

**Arrêt N°240/21 - I - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du dix-sept novembre deux mille vingt-et-un**

Numéros 43812 et 44612 du rôle

Composition :

Jeanne GUILLAUME, président de chambre,  
Rita BIEL, premier conseiller,  
Yannick DIDLINGER, conseiller,  
Joëlle SCHAEFER, greffier assumé.

**I)  
43812**

**Entre :**

**A.** , demeurant à ..., ...,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 6 mai 2016,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et :**

**B.**, demeurant à ..., ...,

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Anne ROTH-JANVIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**II)  
44612**

**Entre :**

**B.**, demeurant à ..., ...,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Cathérine NILLES, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 8 juin 2016,

comparant par Maître Anne ROTH-JANVIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et :**

**A.** , demeurant à ..., ...,

intimé aux fins du prédit exploit NILLES,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

-----  
**LA COUR D'APPEL :**

Revu l'arrêt de la Cour d'appel du 15 janvier 2020.

Il y a lieu de rappeler que par jugement civil contradictoire du 2 juillet 2009, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a prononcé le divorce entre les époux B. (ci-après B.) et A. (ci-après A. ) aux torts réciproques des parties, a ordonné la liquidation et le partage de la communauté de biens existant entre eux et a chargé Maître N1 d'y procéder.

Par jugement civil contradictoire du 18 février 2016, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, a statué sur les difficultés de liquidation de la communauté.

Sur les appels de A. et de B. interjetés respectivement le 30 mars 2016 et le 8 juin 2016 contre le jugement du 18 février 2016, la Cour a, par l'arrêt précité, par réformation,

dit que A. a une créance d'impense à l'encontre de l'indivision post-communautaire au titre du remboursement de deux prêts hypothécaires communs,

sursis à statuer quant à la détermination du montant de la créance d'impense de A. ,

dit qu'il y a lieu à réouverture des débats, afin de permettre aux parties de fournir les précisions nécessaires quant à la valeur actuelle de l'immeuble

indivis sis à ..., ..., et à la valeur au 29 novembre 2005, jour de la dissolution de la communauté de biens de droit luxembourgeois ayant existé entre elles,

condamné A. à payer à l'indivision post-communautaire une indemnité d'occupation d'un montant de 363.567,25 euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 215.268,05 euros à partir du 18 février 2016 et sur le montant de 148.299,20 euros, à partir du 15 janvier 2020,

dit que A. a une créance à l'encontre de l'indivision post-communautaire en relation avec les assurances payées pour l'immeuble indivis de 10.603,38 euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 février 2019,

dit que A. a des créances à l'encontre de l'indivision post-communautaire de 760,20 euros et de 654,88 euros en relation avec l'impôt foncier payé pour les immeubles indivis sis à ... et à ..., en ..., avec les intérêts légaux à partir du 8 février 2019,

dit que A. a une créance à l'encontre de l'indivision post-communautaire de 2.556,12 euros en relation avec le paiement de primes d'assurances pour le véhicule Mercedes Benz Vito immatriculé ..., avec les intérêts légaux à partir du 8 février 2019,

dit que A. a une créance à l'encontre de l'indivision post-communautaire de 628,85 euros en relation avec le paiement de taxes pour le véhicule Mercedes Benz Vito immatriculé ..., avec les intérêts légaux à partir du 8 février 2019,

dit que A. a une créance à l'encontre de l'indivision post-communautaire de 4.867,96 euros en relation avec le paiement de frais de réparation concernant le véhicule Mercedes Benz Vito immatriculé ..., avec les intérêts légaux à partir du 8 février 2019, jusqu'à solde,

confirmé le jugement déferé pour le surplus, dans la mesure où il a été entrepris,

renvoyé le dossier devant le magistrat de la mise en état,

réservé les demandes fondées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et les frais.

Suite à l'arrêt du 15 janvier 2020 les parties ont conclu sur plusieurs points.

- Quant aux conclusions notifiées le 4 juin 2021 par A.

B. conclut au rejet des conclusions notifiées par A. le 4 juin 2021 en réponse à celles notifiées de sa part le 11 mai 2021 et après avis de fixation de l'affaire pour clôture de l'instruction à l'audience du 9 juin 2021.

L'article 64 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent, afin que chacune soit à même d'organiser sa défense* ».

La notification par A. de conclusions le 4 juin 2021, après avis de fixation de l'affaire pour clôture de l'instruction à l'audience du 9 juin 2021, n'a pas porté atteinte aux droits de la défense de B., dans la mesure où celle-ci avait la possibilité de prendre position par rapport à ces conclusions, sinon de demander, le cas échéant, un délai pour ce faire.

Les conclusions litigieuses ne sont dès lors pas à écarter des débats.

- Quant à la référence aux conclusions de première instance

B. demande au dispositif de ses conclusions de « *statuer conformément aux présentes conclusions et celles antérieures prises en cause en instance d'appel et de première instance et qui sont censées faire partie intégrante de la présente instance d'appel* ».

L'article 586 alinéa premier du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions de la partie et les moyens sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée* ». La Cour n'est, en effet, pas saisie par un renvoi général à des conclusions de première instance et n'examinera que les moyens développés par les parties dans le cadre de la présente instance.

