

**Assistance judiciaire accordée à B par décision du délégué du bâtonnier de Luxembourg à l'assistance judiciaire en date du 29 mars 2017.**

**Arrêt N°50/22 - I - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du seize mars deux-mille-vingt-deux**

Numéro 37820 du rôle

Composition :

Jeanne GUILLAUME, président de chambre,  
Yannick DIDLINGER, conseiller,  
Thierry SCHILTZ, conseiller,  
Amra ADROVIC, greffier.

**Entre :**

**A**, demeurant à ..., ...,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 21 mars 2011,

comparant par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA Avocat, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B241603, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente instance par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et :**

**B**, demeurant à ..., ...,

intimée aux fins du susdit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Muriel ZINS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Revu l'arrêt de la Cour d'appel du 12 février 2014 ayant, notamment, renvoyé les parties devant le notaire commis aux fins de dresser un inventaire des meubles meublants ayant garni le domicile conjugal sis à ..., ..., nommé un expert avec la mission, dans un rapport écrit et motivé, de concilier les parties si faire se peut, sinon de déterminer, sur base des fonds investis par A dans l'acquisition et le financement de l'immeuble sis à ..., ... (550.000 LUF) et des travaux d'amélioration et de transformation qu'il a réalisés, sinon fait réaliser sur ledit immeuble, la part lui revenant, en réévaluant les fonds investis dans le financement et la transformation de l'immeuble, au jour de la vente de 2007 et ordonné la réouverture des débats concernant le volet de l'appel relatif au produit de la vente des immeubles sis à ... et ... pour permettre aux parties de parfaire l'instruction au regard de la motivation du point IV de l'arrêt.

Vu le rapport d'expertise de E1 du 10 mars 2014 (il y a lieu de lire 2015).

Les positions des parties, telles qu'elles résultent de leurs dernières conclusions récapitulatives, sont les suivantes :

1. Concernant les meubles meublants

*Arguments des parties*

B demande à voir condamner A à lui payer le montant de 50.000 ..., soit près de 63.000 euros, avec les intérêts légaux à compter du 23 octobre 1989, date de l'assignation en divorce, sinon à compter de la demande en justice, sinon à compter du présent arrêt, jusqu'à solde, sinon à voir renvoyer les parties devant le notaire aux fins de voir dresser un inventaire des biens mobiliers ayant appartenu aux parties au jour de l'assignation en divorce et de procéder par formation de lots.

Elle soutient que l'immeuble sis à ..., ..., était meublé au moment de son départ en ..., que le mobilier en question était assuré pour un montant de 100.000 ... en 1984, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer la moitié de la valeur du mobilier.

A demande, principalement, de débouter B de ses demandes relatives aux meubles meublants. A titre subsidiaire, il demande acte qu'il ne s'oppose pas à faire dresser un inventaire des quelques meubles de l'époque encore existants et au partage par lots, conformément au principe des articles 826 et 832 du Code civil.

Il réitère ses contestations relatives à la liste de meubles versée par l'intimée, la très grande majorité des meubles y repris n'ayant jamais existé, seulement quelques rares objets y répertoriés se trouvant au domicile de A, ces objets ayant été payés exclusivement par lui, B n'ayant pas travaillé ni disposé de moyens propres pour les cofinancer. Il note que B ne prétend d'ailleurs pas avoir payé le moindre centime pour les meubles en question et qu'elle ne prouve partant pas leur caractère indivis.

Il conteste en outre la valorisation des meubles avancée par B, il soutient que l'évaluation des meubles auprès de la compagnie d'assurance au montant de 100.000 ... est « *complètement farfelue et sans aucune valeur juridique* », les agents d'assurance proposant aux clients des fourchettes de valeurs qui sont très éloignées voire contraires à la valeur réelle des biens assurés.

#### *Appréciation de la Cour*

Dans son arrêt du 12 février 2014, la Cour a renvoyé les parties devant le notaire commis aux fins de dresser un inventaire des meubles meublants.

Comme en première instance, B se limite à verser un inventaire unilatéral de meubles, établi par elle-même, la valeur alléguée des meubles n'étant corroborée par aucune pièce. Par ailleurs, elle ne soutient pas ni n'établit que lesdits meubles auraient appartenu aux parties en indivision, de sorte que les juges de première instance sont à confirmer en ce qu'ils ont dit que B reste en défaut d'étayer ses prétentions.

