

Arrêt N°95/21 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-et-un avril deux mille vingt-et-un

Numéro CAL-2019-00406 du rôle

Composition :

Rita BIEL, premier conseiller-président,
Yannick DIDLINGER, conseiller,
Thierry SCHILTZ, conseiller,
Amra ADROVIC, greffier assumé.

Entre :

A, demeurant à,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER
d'Esch-sur-Alzette du 27 mars 2019,

comparant par Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, demeurant à Pétange,

et :

B, demeurant à,

intimée aux fins du susdit exploit REYTER,

comparant par Maître Victor GILLEN, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Par jugement civil contradictoire du 30 janvier 2019, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a ordonné le partage de l'indivision existant entre B (ci-après B) et A (ci-après A), a constaté la créance de B du montant de 34.000 euros à l'égard de l'indivision, à faire valoir sur le solde du prix de vente de l'immeuble sis à ..., a commis un notaire afin de procéder aux opérations de partage et de dresser le décompte entre parties, a dit les demandes principale et reconventionnelle non fondées pour le surplus et a rejeté les demandes des parties respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

De ce jugement, qui lui a été signifié le 27 février 2019, A a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 27 mars 2019.

Il critique les juges de première instance en ce qu'ils ont dit non fondée sa demande en paiement par B d'une indemnité d'occupation pour avoir eu la jouissance exclusive de l'immeuble indivis sis à Il soutient qu'il a été obligé de quitter le logement en cause suite à un procès-verbal de police du 21 décembre 2015 et que, suite à son départ forcé, l'intimée y a résidé avec son nouveau compagnon, en sorte qu'il y a eu dans son chef impossibilité matérielle et morale d'occuper le bien. Par conclusions subséquentes, il demande, par réformation, la condamnation de B au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant mensuel de 770,84 euros, ou tout autre montant à arbitrer par la Cour, concernant la période du 1^{er} décembre 2015, date de son départ de l'immeuble indivis, au 31 juillet 2017, date de la vente de l'immeuble, soit la somme de 15.416,80 euros (20x770,84). L'appelant critique encore les juges de première instance en ce qu'ils ont retenu que B dispose d'une créance de 34.000 euros à l'égard de l'indivision, à faire valoir sur le solde du prix de vente de l'immeuble indivis, soutenant que l'écrit invoqué par l'intimée à l'appui de ses revendications ne remplit pas les conditions de l'article 1326 du Code civil et que B ne produit aucune pièce établissant le paiement du montant en cause.

L'intimée conteste une occupation privative dans son chef de l'immeuble indivis. Elle déclare que l'appelant n'y a plus habité de son propre gré après le mois de décembre 2015, que suite au départ de celui-ci, elle n'y a pas résidé avec un nouveau concubin, mais seule avec ses enfants, qui y vivaient déjà du temps de la cohabitation avec A. Elle conclut dès lors au caractère non fondé de l'appel en ce point. En tout état de cause, elle demande à voir constater que l'avantage de 10.487 euros obtenu sur le prix de vente de l'immeuble indivis, grâce à sa persévérance, compense l'indemnité d'occupation. Elle soutient encore que le paiement effectué de sa part par des fonds propres de 34.000 euros lors de l'acquisition de l'immeuble sis à ..., résulte des pièces produites et n'a jamais été contesté par A, qui, en première instance aurait seulement discuté la nature de l'apport, soutenant qu'il se serait agi d'un « *investissement spéculatif* ». Or, il résulterait de l'écrit daté du 22 avril 2015 que B ne prétendait pas à d'autres avantages que le remboursement lors de la revente du bien de l'avance qu'elle avait consentie à l'indivision. Son apport aurait été nécessaire à l'octroi du prêt. De plus, la perte, résultat de la vente anticipée du bien indivis serait due, au moins en

partie au surcoût du remboursement anticipé du prêt, lequel ne serait que la conséquence des défauts de remboursement d'A.