- Quant à la créance de A. du chef du remboursement des prêts hypothécaires durant l'indivision post-communautaire

#### *Arguments des parties*

A. déclare qu'il résulte d'une évaluation de l'expert E1, saisi par les deux parties sur base d'une lettre collective, que la valeur actuelle de l'immeuble s'élève à la somme de 858.000 euros et la valeur au 29 novembre 2005, date de la dissolution de la communauté de biens ayant existé entre parties, à la somme de 586.000 euros. Le profit se déterminant d'après la proportion pour laquelle les deniers de l'indivisaire ont contribué à la conservation du bien indivis, sa créance réévaluée à l'égard de l'indivision post-communautaire s'élèverait à la somme de 408.798 euros (279.102,20 euros x 858.000 euros / 586.000 euros), montant auquel il réduirait sa demande, avec les intérêts légaux à compter de la première demande en justice, soit le 7 mars 2012.

B. fait valoir qu'il est de principe que l'évaluation d'une créance d'impense au titre de remboursement du prêt hypothécaire doit se faire en tenant compte selon l'équité de la « *plus forte des deux sommes que représentent respectivement la dépense faite et le profit subsistant* ». Le juge disposerait d'un large pouvoir d'appréciation et la jurisprudence ferait généralement référence à l'équité pour réduire le montant de la créance d'impense de l'indivisaire qui rembourse l'emprunt lorsqu'il jouit en parallèle des lieux de façon privative, ou lorsque l'augmentation de la valeur de l'immeuble résulte en grande partie de l'évolution du prix de l'immobilier sans dépendre des dépenses effectuées. En l'occurrence, A. aurait occupé personnellement avec « *sa nouvelle famille* » la maison indivise depuis l'assignation en divorce et le prix de l'immobilier aurait été en constante augmentation depuis la dissolution de la communauté. Il y aurait partant lieu de réduire la créance à laquelle il peut prétendre. L'acquisition immobilière aurait été réalisée par les parties en plusieurs temps, le terrain sur lequel la maison a été construite aurait été acheté le 19 janvier 1995 à un prix de 1.800.000 LUF, l'achat du

terrain aurait été financé entre autres par un prêt contracté auprès de la F1 pour un montant de 1.440.000 LUF. Ce prêt aurait été remboursé intégralement par les parties en 2002, soit avant le début de l'indivision post-communautaire, de sorte que la créance d'impense de A. au titre de remboursement des deux prêts hypothécaires pendant la période d'indivision post-communautaire concernerait seulement la maison d'habitation et non pas le terrain sur lequel la maison a été construite. Selon le rapport d'expertise E1 du 22 juin 2020, la valeur du terrain aurait été de 219.600 euros au jour de la dissolution de la communauté et la valeur actuelle s'élèverait à 414.800 euros, soit presque le double. Cette augmentation de la valeur du terrain n'étant due qu'à la seule inflation des prix de l'immobilier et ne trouvant pas sa cause dans un quelconque agissement de A., les prétentions de celui-ci ne seraient pas fondées. Au regard de l'équité, il n'y aurait partant pas lieu de prendre en considération l'augmentation du prix du terrain dans le calcul du profit subsistant pour l'évaluation de la créance d'impense, mais la valeur actuelle du bien à prendre en considération dans ce calcul serait de 662.800 euros (858.000 euros -195.200 euros). La créance d'impense de A. s'élèverait ainsi à la somme de 315.680 euros ( $279.102 \text{ euros} \times 662.800 \text{ euros} / 586.000 \text{ euros}$ ) et non pas à la somme de 408.798 euros. Les intérêts légaux sur la créance d'impense ne seraient pas dus à compter du 7 mars 2012, tels que réclamés par la partie adverse, puisque la créance n'aurait pas pu être établie antérieurement à l'évaluation immobilière effectuée par l'expert E1 le 22 juin 2020. La demande rétroactive de la partie adverse serait partant dénuée de fondement, en ce que la créance de A. aurait évolué corrélativement aux remboursements des échéances du crédit hypothécaire, de sorte que le calcul des intérêts ne devrait pas être basé sur la valeur totale de la créance actualisée. Subsidiairement, la demande de A. se heurterait à la prescription quinquennale de l'article 2277 du Code civil et l'action en paiement ne pourrait être demandée rétroactivement à compter de 2012.

A. conteste les déclarations de B. que le bien indivis n'aurait pris de la valeur qu'en raison de l'évolution du prix de l'immobilier et qu'il y aurait lieu de scinder le terrain de la construction. Il déclare qu'en tout état de cause et contrairement aux dires adverses, il serait toujours tenu compte de la variation du prix de l'immeuble. Il faudrait envisager le bien immobilier comme faisant partie d'un ensemble, comprenant tant la construction que le terrain, le terrain n'aurait pas sa valeur sans la construction et vice-versa et le terrain ne saurait être vendu sans la construction et vice-versa. Le moyen de la partie adverse ne serait pas pertinent. Si la Cour devait néanmoins suivre le raisonnement adverse tendant à voir déduire de la valeur de l'immeuble le prix de la fluctuation du terrain, il ne faudrait alors pas seulement déduire le prix de la fluctuation du terrain de la valeur de l'immeuble actuelle, mais il faudrait également déduire le prix de la fluctuation du terrain de la valeur de l'immeuble au jour de la dissolution de la communauté, soit en 2005. En vertu de l'expertise E1, la valeur du terrain en 2005 aurait été évaluée au montant de 219.600 euros, duquel il y aurait lieu de déduire le prix d'achat du terrain. Le terrain ayant été acquis par les parties en date du 19 janvier 1995 à un prix de 1.800.000 LUF, soit 45.000 euros, il y aurait lieu de déduire de la valeur de l'immeuble en 2005 le montant de 174.600 euros ( $219.600 \text{ euros} - 45.000 \text{ euros}$ ), de sorte que la créance d'impense s'élèverait alors à 449.818 euros ( $279.600 \text{ euros} \times 662.800 \text{ euros} / 411.400 \text{ euros}$ ), montant auquel A. déclare augmenter sa demande à titre subsidiaire. Les intérêts seraient dus en vertu de l'article 1153 du Code civil à compter du jour de la sommation, soit à compter de la