Etant donné que les parties disposaient de plus de huit ans pour contacter le notaire commis et qu'elles ne l'ont pas fait, il n'y a pas lieu, au vu de l'inaction des parties et plus particulièrement de B, de renvoyer les parties à nouveau devant un notaire, la demande subsidiaire de B étant partant non fondée.

Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a dit non fondée la demande de B relative aux meubles meublants.

#### 2. Concernant l'immeuble sis à ..., ...

#### *Arguments des parties*

A fait noter que selon l'expert, il a investi les montants suivants dans l'immeuble en question, transposés en 2007 :

- le montant de 165.000 euros à titre des premiers travaux de transformation/agrandissement ;
- le montant de 96.036 euros à titre de deuxième et troisième travaux de transformation/agrandissement, et
- le montant de 230.000 euros à titre de prix d'acquisition de l'ancienne parcelle,

soit le montant total de 491.036 euros. Il conclut partant à l'entérinement du rapport et il demande à la Cour de dire qu'il dispose d'une créance de 491.036 euros à l'égard de l'indivision, de constater que l'actif indivis est insuffisant pour régler ce montant, étant donné que les fonds disponibles auprès du notaire s'élèvent seulement à 246.817,76 euros et de condamner B à lui payer le montant de  $(244.218,24 / 2 =) 122.109,12$  euros, avec les intérêts légaux à partir du présent arrêt jusqu'à solde.

Il conteste que l'expert ait été dans l'impossibilité de réaliser son rapport d'expertise, mais il insiste qu'il a, au contraire, minutieusement analysé

chaque document et chaque facture, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'écarter le rapport en question lequel est en outre pertinent.

B fait rappeler que le caractère indivis de l'immeuble ne peut plus être contesté pour avoir été définitivement constaté par l'arrêt de la Cour d'appel du 12 février 2014, lequel s'est référé au jugement du 11 juillet 2002 ordonnant la licitation de l'immeuble en question, et qui a retenu que l'immeuble en question est réputé avoir été financé par parts égales entre les époux.

Elle affirme que l'expert était dans l'impossibilité de déterminer si les factures et documents produits étaient en lien avec l'immeuble sis à ..., ... ou avec celui sis à ..., qu'il n'a pas vérifié l'origine des fonds ayant servi aux travaux de transformation et qu'il n'a pas non plus été en mesure de vérifier l'état et les transformations faites dans l'immeuble avant le divorce, de sorte qu'elle demande à la Cour d'écarter le rapport de l'expert E1 pour ne pas être pertinent ni concluant.

Elle conclut que A reste en défaut de prouver l'existence d'une créance envers l'indivision du chef de l'immeuble sis à ..., de sorte qu'elle demande à la Cour de débouter A de toutes ses demandes et de dire qu'il y a lieu de répartir à parts égales par deux le produit de la vente de l'immeuble sis à ....

#### *Appréciation de la Cour*

Il résulte du rapport de l'expert E1 qu'il n'a retenu que les factures et tickets de caisse pour les matériaux qui semblent avoir été utilisés pour les travaux effectués dans l'immeuble litigieux et qu'il a écarté ceux concernant la maison voisine, de sorte que le reproche de B à l'égard de l'expert selon lequel il était dans l'impossibilité de déterminer si les factures produites par A concernaient ou non l'immeuble litigieux n'est pas fondé. Il ne saurait, en outre, être reproché à l'expert de ne pas avoir vérifié l'origine des fonds utilisés ni déterminé l'état de l'immeuble au moment du divorce, étant donné que ces vérifications ne tombaient pas dans le champ de sa mission d'expertise. La demande de B tendant à voir écarter le rapport d'expertise n'est partant pas fondée.

Conformément à l'article 815-13, 1° du Code civil, le remboursement d'un prêt ayant permis l'acquisition d'un bien indivis constitue une dépense faite pour la conservation de l'immeuble. Le droit au remboursement des impenses qu'un indivisaire a acquittées dans l'intérêt de l'indivision fait naître une créance non contre le coindivisaire, mais à l'encontre de l'indivision.

