un montant de 1.000 euros exécuté le (...) portant la mention « loyer », l'appel incident est à déclarer fondé, en ce que le montant de 500 euros correspondant à la période du 15 décembre au 31 décembre 2015 doit être pris en compte et venir en déduction de la somme retenue comme due à l'indivision par C).

Par réformation, le montant du par C) à l'indivision du chef d'indemnité d'occupation est fixé à 58.750 euros.

- La demande en reddition des comptes

L'existence d'une procuration sur les comptes courant COMPTE COURANT 1) et épargne COMPTE COURANT 2) auprès de la banque 1) ouverts au nom de feu D), en faveur de B) et d'C) n'est pas contestée. Cette procuration s'analyse en un mandat et est régie par les articles 1984 et suivants du Code civil.

Il est de principe que l'obligation de rendre compte prévue à l'article 1993 du Code civil est inhérente au mandat et qu'elle incombe à tout mandataire, qu'il soit salarié ou à titre gratuit, légal, judiciaire ou privé, ami ou parent du mandant ou étranger à sa famille, que le mandat soit exprès ou tacite, à moins que le mandant ait donné une dispense au mandataire de rendre compte. L'obligation de rendre compte s'impose en principe à tout mandataire, qu'il ait été loyal et fidèle ou non. A partir du moment où l'existence de la procuration est établie, l'obligation de rendre compte existe. Si le mandant vient à décéder, le droit de demander la reddition des comptes passe à ses héritiers.

Il est en outre admis qu'une reddition de compte n'est soumise à aucune forme et à aucune condition particulière. Elle peut ainsi se dérouler de façon orale et continue, de sorte qu'en fin de mandat, il ne subsiste en principe que l'obligation d'aviser le mandant du résultat de la gestion.

Il faut déduire de ces principes que pour prospérer dans son action de rendre compte, le demandeur en reddition n'a qu'à établir l'existence de la procuration accordée par le mandant décédé, à condition toutefois qu'il n'ait pas déjà lui-même, de son vivant, approuvé la gestion de son mandataire.

Pour échapper à toute obligation de rendre compte, B) et C) font valoir que durant sa vie, D) gérait seule ses comptes bancaires. Elles produisent en cause les extraits du compte courant de leur mère du 15 août 2014 au (...) et les extraits de son compte épargne du 1<sup>er</sup> septembre 2014 au 30 novembre 2015 et soutiennent que chaque opération a été faite dans l'intérêt de celle-ci et qu'elle avait acquiescé en connaissance de cause à la gestion de ses filles.

La Cour constate que s'il résulte des pièces versées que l'état de santé de D) était déficitaire, il n'est cependant pas établi qu'elle n'était plus à même de suivre la gestion et l'évolution de ses comptes.

Il résulte encore des pièces produites que le compte courant renseignait un crédit de 9.700,54 euros au 1<sup>er</sup> septembre 2014 et de 24.258,08 euros au (...). Eu égard au fait que D) touchait mensuellement une pension de retraite d'un montant de 2.357,21 euros, un loyer de 950 euros et du 15 juin au (...) un deuxième loyer de 1.000 euros et que ses dépenses mensuelles étaient de 2.390 euros du chef de loyer CIPA, outre des dépenses pour frais médicaux, des frais d'assurance et des frais de la vie courante, les opérations effectuées sur le compte apparaissent avoir été faites dans l'intérêt de la de cujus. Il résulte en outre des extraits bancaires produits que le compte courant de D) a régulièrement été approvisionné par les parties intimées pour payer les factures relatives aux travaux effectués dans l'immeuble sis à (YYY), (5, rue...).

Le compte épargne présentait un crédit de 7.928,54 euros au 30 novembre 2015 et il n'est pas contesté que du 1<sup>er</sup> septembre 2014 jusqu'au jour du décès de feu D) ce compte n'a accusé aucun mouvement débiteur.

A l'instar des juges de première instance, la Cour estime dès lors qu'il se déduit des pièces produites et des circonstances qui ont entouré la gestion du compte courant litigieux que feu D) a acquiescé à la gestion faite par B) et C), en sorte que l'approbation de la gestion des mandataires a eu lieu du

vivant de la mandante et que l'obligation de rendre compte était éteinte dès avant le décès de D).

L'appel de A) n'est dès lors pas fondé en ce point.

- Les demandes reconventionnelles de B) et d'C)

- les travaux effectués après le décès de feu D)

Par jugement du 1<sup>er</sup> mars 2017, le tribunal a retenu que les travaux de toiture exécutés par la société Société 1) invoqués par C) et B) constituent une dépense nécessaire à la conservation de l'immeuble indivis que cette dépense donne lieu à indemnisation de l'indivisaire. Le tribunal a déclaré fondé en principe la demande d'C) et de B) relative au remboursement des frais relatifs aux travaux effectués après le décès de feu D), à charge pour elles de verser les preuves de paiement.

En déclarant la demande fondée en principe, le tribunal a tranché une partie du principal. A défaut d'appel contre le jugement du 1<sup>er</sup> mars 2017, il y a autorité de chose jugée à cet égard.