première demande en justice, soit à compter du 7 mars 2012, en ce que les créances directes entre époux nées postérieurement à la communauté sont justiciables du droit commun des obligations. De plus, il serait de jurisprudence, que dans la mesure où il s'agit de dépenses nécessaires réglées au cours de l'indivision, l'article 1473 du Code civil ne saurait trouver application.

B. réplique qu'il n'est pas dans son intention d'affirmer que la maison et le terrain ne forment pas un ensemble, tel que soutenu par A., qu'il s'agirait d'un tout, raison pour laquelle elle ne demanderait pas la déduction du prix du terrain dans l'estimation du bien indivis, mais seulement la déduction de la fluctuation de valeur du terrain, qui ne résulterait en rien des investissements de A.. Les déclarations de la partie adverse qu'il faudrait poursuivre le raisonnement jusqu'au bout et soustraire la valeur de la fluctuation du terrain pendant le mariage seraient dénuées de fondement juridique, en ce que du 19 janvier 1995, date de l'acquisition du terrain, au 29 novembre 2005, date de la dissolution de la communauté, les parties auraient été mariées et le remboursement du prêt relatif à l'achat du terrain sur lequel le domicile conjugal a par la suite été bâti s'inscrirait dans le respect de leurs obligations de contribution aux charges du mariage. De plus, les deux époux auraient à l'époque remboursé ensemble le prêt relatif à l'achat du terrain pendant leur mariage, de sorte qu'ils auraient tous deux participé à la valorisation de l'immeuble indivis et qu'il serait incohérent d'opérer cette soustraction au détriment de B.. Quant au point de départ des intérêts réclamés par A., B. maintient que les intérêts légaux ne sauraient courir sur une créance qui n'aurait pas été exécutoire et dont le montant n'aurait été ni déterminé ni déterminable en 2012. Le montant précis des remboursements effectués par A. n'aurait été déterminé définitivement que par l'arrêt de la Cour du 15 janvier 2020, de sorte que la dette n'aurait pas été exécutoire avant cette date. En tout état de cause, la dette n'aurait pas été exécutoire entre A. et B. en 2012, mais seulement entre B. et l'établissement bancaire, de sorte qu'il n'aurait existé aucune obligation directe entre les parties au cours du remboursement des échéances par A. Celui-ci n'aurait, en outre, jamais, à partir de 2012, réclamé à B. une quelconque somme d'argent à titre de remboursement de sa part pour le paiement du crédit hypothécaire. De plus, l'évaluation de la créance d'impense aurait été corrélée à l'expertise immobilière E1 du 22 juin 2020, de sorte qu'avant cette date la créance d'impense n'aurait été ni liquide, ni exigible et qu'elle ne le serait toujours pas, en ce que le montant de la créance d'impense ferait toujours l'objet de contestations entre parties.

### *Appréciation de la Cour*

Il résulte de l'article 815-13 du Code civil que, pour le remboursement des dépenses nécessaires à la conservation d'un bien indivis, il doit être tenu compte à l'indivisaire, selon l'équité, de la plus forte des deux sommes que représentent la dépense qu'il a faite et le profit subsistant. Ce profit se détermine d'après la proportion dans laquelle les deniers de l'indivisaire ont contribué à la conservation du bien indivis.

En l'occurrence, il est acquis en cause que A. a durant la période de l'indivision post-communautaire remboursé moyennant des fonds propres les mensualités de deux prêts hypothécaires relatifs à l'immeuble indivis sis à ..., ... à hauteur d'une somme totale de 279.202,13 euros.

S'agissant de la revalorisation de la créance en fonction du profit subsistant telle que sollicitée par A. , il y a lieu de relever que s'il est vrai, tel que soutenu par B., que le juge dispose d'un large pouvoir concernant la détermination du montant de l'indemnisation accordée sur base de l'article 815-13 du Code civil et que la jurisprudence fait généralement référence à l'équité pour réduire le montant de la créance d'impense de l'indivisaire qui rembourse l'emprunt lorsqu'il jouit en parallèle des lieux de façon privative, cette hypothèse n'est pas donnée en l'occurrence, A. ayant été condamné à payer une indemnité d'occupation à l'indivision post-communautaire. La Cour ne saurait pas non plus suivre le raisonnement de l'intimée consistant à dire qu'au regard de l'équité il n'y aurait pas lieu de prendre en considération l'augmentation du prix du terrain dans le calcul du profit subsistant pour l'évaluation de la créance d'impense. En effet, bien que le prêt relatif à l'acquisition du terrain ait été intégralement remboursé moyennant des fonds communs durant le mariage des parties et que les remboursements effectués par A. pendant l'indivision post-communautaire étaient relatifs aux prêts hypothécaires contractés en relation avec la construction de la maison, il doit être tenu compte en équité d'une augmentation de la valeur du bien dans son ensemble, ceci d'autant plus que A. a opéré des remboursements moyennant ses fonds propres durant plus de douze ans. Les fonds propres de A. ont contribué à la conservation tant du terrain que de la construction, en ce que les dépenses exposées par l'appelant ont permis de maintenir le bien indivis dans le patrimoine des indivisaires, puisqu'à défaut de remboursement des emprunts le bien indivis aurait risqué de faire l'objet d'une saisie.