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 déterminant d'après la proportion dans laquelle les deniers de l'indivisaire ont contribué à la conservation du bien indivis (Cour, 7 juillet 2021, n° CAL-2020-00888 du rôle ; Cour 17 novembre 2021, n° 43812 et 44612 du rôle ; Cass. fr. 1<sup>ère</sup> civ., 1<sup>er</sup> février. 2017, JCP N 2017, n° 20, 1181, note V. Godron et N. Randoux).

La Cour a retenu, dans son arrêt du 12 février 2014, que le prix d'acquisition de l'immeuble, à savoir le montant de 550.000 LUF, a été financé moyennant la somme de 150.000 LUF se trouvant sur un compte bancaire ouvert au nom de A, partant par des fonds lui étant propres, et un prêt de 400.000 LUF accordé par la banque à A et intégralement remboursé par lui moyennant des deniers propres.

A, quoique propriétaire de la moitié indivise de l'immeuble, a ainsi payé l'intégralité du prix d'acquisition. Ainsi, en plus de sa part qui se limitait à 275.000 LUF, il a payé le montant de 275.000 LUF, soit l'intégralité de la part de B.

L'immeuble sis à ..., ..., acquis par A et B le 10 septembre 1974, a été vendu aux enchères publiques le 27 avril 2007 et acheté par A au prix de 220.000 euros. Selon le décompte du notaire N1 du 9 octobre 2007, le solde à distribuer s'élevait, après recalcul des frais réels de la licitation, à 226.119,44 euros.

La créance réévaluée dont A dispose à l'égard de l'indivision s'élève dès lors à la somme de  $(275.000 / 550.000 * 226.119,44 =)$  113.059,72 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.

L'appel de A est partant fondé sur ce point et le jugement entrepris est à réformer.

En ce qui concerne les travaux de transformation et de rénovation, il n'est pas allégué ni établi qu'il s'agit d'impenses nécessaires, indispensables à la conservation de l'immeuble.

Quant au mode d'évaluation de l'indemnité due à l'indivisaire qui a engagé des dépenses d'amélioration, il convient de rappeler que le système d'évaluation des récompenses prévu à l'article 1469 du Code civil est exclu par la règle, propre aux impenses, de l'article 815-13 du Code civil.

Pour ce qui est des dépenses d'amélioration d'un bien indivis faits par un indivisaire, l'article 815-13, alinéa 1<sup>er</sup>, dispose qu'il doit lui être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. C'est donc le profit subsistant au moment du partage ou de l'aliénation qui constitue la mesure de l'indemnité due à l'indivisaire. Cela oblige les juges du fond à rechercher, pour fixer le montant de l'indemnité, la plus-value réalisée par les sommes avancées au profit de l'indivision. Si le bien indivis ayant bénéficié des impenses a été vendu, il convient de déterminer le montant de l'indemnité eu égard à ce dont la valeur s'est trouvée augmentée au jour de l'aliénation. Ce qui est propre aux impenses d'indivision, c'est le tempérament de l'équité. Contrairement à ce qui se passe en matière de récompenses, il n'est pas nécessaire que l'indemnité soit égale à la valeur de l'amélioration procurée, estimée au temps du partage ou de l'aliénation. Le juge dispose d'un pouvoir modérateur

qui lui permet de corriger, en fonction des circonstances d'espèce, ce que la stricte application de la règle pourrait avoir d'excessif. Il convient toutefois de préciser que si l'équité peut venir tempérer l'évaluation fondée sur le profit subsistant, elle ne saurait justifier le recours à un autre mode d'évaluation. Les juges du fond doivent, d'abord, rechercher si les sommes avancées par un indivisaire ont réalisé, pour l'indivision, un profit subsistant au temps du partage ou de l'aliénation, puis tenir compte de l'équité pour modérer, le cas échéant, le montant de l'indemnité (JurisClasseur Civil Code (Archives antérieures au 1<sup>er</sup> octobre 2016) - Encyclopédies - Art. 815 à 815-18 - Fasc. 40 : Successions – Indivision – Régime légal – Droits et obligations des indivisaires, 174 et suivants).

Le profit subsistant correspond à l'avantage réellement procuré au jour de l'aliénation et s'obtient par comparaison de la valeur du bien amélioré à celle qui aurait été la sienne sans les améliorations.