Le fait que les travaux ont été commandés et coordonnés par le concubin d'C) est sans incidence dans la mesure où les dépenses faites étaient destinées à la conservation de l'immeuble indivis.

Il résulte des preuves de paiement produites par les parties intimées qu'elles ont réglé la somme totale de 38.273,88 euros au titre de la facture de la société Société 1), en sorte c'est à juste titre que les juges de première instance ont aux termes du jugement déféré retenu que ce montant est à porter au passif successoral.

L'appel de A) n'est dès lors pas fondé en ce point.

- les travaux effectués avant le décès de feu D)

Les juges de première instance ont analysé en détail les factures produites par C) et B) relatives à des travaux effectués dans l'immeuble à (YYY), (5, rue...), ayant au moment de l'exécution des travaux encore appartenu à D) et la Cour se rallie à leur analyse exhaustive et exacte en ce qu'ils ont retenu que la facture Magasin 3) du 30 janvier 2015 relative à l'installation d'un conduit de fumée utilisable pour tous les systèmes de chauffage polycombustibles, la facture Magasin 4) du 3 novembre 2015 relative à la confection d'un béton armé autour de la maison, les factures Electricité G. des 4 mars 2015, 2 mai 2015 et 12 juin 2015 relatives respectivement à une nouvelle installation électrique et à une réparation au circuit électrique, la facture E. relative à la fourniture d'électricité pour la période de juin 2014 à juin 2015, les factures Peinture A. des 13 octobre 2015 et 9 novembre 2015 pour les travaux de peinture sur façade, les factures C. R. des 21 décembre 2015 et 31 mars 2015 pour des travaux réalisés au système de chauffage et au remplacement de la pompe de chauffage, la facture/devis P. et M. du 7 avril 2015 pour des travaux de peinture, la facture Magasin 1) du 20 janvier 2015 relative à l'installation d'une nouvelle cuisine, la facture Magasin 2) du 5 février 2015 pour le remplacement des fenêtres, sont des factures réglées dans l'intérêt de feu D), en ce qu'elles concernent des travaux qui ont apporté une amélioration à l'immeuble à (YYY), (5, rue...). Cette conclusion

est encore justifiée au regard du rapport de l'expert 1) qui retient qu'en dehors des travaux d'entretien courant il n'y a pas de travaux de mise en état à prévoir dans l'immédiat et qui a fixé la vétusté de la construction à 35% (40,90 % - 5,90%) compte tenu des travaux de rénovation exécutés.

L'appel incident formé par les parties intimées quant au montant de leur créance du chef des travaux effectués est recevable. Contrairement à l'argumentation de A), il n'y a pas eu acquiescement de leur part au jugement déféré sur ce point, en ce que bien qu'aux termes de leurs conclusions notifiées le 12 août 2019 elles aient déclaré accepter la décision de première instance en ce que certaines factures ont été retenues et d'autres non, elles ont demandé la réformation du jugement sur deux points.

Le montant de la facture Magasin 3) n°(...) du 30 janvier 2015 s'élevant à 1.650,05 euros et non pas au montant de 1.605,05 euros renseigné erronément au jugement déféré, l'appel incident des parties intimées est fondé en ce point. L'appel incident n'est cependant pas fondé en ce qui concerne le montant de 7.175 euros retenu par les juges de première instance du chef de la facture Magasin 1), à défaut par B) d'établir avoir payé en espèces un montant supplémentaire de 506 euros. Le fait que le virement effectué le 25 janvier 2015 au profit de Magasin 1) renseigne que « *le montant de 506 euros sera réglé en espèces dès remplacement du plan de travail* » est insuffisant à cet égard. L'appel incident n'est dès lors pas fondé en ce point.

La demande d'C) est dès lors à déclarer fondée à concurrence du montant de 70.136,30 euros (1.650,05 + 11.700 + 5.821,16 + 158,38 + 5.875,25 + 1.140,21 + 3.090 + 8.147,40 + 172,76 + 358 + 32.023,09) et la demande de B) à concurrence du montant de 14.378,72 euros (7.175 + 7.203,72).

- Les indemnités de procédure

Tant la partie appelante et que les parties intimées sollicitent une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de respectivement 2.500 euros et deux fois 1.500 euros.

La condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplie, il y a lieu de débouter les parties de leurs demandes.

- Les frais et dépens

Les frais et dépens de la première instance ont à juste titre été mis à charge de la masse successorale. Eu égard au l'issue de l'instance d'appel, les frais et dépens de cette instance sont à mettre à charge de A).

### **Par ces motifs**

La Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident partiellement fondé,

fixe la créance d'C) à l'égard de la succession du chef de travaux effectués dans l'immeuble sis à (YYY), (5,rue ...) avant le décès de D) à la somme de 70.136,30 euros,

dit que le montant de l'indemnité d'occupation due par C) à l'indivision au titre de sa disposition privative de la maison sise à (YYY), (5, rue...), s'élève à 58.750 euros,

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

dit non fondées les demandes des parties respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

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