L'expert E1 a évalué dans son rapport d'expertise du 8 juin 2020 la valeur totale de l'immeuble sis à ..., ... à 585.784,48 euros, au 29 novembre 2005, date de la dissolution de la communauté, et à 857.755,45 euros, au 8 juin 2020. La créance réévaluée dont A. dispose à l'égard de l'indivision post-communautaire s'élève dès lors à la somme de 408.831,50 euros (279.202,13 euros x 857.755,45 euros /585.784,48 euros),

L'indemnisation 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. Les intérêts légaux sur la créance de A. courent dès lors à partir du présent arrêt.

- Les autres créances invoquées par A. à l'égard de l'indivision post-communautaire

### *Arguments des parties*

A. déclare disposer à l'égard de l'indivision post-communautaire de plusieurs créances du chef de dépenses réglées de sa part dans l'intérêt de l'immeuble indivis postérieurement à la dissolution de la communauté. Il invoque une créance à hauteur de 97,40 euros, du chef de l'impôt foncier réglé de sa part le 24 décembre 2019 et une créance à hauteur de 2.011,28 euros, du chef du paiement des primes pour les années 2018 et 2019 relatives à l'assurance de l'immeuble indivis, chaque fois avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande.

Il déclare encore disposer à l'égard de l'indivision post-communautaire d'une créance à hauteur de 23.774,30 euros, avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, du chef de travaux de façade effectués dans l'intérêt de l'immeuble indivis. Il déclare qu'il serait intervenu à plusieurs reprises auprès de B. pour la rendre attentive à la nécessité des travaux en question et le devis de l'entreprise Reiserbann lui aurait été envoyé. Par mail du 2 juillet 2019, elle aurait acquiescé à la réalisation des travaux. A. expose avoir réglé le 23 octobre 2019 un acompte de 5.850 euros et le 24 novembre 2019 le solde de la facture d'un montant 10.387,46 euros, de sorte qu'il disposerait d'une créance d'impense d'un montant de 16.237,46 euros, à réévaluer au profit subsistant, conformément aux dispositions de l'article 815-13 du Code civil, puisqu'il s'agirait d'une dépense destinée à la conservation de l'immeuble indivis. Sa créance s'élèverait ainsi au montant de 16.237,46 euros x 858.000 euros / 586.000 euros = 23.774,30 euros, avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice.

A. fait, en outre, état à l'égard de l'indivision post-communautaire d'une créance d'un montant de 949,70 euros du chef de travaux de réfection de la terrasse, effectués par lui-même et les enfants communs, d'une créance d'un montant de 145 euros du chef du remplacement du moteur de la porte du garage et d'une créance à hauteur de 57,40 euros du chef du remplacement du détecteur d'éclairage, avec les intérêts légaux sur chacune des créances à compter de la demande en justice.

B. soulève principalement, la nullité, sinon l'irrecevabilité de ces demandes formulées postérieurement à l'arrêt de la Cour du 15 janvier 2020, n'ayant rouvert les débats que pour permettre aux parties « *de fournir les précisions nécessaires quant à la valeur actuelle de l'immeuble indivis sis à ..., ..., et à la valeur au 29 novembre 2005, jour de la dissolution de la communauté de biens de droit luxembourgeois ayant existé entre elles* ». Ledit arrêt ayant fait l'objet d'une signification par exploit d'huissier de justice du 24 janvier 2020, il aurait autorité de chose jugée et la Cour ne se trouverait saisie plus que du volet ayant trait à l'objet de la réouverture des débats entre parties, à savoir le calcul de l'évaluation de la plus-value suite aux remboursements post-communautaires par A. des prêts hypothécaires immobiliers, tous les autres points ayant été tranchés définitivement. La Cour serait incompétente pour statuer, en ce qu'il n'existerait pas de lien suffisant entre ces demandes avec la seule demande pour laquelle la Cour a rouvert les débats.