En l'espèce, il y a lieu de retenir que la valeur de l'immeuble au moment de l'aliénation équivaut à son prix de vente recalculé, à savoir 226.119,44 euros.

Dans son rapport, l'expert évalue la valeur de l'immeuble dans son état au moment de l'acquisition en 1974, mais transposée à 2007, année de l'aliénation, à 230.000 euros.

Il découle de ces chiffres et estimations, non contestés par A, que les travaux invoqués par lui n'ont pas augmenté la valeur de l'immeuble, de sorte que sa demande de ce chef sur base de l'article 815-13 du Code civil n'est pas fondée.

### 3. Concernant le produit de la vente des immeubles sis à ... et à ...

#### *Arguments des parties*

B demande à voir condamner A à lui payer le montant de 37.050,75 ... résultant des ventes de deux immeubles sis à ... et ..., intervenues respectivement en 1982 et 1984, avec les intérêts légaux à partir du jour de la vente des immeubles, sinon à compter de jour de la demande en justice, sinon à compter de la date de l'arrêt à intervenir, jusqu'à solde.

Elle soutient que A n'a pas contesté, avant ses dernières conclusions, avoir encaissé les chèques bancaires en soutenant que le produit des ventes aurait servi à rembourser les prêts respectifs, ce qu'elle conteste, de sorte qu'il ne saurait actuellement, sans se contredire, prétendre qu'il ne les aurait jamais encaissés. Elle conclut qu'il a partant bénéficié seul du produit des ventes et elle demande à la Cour de le condamner à lui payer la moitié des produits de la vente des immeubles sis à ... et ....

Elle estime que la Cour a retenu à juste titre qu'il résulte du courrier du cabinet d'avocat L1 que A a encaissé seul le produit des ventes et elle conteste un quelconque problème de traduction relatif audit courrier.

En ce qui concerne la demande de A tendant à voir dire que les immeubles en question lui soient déclarés propres, elle fait valoir que la Cour l'a d'ores

et déjà toisée et rejetée, la seule question restant en suspens étant celle de l'utilisation des fonds provenant du produit de la vente.

A conclut au rejet des demandes de B concernant les immeubles à ... et ....

Au dernier stade de ses conclusions, il conteste avoir encaissé le produit de la vente relatif à ces immeubles et avoir réglé les soldes des prêts contractés aux fins de financement de ces biens, « *cette formulation erronée* » étant le résultat d'une mauvaise compréhension linguistique de la situation factuelle entre A et la personne en charge du dossier à l'époque, le nombre important d'immeubles concernés par le litige et l'écoulement du temps depuis l'acquisition de différents immeubles et les opérations de liquidation-partage.

En ce qui concerne l'immeuble à ..., il verse une traduction assermentée du courrier rédigé par le cabinet d'avocats L1 en date du 7 novembre 1996 pour soutenir qu'il n'en ressort pas qu'il aurait encaissé seul le chèque en question, le contraire n'étant pas non plus établi par B. Il fait valoir que s'il résulte de ladite lettre que le chèque relatif au produit de la vente de la propriété sise à ... a été émis au nom des deux époux, elle reste muette quant à un éventuel encaissement dudit chèque, affirmant qu'il ne pouvait de toute façon pas l'encaisser sans le concours de B. Il en déduit que le chèque a été encaissé et les fonds dépensés par les deux époux.

Il donne en outre à considérer que le chèque relatif à la vente de l'immeuble à ... en juin 1984 n'a pas pu servir au remboursement du prêt relatif au financement de la propriété en question, étant donné qu'il avait intégralement remboursé ledit prêt quatre ans plus tôt, à savoir le 31 décembre 1980.

Il considère qu'au vu du fait que les époux étaient séparés de biens et qu'il a remboursé seul le prêt relatif à l'immeuble à ..., l'intégralité du prix de vente de l'immeuble sis à ... doit lui revenir, sinon qu'il a une créance à l'égard de l'indivision pour le montant de 45.251,50 ..., avec les intérêts légaux à compter du présent arrêt.