B relève appel incident et demande par réformation, la condamnation d'A à lui payer la somme de 64.204,51 euros, sinon de 50.915,14 euros. A l'appui de sa demande, elle fait valoir avoir une créance de 101.830,28 euros à l'égard de l'indivision du chef de fonds propres à hauteur de 34.000 euros investis lors de l'acquisition de l'immeuble indivis, de remboursements par des fonds propres à hauteur de 65.630,28 euros des mensualités du prêt logement souscrit par les deux parties et de prélèvements à hauteur de 2.200 euros opérés par A sur le compte-prêt. Au montant de 50.915,14 euros (101.830,28 :2), s'ajouterait encore la somme de 13.288,37 euros relative aux frais de liquidation anticipée du prêt, en raison du seul désengagement d'A. Elle demande encore à voir ordonner la libération du solde du prix de vente retenu entre les mains du notaire en sa faveur, en compensation d'une partie de sa créance à l'égard d'A. Elle soutient que, contrairement à ce qui a été retenu par les juges de première instance, sa demande reconventionnelle présentée en première instance par conclusions du 10 juillet 2018 en relation avec le remboursement avec des fonds propres du prêt contracté pour l'acquisition du bien indivis et avec les prélèvements opérés par A sur le compte-prêt, n'aurait pas fait l'objet de contestations d'A, en ce que les seules conclusions versées par lui-ci postérieurement à la formulation de la demande reconventionnelle auraient été notifiées le 15 octobre 2018, mais rédigées le 27 avril 2018, et que ces conclusions n'auraient renseigné aucune contestation concernant le décompte établi par elle dans ses conclusions du 10 juillet 2018. Par conclusions subséquentes, B relève qu'il appert du versement par la partie adverse de la procédure de première instance, que celle-ci avait déposé au tribunal, en date du 25 octobre 2018 des conclusions qu'elle ne lui avait pas notifiées, mais qu'au contraire, elle l'avait embrouillée en notifiant le 15 octobre 2018 des conclusions rédigées le 27 avril 2018. Par courrier du 25 octobre 2018, elle aurait annoncé la notification de nouvelles conclusions, sans pour autant le faire, mais aurait laissé clôturer l'instruction sans réagir à la demande de Maître Victor GILLEN de clôturer le dossier *« suite aux conclusions de Maître Igri, notifiées en date du 15 octobre dernier qu'elle n'entend pas rectifier et auxquelles il paraît superflu de répondre... »* Le tribunal n'aurait pas relevé cette embrouille et aurait clôturé l'instruction sans détromper B. Le jugement de première instance aurait été rendu en violation des règles du contradictoire. Par ailleurs, les conclusions d'A du 25 octobre 2018 ne renseigneraient toujours pas de contestations au sujet du décompte établi par B à l'appui de sa demande reconventionnelle.

A conclut au caractère non fondé de l'appel incident. Il conteste que B ait effectué des paiements en faveur de l'indivision d'un montant total de 101.830,28 euros. Les décomptes produits par celle-ci à l'appui de ses revendications seraient à écarter, pour constituer des actes unilatéraux et les extraits bancaires produits seraient relatifs à un compte commun ouvert au nom des deux parties et alimenté par les salaires de celles-ci. A conteste encore être à l'origine de la rupture anticipée du prêt, en sorte qu'il ne lui incomberait pas d'en supporter seul les conséquences financières. Il conteste finalement avoir déposé en première instance des conclusions qui n'avaient pas été notifiées à la partie adverse.

Appréciation de la Cour

- L'appel principal

- *L'indemnité d'occupation*

A et B ont acquis suivant acte notarié du 22 avril 2015, chacun pour une moitié indivise, un immeuble sis à

Les parties se sont séparées en décembre 2015. B est restée dans l'immeuble indivis.

Pour rejeter la demande en paiement d'une indemnité d'occupation, les juges de première instance ont retenu qu'A n'a pas rapporté la preuve que B l'a empêché de jouir du bien indivis à partir de décembre 2015.

Aux termes de l'article 815-9, 2° du Code civil, l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

Pour aboutir dans sa demande en paiement d'une telle indemnité, le demandeur doit rapporter la preuve que la jouissance du bien indivis par l'autre indivisaire est exclusive.

La notion de jouissance exclusive s'entend d'une occupation privative du bien indivis écartant le droit de jouissance concurrent de l'ensemble des indivisaires. Le caractère exclusif de la jouissance privative relève de l'appréciation souveraine des juges du fond. Il est constitué par le fait que l'indivisaire occupant empêche l'autre indivisaire d'utiliser le bien indivis.