Subsidiairement, B. conclut au caractère non fondé de ces demandes. S'agissant des primes au titre de l'assurance immobilière, elle soutient que la preuve de la créance ne serait rapportée que par des certificats émis par la compagnie d'assurance Foyer les 16 janvier 2019 et 29 janvier 2020 pour

les primes d'assurance Responsabilité Civile Générale, Reebou divers, Responsabilité Civile vie privée et finalement pour d'autres garanties multirisque habitation, que les dépenses en assurance Responsabilité Civile vie privée auraient été personnelles à A., de sorte que le paiement de ces assurances ne serait pas constitutif d'une impense nécessaire à la conservation de l'immeuble indivis. S'agissant des travaux de façade, B. déclare que le devis du 2 novembre 2017 a été signé par A. seul et que les travaux n'ont pas été acceptés par elle. Les travaux effectués ne constitueraient pas des dépenses nécessaires à la conservation du bien immobilier, mais seraient à qualifier de travaux d'entretien effectués dans un but esthétique suite à l'usage dudit immeuble par la partie adverse. Il ressortirait du devis de l'entreprise Reiserbann que les prestations mises en compte ont consisté essentiellement en un lavage/nettoyage et brossage haute pression de la façade et que les seules réparations effectuées seraient à qualifier de « *petites réparations* » ou de « *réparations partielles* ». Plus subsidiairement, B. conteste le quantum de la créance d'impense à hauteur de 23.774,30 euros. Elle demande à voir dire qu'au vu de l'équité cette créance, à la supposer recevable et fondée, s'élève à la somme de 18.365,50 euros, (16.237,46 euros x 662.800 euros / 586.000 euros), en ce qu'il n'y aurait pas lieu de prendre en compte dans le calcul de la créance d'impense la fluctuation de la valeur du terrain entre l'année 2015 et l'année 2020, cette augmentation n'ayant aucun lien avec les travaux effectués sur la façade.

Les frais invoqués par A. relatifs aux travaux de terrasse et au remplacement du moteur de la porte de garage et du détecteur d'éclairage ne constitueraient pas non plus des dépenses nécessaires, les travaux n'ayant pas été nécessaires à la conservation de l'immeuble. Il s'agirait de travaux d'entretien rendus nécessaires par l'usage qui a été faite par A. de la maison depuis la procédure de divorce, de sorte que les dépenses afférentes seraient à charge de celui-ci. De plus, elle n'aurait jamais donné son accord à la réalisation des travaux en question.

A. réplique que B. soulève à tort l'irrecevabilité de ses demandes relatives à des dépenses d'impenses, en ce que ces demandes sont à considérer comme étant des accessoires échus depuis le jugement de première instance au sens de l'article 592 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile. De plus, ces demandes seraient à qualifier de demandes additionnelles et ne pourraient pas être considérées comme nouvelles.

S'agissant de l'impôt foncier et des primes d'assurance, A. soutient en avoir apporté la preuve du paiement, de sorte que ses créances de ce chef seraient justifiées. S'agissant des travaux de façade, il déclare que la façade était âgée de 23 années et commençait à montrer des faiblesses, qui auraient pu engendrer des conséquences néfastes pour la structure de l'immeuble, de sorte que la réalisation des travaux aurait été nécessaire et qu'il disposerait d'une créance d'impense à réévaluer au montant de 23.774,30 euros. La partie adverse retrancherait à tort de la valeur actuelle de l'immeuble, la fluctuation du prix du terrain, pour diminuer la créance d'impense à laquelle il aurait droit. Toutefois, si la Cour devait suivre le raisonnement de B., il faudrait également déduire le prix de la fluctuation du terrain de la valeur de l'immeuble au jour de la dissolution de la communauté, soit en 2005, et non pas seulement à sa valeur actuelle et la créance d'impense s'élèverait alors à 16.237,46 euros x 662.800 euros / 411.400 euros = 26.159,91 euros. S'agissant des travaux de réfection de la terrasse,

A. fait valoir que ces travaux ont nécessairement entraîné une amélioration objective conférant au bien indivis une plus-value, et peu importe qu'ils aient été réalisés par lui-même avec l'aide des enfants communs ou par une entreprise spécialisée. A. se réfère encore à la jurisprudence de la Cour de cassation française retenant que la réalisation, notamment, d'une piscine ou encore d'un petit jardin procèdent certes de la volonté de satisfaire à un goût personnel, mais sont néanmoins de nature à procurer une amélioration objective de l'immeuble et partant à lui conférer une plus-value et il soutient que par analogie il y a lieu de dire que les travaux de terrasse étaient nécessaires respectivement à la conservation et à l'amélioration du bien indivis, la terrasse ayant été dans un état pitoyable et n'aurait pas assuré une sécurité optimale, tel que cela résulterait des photographies versées en cause. S'agissant des frais engagés pour le remplacement du moteur de la porte de garage et du détecteur d'éclairage, A. déclare que, sans ces travaux, le garage n'aurait plus été utilisable, de sorte qu'il s'agirait d'une dépense nécessaire à la conservation du bien indivis. Par analogie aux règles applicables en matière d'usufruit selon lesquelles l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien et les grosses réparations restent à charge du nu-propiétaire, il ne lui appartiendrait pas de prendre en charge l'intégralité des frais engendrés pour le remplacement du moteur de la porte de garage et du détecteur d'éclairage.

#### *Appréciation de la Cour*

La Cour rappelle, tel que relevé déjà dans son arrêt du 15 janvier 2020, qu'en matière de liquidation et de partage, les demandes qui ont pour objet de faire modifier la composition de la masse passive de la communauté, de diminuer la part revenant à un des copartageants et de restreindre l'étendue de ses reprises constituent des moyens recevables à tout stade de la procédure (Cour 19 janvier 2006, n°25940 du rôle).

L'article 592 du Nouveau Code de procédure civile permet au défendeur de former en appel des demandes nouvelles lorsqu'elles servent de défense à l'action principale ou lorsqu'elles visent la compensation. Lorsque les parties adverses sont liées par un réseau de droits et d'obligations réciproques formant un tout, comme en matière de liquidation et de partage, il faut les considérer comme respectivement demanderesse et défenderesse, de sorte qu'en ces matières, les demandes nouvelles des parties sont permises en appel.

Les demandes de A. relatives à des impenses en relation avec l'immeuble indivis formées pour la première fois en instance d'appel ne sont, dès lors, pas à considérer comme demandes nouvelles, même si, comme en l'occurrence, l'affaire revient après qu'un premier arrêt a déjà été rendu et qu'il y a eu réouverture des débats afin de permettre aux parties de conclure encore sur un point précis. Ces demandes ne se heurtent, par ailleurs, pas à l'autorité de chose jugée de l'arrêt rendu par la Cour le 15 janvier 2020, en ce que l'objet des demandes actuellement formulées par A. n'est pas le même que celui des demandes toisées par le prédit arrêt, à l'exception de la demande concernant la prime d'assurance pour l'année 2018 relative à l'immeuble indivis, cette demande ayant été déclarée non fondée par la Cour. Bien que l'arrêt du 15 janvier 2020 ait déjà toisé des demandes de A. relatives au paiement de l'impôt foncier et de l'assurance de l'immeuble indivis, ces demandes ne concernaient pas l'impôt foncier et l'assurance pour l'année 2019. La Cour n'a pas non plus statué dans son arrêt du 15

janvier 2020 sur des demandes de A. relatives à des dépenses effectuées en relation avec des travaux de conservation et d'amélioration dans l'intérêt de l'immeuble indivis.

Les moyens de nullité, d'irrecevabilité et d'incompétence soulevés par la partie intimée sont dès lors à rejeter, sauf en ce qui concerne la demande de l'appelant relative à la prime d'assurance pour l'année 2018, cette demande étant irrecevable pour se heurter à l'autorité de la chose jugée, l'arrêt du 15 janvier 2020 ayant déclaré la demande de A. de ce chef non fondée, à défaut de preuve du paiement de la prime d'assurance pour l'année 2018. L'autorité de la chose jugée joue lorsque la demande est rejetée au fond en raison de l'absence d'éléments de preuve suffisants et que par la suite de nouveaux éléments de preuve sont découverts. Cette découverte de nouveaux éléments de preuve ne rouvre pas le droit d'agir du demandeur (Cour 12 janvier 2006, Pas.33, page 130).

L'article 815-13 du Code civil ouvre droit à indemnisation en faveur de l'indivisaire qui a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis ou pris en charge des impenses nécessaires à sa conservation.

- L'assurance et l'impôt foncier

Tel que la Cour l'a déjà relevé dans son arrêt du 15 janvier 2020, l'assurance et l'impôt foncier constituent une impense nécessaire à la conservation de l'immeuble indivis au sens de l'article 815-13 du Code civil (JCL Civil Code, article 815 à 815-18, Fasc. 40, précité, n°156).

Concernant la prime d'assurance pour l'année 2019, A. se réfère à un certificat établi par la société Foyer Assurances S.A. le 29 janvier 2020, renseignant que les primes émises en 2019 s'élèvent à 71,53 euros pour l'assurance responsabilité civile vie privée et à 945,03 euros pour l'assurance autres garanties de la multirisque habitation. Eu égard à ce certificat justifiant du paiement de la prime, la demande de l'appelant est à déclarer fondée pour le montant de 945,03 euros du chef de l'assurance multirisque habitation. L'appelant ne justifiant pas que l'assurance responsabilité civile vie privée constitue une dépense nécessaire à la conservation de l'immeuble indivis, la demande n'est, eu égard aux contestations adverses, pas fondée de ce chef.

Au vu du bulletin de l'impôt foncier émis le 6 novembre 2019 et de la preuve de paiement produite, la demande de A. est fondée à concurrence de 97,40 euros du chef de l'impôt foncier de l'année 2019 se rapportant à l'immeuble sis à ...

- Les frais invoqués en relation avec des travaux exécutés dans l'intérêt de l'immeuble indivis

Conformément à l'article 815-13 du Code civil, l'indivisaire qui a fait des impenses nécessaires ou utiles à la conservation du bien indivis ou l'ayant amélioré a droit à une indemnité. Les dépenses concernées doivent avoir contribué, par conservation ou amélioration, à la bonification matérielle du bien. Le critère de l'amélioration embrasse donc toutes les dépenses dignes d'être qualifiées d'impenses utiles, ce qui recouvre les frais exposés pour augmenter l'utilité d'un bien, renforcer ses potentialités d'usage, adapter sa destination aux besoins ou aux goûts de l'époque. Quant à la qualification

de dépense de conservation, elle est réservée à la fourniture de valeurs destinée à éviter la ruine ou la dégradation matérielle d'un bien menacé d'une altération grave ou définitive de sa substance.

Bien que l'article 815-13 du Code civil ne le dise pas expressément, il sous-entend que les améliorations apportées à l'état d'un bien indivis ont été faites à l'initiative personnelle de l'un des indivisaires et sans l'accord des autres. S'il en était autrement et si tous les coindivisaires avaient donné leur accord, il est évident qu'ils seraient tous concernés et qu'ils profiteraient tous à égalité des améliorations apportées.