En l'occurrence, les parties ont mis un terme à leur relation dans des conditions non autrement précisées. S'il résulte des propres déclarations d'A qu'il a quitté le domicile commun le 1^{er} décembre 2015, il résulte encore d'un procès-verbal de police du 21 décembre 2015 qu'il a été expulsé du domicile commun dans le cadre de la loi sur la violence domestique. Bien qu'il ne soit pas controversé que B a continué à occuper les lieux suite au départ de l'appelant, il ne résulte pas des éléments de la cause qu'elle ait contraint celui-ci de quitter le domicile commun, ni qu'elle ne l'ait empêché d'y retourner. A cet égard, il convient de relever que l'expulsion d'A des lieux le 21 décembre 2015 dans cadre de violences domestiques relève de son propre comportement et que de plus, cette expulsion n'a été que temporaire et a pris fin après l'écoulement d'un délai de 14 jours, B, n'ayant, d'après les éléments soumis à l'appréciation de la Cour, pas introduit de requête en interdiction de retour. Les affirmations d'A que suite à son départ, B a occupé les lieux avec son nouveau compagnon restent à l'état d'allégations, pour n'être appuyées par aucun élément de preuve.

A défaut d'avoir rapporté la preuve de la jouissance exclusive par B du bien indivis, les juges de première instance sont à confirmer en ce qu'ils ont débouté A de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation.

L'appel principal n'est dès lors pas fondé en ce point.

- *La créance de 34.000 euros invoquée par B à l'égard de l'indivision*

A l'appui de sa demande, B se réfère à un écrit intitulé « *Reconnaissance de dettes* » qui est libellé comme suit :

« Je soussigné A, (...) reconnais que Madame B (...) a investi une somme de 34.000 EUR de ses fonds propres lors de l'acquisition de la maison sise à ... (...). Je m'engage à ce que B puisse récupérer le prédit montant lors d'une vente ou d'un partage éventuel avant le partage du prix de vente résiduel ou du paiement d'une soulte éventuelle. Fait à Differdange le 22 avril 2015. »

L'écrit est signé par A.

Bien que cet écrit ne soit pas en tous points conforme aux prescriptions de l'article 1326 du Code civil, en ce qu'il ne contient pas la mention du bon ou de l'approuvé y prévus, il peut servir de commencement de preuve par écrit susceptible d'être complété par tout moyen.

B produit encore des extraits bancaires renseignant qu'elle a viré en date du 2 avril 2015, avec la mention « *achat maison* », le montant de 34.000 euros du compte LU 220030892901551000 ouvert à son nom auprès de la ... vers le compte LU 04 0250 0452 5546 9000 ouvert au nom des deux parties, sur lequel elles se sont vu mettre à disposition en date du 22 avril 2015 le montant de 342.430 euros de l'emprunt contracté pour l'acquisition de la maison à Le même jour le montant de 365.000 a été transféré de ce compte vers le compte du notaire Schuman.

La Cour constate qu'il ressort à suffisance de ces extraits bancaires que B a investi des fonds propres à hauteur de 34.000 euros lors de l'acquisition de l'immeuble indivis.

Eu égard à cette constatation et au contenu de l'écrit du 22 avril 2015, il y a lieu de tenir pour établi un accord entre parties que lors d'une vente du bien indivis, B puisse récupérer le montant en question avant le partage du prix de vente résiduel, c'est-à-dire après apurement du passif grevant l'immeuble.

Le jugement déféré est dès lors à confirmer, en ce que les juges de première instance ont constaté la créance de B du montant de 34.000 euros à l'égard de l'indivision, à faire valoir avant le partage sur le solde du prix de vente de l'immeuble sis à

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

- L'appel incident

B critique le jugement de première instance, en ce qu'il aurait été rendu en violation des règles du contradictoire, les juges de première instance ayant pris en considération des conclusions que la partie adverse avait omis de notifier.

S'il est vrai que les juridictions doivent assurer que les exigences du contradictoire soient remplies en veillant à ce que les parties se fassent connaître mutuellement leurs moyens, arguments et pièces justificatives en temps utile et refuser de statuer tant que cet échange n'a pas eu lieu, respectivement écarter des débats les éléments non communiqués, la Cour constate que B ne tire aucune conséquence juridique de sa critique à l'égard du jugement déféré, ne demandant notamment pas son annulation. La critique de l'appelante par incident ne saurait dès lors valoir, sans qu'il n'y ait lieu d'analyser autrement son bien-fondé.