De plus, la dépense doit être prise en considération même si elle est modique et le seul fait que les dépenses profitent à l'indivisaire qui les a engagés ne constitue pas un obstacle de principe à toute indemnisation. Si ces dépenses ont « amélioré » l'immeuble, les dispositions de l'article 815-13 du Code civil peuvent alors être invoquées et l'indivisaire qui a financé la dépense doit être indemnisé selon l'équité eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage (Cass. fr. 1<sup>re</sup> civ., 18 décembre 1990, n°89-11.433).

Si l'industrie personnelle déployée par un indivisaire pour l'amélioration d'un bien indivis ne donne pas droit à une indemnisation fondée sur l'article 815-13 du Code civil, l'indivisaire peut néanmoins réclamer sur ce fondement une indemnité pour le financement avec des fonds propres des matériaux ayant servi aux travaux d'amélioration.

A. verse deux factures de la société Reiserbann, Peinture et Décoration s.à r.l. des 18 et 31 octobre 2019 d'un montant total de 16.237,46 euros relatives à des travaux de façade et plusieurs factures de la société Hornbach, Baumarkt Luxembourg s.à r.l. relatives à des frais à hauteur de 949,70 euros en rapport avec des travaux de réfection de la terrasse, à des frais à hauteur de 145 euros en rapport avec le remplacement du moteur du garage et à des frais à hauteur de 57,40 euros en rapport avec le remplacement d'un détecteur d'éclairage.

Eu égard aux développements qui précèdent, les prédites dépenses, dont il est établi qu'elles ont été payées par A. moyennant ses deniers personnels, constituent des impenses nécessaires pour la conservation et l'amélioration de l'immeuble indivis, de sorte que, conformément aux dispositions de l'article 815-13, 1<sup>o</sup> du Code civil, il doit lui en être tenu compte.

La demande de A. tendant à la revalorisation au profit subsistant de créance d'impense en relation avec les travaux de façade n'est pas fondée, eu égard notamment au laps de temps assez bref qui s'est écoulé entre la réalisation de la dépense, en octobre 2019, et la vente de l'immeuble, en juin 2021.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de dire que A. dispose à l'égard de l'indivision post-communautaire d'une créance à hauteur de 17.389,56 euros du chef de travaux financés par des fonds propres dans l'intérêt de la maison indivise sise à ... postérieurement à la dissolution de la communauté ayant existé entre parties.

Les intérêts légaux sur cette créance sont dus à partir du 9 juillet 2020, date de la demande en justice.

- L'indemnité d'occupation

B. présente une demande ampliative en condamnation de l'appelant au paiement d'une indemnité d'occupation. Elle expose que suite à l'arrêt de la Cour du 15 janvier 2020, ayant condamné A. au paiement d'une indemnité d'occupation pour sa jouissance personnelle et privative du bien indivis sis à ... pour la période du 8 septembre 2009 au 4 décembre 2019, celui-ci a continué à occuper privativement les lieux jusqu'au mois de mai 2020. Elle expose que sa demande est recevable au regard de l'article 592 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile et elle chiffre l'indemnité d'occupation à la somme mensuelle de 3.575 euros, compte tenu de la valeur actuelle du bien indivis, évaluée par l'expert E1 dans son rapport du 8 juin 2020 à 858.000 euros. A. serait dès lors redevable à l'indivision post-communautaire d'une indemnité d'occupation d'un montant de 21.450 euros, avec les intérêts légaux, pour la période allant du 4 décembre 2019 au mois de mai 2020.

A. soulève principalement la nullité, sinon l'irrecevabilité de la demande ampliative de B., au motif qu'il s'agirait d'une demande nouvelle en instance d'appel. La question de l'indemnité d'occupation aurait été définitivement toisée par l'arrêt rendu par la Cour le 15 janvier 2020 ayant condamné A. au paiement à l'indivision post-communautaire une indemnité d'occupation, de sorte que la partie adverse ne saurait présenter une demande tendant à voir prolonger la période pendant laquelle une indemnité d'occupation serait due, une décision définitive ayant acquis force de chose jugée étant intervenue à ce sujet. Subsidiairement, si une indemnité d'occupation supplémentaire devait être due, il y aurait lieu de se référer à l'évaluation immobilière réalisée par l'expert E1 en date du 8 septembre 2010, qui aurait, par ailleurs, servi comme référence pour calculer l'indemnité d'occupation à laquelle A. a d'ores et déjà été condamné. La demande de la partie adverse serait dès lors à dire fondée, le cas échéant, pour le montant de 17.749,98 euros (2.958,33 x 6), la valeur de l'immeuble ayant à l'époque été évaluée à 710.000 euros.

*Appréciation de la Cour*

La demande de B. en condamnation de A. au paiement à l'indivision d'une indemnité d'occupation relative aux mois de décembre 2019 à mai 2020 est recevable, dans la mesure où il s'agit d'« accessoires échus » depuis l'arrêt du 15 janvier 2020 au sens de l'article 592, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile. La Cour n'ayant pas statué dans son arrêt précité sur une indemnité d'occupation redue par A. pour la période postérieure au 4 décembre 2019, la demande de B. ne se heurte pas à l'autorité de la chose jugée de l'arrêt du 15 janvier 2020.

A. ne conteste pas avoir eu la jouissance privative de l'immeuble indivis sis à ... jusqu'au mois de mai 2020.

Le 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. Son montant est fixé en fonction de la valeur locative du bien.

Ce principe n'est pas autrement contesté par A..

B. se réfère au rapport de l'expert E1 du 22 juin 2020 ayant évalué à cette date la valeur de l'immeuble à 858.000 euros, pour chiffrer l'indemnité d'occupation réclamée à 3.575 euros, correspondant à 5% par an de la valeur de l'immeuble.

Bien que l'expertise E1 ne date que de juin 2020, elle peut, contrairement à l'argumentation adverse, servir d'élément de référence pour déterminer l'indemnité d'occupation redue par A. pour les mois de décembre 2019 à mai 2020, en ce qu'elle détermine la valeur de l'immeuble à une date très rapprochée de cette période.

Conformément à la demande de B., l'indemnité d'occupation est dès lors à fixer à 3.575 euros par mois.

A. est partant à condamner à payer à l'indivision post-communautaire la somme de 20.989 euros (3.114 euros+17.857 euros) avec les intérêts légaux à partir du 9 novembre 2020, date de la demande, jusqu'à solde, du chef d'indemnité d'occupation de l'immeuble indivis sis à ..., ..., relative à la période du 5 décembre 2019 au 31 mai 2020.

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 d'appel, 16 mars 2011, n°rôle 35940).

Les intérêts sur le montant de 20.989 euros sont partant à allouer à partir du présent arrêt.

- La demande en remplacement du notaire

A. expose que par jugement du tribunal d'arrondissement du 2 juillet 2009 le notaire N1 a été commis pour procéder à la liquidation et au partage de la communauté de biens ayant existé entre parties et que par jugement du 18 février 2016 ce même notaire a été chargé de la licitation de l'immeuble indivis sis à .... En raison du départ à la retraite du notaire N1 il aurait été remplacé par le notaire N2 par ordonnance du 11 novembre 2020, ce remplacement n'aurait cependant concerné que la mission relative à la licitation de l'immeuble indivis. Suivant ordonnance du 1<sup>er</sup> décembre 2020, le notaire N3 aurait été nommé en remplacement du notaire N2 « *pour procéder à la licitation de l'immeuble indivis* ». Cette nomination ne concernant également que la mission relative à la licitation de l'immeuble, le notaire N1 resterait toujours en charge des opérations de liquidation et de partage de la communauté ayant existé entre parties, de sorte qu'il serait opportun de nommer le notaire N3 en son remplacement.

B. se rapporte à sagesse.

Conformément à l'article 435 du Nouveau Code de procédure civile, il est pourvu au remplacement du notaire par le juge qui l'a commis ou par le juge chargé du contrôle. Le notaire N1 a été nommé par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg ; celui-ci est toujours saisi de la liquidation et du partage de la communauté ; il est partant seul compétent pour connaître de la demande en remplacement.

- Les demandes accessoires

A. sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure chiffrée suivant ses dernières conclusions à 5.000 euros.

B. sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Aucune des parties ne justifiant du caractère d'iniquité requis par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter, comme n'étant pas fondées.

B. demande la condamnation de A. aux frais et dépens des deux instances.

A. demande la condamnation de B. aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de son mandataire.

Les frais et dépens de la première instance n'ayant pas encore été liquidés, la demande y afférente de B. est irrecevable.

Eu égard au sort de l'instance d'appel, les frais et dépens de cette instance sont à mettre à concurrence de moitié à charge de chaque partie.

## **PAR CES MOTIFS**

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

vu l'arrêt du 15 janvier 2020,

dit que la créance d'impense de A. à l'encontre de l'indivision post-communautaire au titre du remboursement de deux prêts hypothécaires communs s'élève au montant de 408.831,50 euros, avec les intérêts légaux à partir du présent arrêt,

dit que A. a une créance à l'encontre de l'indivision post-communautaire d'un montant de 945,03 euros du chef du paiement des primes d'assurance pour l'année 2019 pour l'immeuble indivis, avec les intérêts légaux à partir du 9 juillet 2020, jusqu'à solde,

dit que A. a une créance à l'encontre de l'indivision post-communautaire d'un montant de 97,40 euros du chef du paiement de l'impôt foncier de l'année 2019, avec les intérêts légaux à partir du 9 juillet 2020, jusqu'à solde,

dit que A. a une créance à l'encontre de l'indivision post-communautaire d'un montant de 17.389,56 euros du chef du paiement de travaux de conservation et d'amélioration dans l'intérêt de l'immeuble indivis, avec les intérêts légaux à partir du 9 juillet 2020, jusqu'à solde,

condamne A. à payer à l'indivision post-communautaire une indemnité d'occupation d'un montant de 20.989 euros, avec les intérêts légaux à partir du présent arrêt, jusqu'à solde,

se déclare incompetent pour connaître de la demande en remplacement du notaire N1,

dit non fondées les demandes respectives de A. et de B. en allocation d'une indemnité de procédure,

dit irrecevable la demande de B. en relation avec les frais et dépens de la première instance,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié aux deux parties, avec distraction pour sa part au profit de Maître Marisa Roberto sur ses affirmations de droit.