B fait valoir une créance de 99.630,28 euros du chef de fonds propres investis lors de l'acquisition du bien indivis et de remboursements moyennant des fonds propres du prêt contracté avec A en vue de l'acquisition du bien indivis, ainsi qu'une créance de 2.200 euros du chef de prélèvements opérés par celui-ci sur le compte-prêt de la maison afin de payer la pension alimentaire due à la mère de son fils.

Même s'il s'avérait exact qu'A n'avait pas émis des contestations à cet égard en première instance, ses contestations formulées en instance d'appel constituent des moyens de défenses recevables à tout stade de la procédure.

B, de même qu'en première instance, se réfère, à l'appui de ses prétentions à un « *décompte des versements effectués par Mme B en remboursement de l'emprunt pour la maison commune* » et à un « *décompte et solde des prélèvements effectués par M. A sur le compte d'emprunt de la maison commune* ». Ces décomptes unilatéraux, contestés par la partie adverse, ne sauraient valoir preuve des prétentions de B.

B produit encore des extraits bancaires d'un compte courant ouvert au nom des deux parties. Il en appert que l'emprunt contracté en vue de l'acquisition de l'immeuble indivis a transité par ce compte et que le compte était alimenté, du moins jusqu'en décembre 2015, entre autres, par deux salaires payés par ... S.à.r.l. et par Tracol Construction S.A. Il résulte encore des extraits produits que le compte a servi à régler les frais du ménage.

Si les extraits produits renseignent un certain nombre de virements de 200 euros au profit d'une dénommée Nadège Thomas, la Cour constate à l'instar des juges de première instance, qu'à défaut de preuve contraire, il y a lieu d'admettre que les opérations effectuées par un des titulaires du compte ont été faites avec l'accord de l'autre. S'il résulte encore des extraits bancaires produits que les mensualités du prêt ont été débitées du compte courant en question, il n'est pas permis d'en déduire que l'intégralité des salaires touchés par B durant la période du 13 avril 2015 au 31 juillet 2017 a servi à rembourser le prêt logement, tel que soutenu par celle-ci au vu du décompte produit aux débats, dans la mesure où le compte a été alimenté jusqu'à décembre 2015 par les salaires des deux parties, que le compte a servi à régler les dépenses du ménage et que même si depuis janvier 2016 le compte n'a été alimenté que par le salaire de B, il n'en résulte pas *ipso facto* que ces fonds ont servi exclusivement au remboursement du prêt, ceci d'autant moins que le remboursement régulier des mensualités du prêt logement concernant la période postérieure au mois d'août 2016 ne résulte pas des extraits produits. Le certificat de la banque ... produit par B renseignant que « *pendant la période du 22/04/2016 au 22/08/2016, le paiement des mensualités du Prêt n°12656880000 a été honoré par des transferts réguliers ainsi que par le salaire de Madame B* », outre le fait qu'il ne porte que sur une période limitée, ne renseigne pas les montants des remboursements effectués par B.

A l'instar des juges de première instance, la Cour constate dès lors que les pièces produites par B ne sont pas de nature à justifier ses revendications en relation avec des remboursements du prêt logement.

Quant aux revendications de B en relation avec les frais de liquidation anticipée du prêt logement à hauteur de 13.288,37 euros, les juges de première instance ont à juste titre retenu que celle-ci n'établit pas que ces frais ont été engendrés par le comportement fautif d'A.

L'appel incident de B n'est dès lors pas fondé.

- Les demandes accessoires

Les juges de première instance ayant à juste titre débouté B de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure de 2.500 euros, à défaut par celle-ci d'avoir établi le caractère d'iniquité requis par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'appel incident n'est pas fondé en ce point.

Pour les mêmes motifs, les demandes des deux parties en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 5.000 euros sont à déclarer non fondées.

Eu égard à l'issue du litige en instance d'appel, les frais et dépens sont à partager entre les deux parties.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident,

les dit non fondés,

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

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à chacune des parties, avec distraction pour la part qui les concerne, au profit de leurs mandataires respectifs, qui la demandent affirmant en avoir fait l'avance.