En ce qui concerne l'immeuble à ..., il fait valoir que, malgré des recherches très approfondies, il n'a retrouvé aucun document concernant son financement ou l'utilisation du produit de vente, il conteste avoir encaissé seul le chèque portant sur le produit de vente de cet immeuble, la preuve contraire n'étant pas établie et il considère qu'au vu du fait que le chèque litigieux a été émis au nom des deux époux, il ne pouvait pas l'encaisser sans B. Il estime qu'il est partant logique de considérer que les anciens époux l'ont encaissé ensemble et que B est à débouter de ses demandes en relation avec cet immeuble pour ne pas être fondées.

#### *Appréciation de la Cour*

Dans son arrêt du 12 février 2014, la Cour a rejeté la demande de A tendant à ce que les immeubles à ... et ... lui soient déclarés propres, étant donné qu'ils ont été acquis au nom des deux époux et qu'ils sont partant à considérer comme indivis, confirmant par ceci le jugement entrepris.

Il n'y a partant plus lieu de revenir sur ce point.

Il découle en outre dudit arrêt que « *la seule question qui reste en suspens est celle de l'utilisation des fonds provenant du produit de la vente, étant entendu que ce produit doit, en principe, revenir à parts égales aux deux époux. [...] L'immeuble sis à ... acquis ensemble par les époux en 1978 pour la somme de 25.000 ... a été vendu au mois de juin 1984 pour la somme brute de 46.500 ..., d'où le produit net de 45.251,50 .... Ce montant a été remis aux époux moyennant chèque. [...] En ce qui concerne le second immeuble sis à ..., il a été vendu le 6 septembre 1982 par les époux A-B pour la somme brute de 29.450 ..., d'où le produit net de 28.399,66 euros. Ce montant a été remis aux époux moyennant chèque. [...]* ».

*La Cour d'appel retient, notamment au regard des conclusions de A et de la lettre adressée par le cabinet d'avocats L1 à B, que du moins le chèque émis suite à la vente du bien de ... a été encaissé par A.*

*S'agissant d'un chèque qui porte sur un montant indivis entre parties, il lui appartient de justifier de l'utilisation des fonds indivis. A défaut de justifier de l'utilisation desdits fonds dans l'intérêt de l'indivision, A sera présumé les avoir utilisés à des fins personnelles.*

*[...] En l'absence d'une prise de position en ce qui concerne l'utilisation des fonds issus de la vente de l'immeuble indivis sis à ..., il convient d'ordonner la réouverture de ce volet, afin de permettre aux parties de parfaire l'instruction ».*

En ce qui concerne la vente de l'immeuble à ..., le seul point à trancher est l'utilisation par A du produit de vente, ses explications selon lesquelles toutes ses conclusions antérieures étaient erronées et procédaient de problèmes linguistiques ou de communication entre lui et son mandataire étant sans pertinence.

A restant en défaut d'apporter la preuve qu'il a utilisé le produit de la vente de l'immeuble à ... dans l'intérêt de l'indivision, il y a lieu de dire que l'indivision a une créance à l'égard de A à hauteur de 45.251,50 ....

L'appel de B est partant partiellement fondé et il y a lieu de réformer le jugement entrepris en ce sens.

En ce qui concerne l'immeuble à ..., les parties restent, comme en première instance, en défaut d'établir ce qu'il est advenu du prix de vente. A défaut d'un quelconque élément permettant de conclure sur le sort dudit prix de vente ou d'en déterminer le bénéficiaire, les juges de première instance sont à confirmer pour s'être limités à constater que le produit net de la vente du bien en question doit revenir aux deux parties à parts égales.

#### 4. Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, les juges de première instance sont à confirmer pour avoir fait masse des frais et dépens de la première instance et de les avoir imposés pour moitié à chaque partie et il y a lieu d'en faire de même pour l'instance d'appel.

Aucune des parties n'établissant l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ne sont pas fondées.

### **PAR CES MOTIFS**

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

revu l'arrêt du 14 février 2014,

dit les appels principal et incident partiellement fondés,

**réformant,**

dit que A détient une créance à l'encontre de l'indivision au titre du remboursement du prêt hypothécaire d'un montant de 113.059,72 euros, avec les intérêts légaux à compter du présent arrêt,

dit que l'indivision a une créance à l'égard de A d'un montant de 45.251,50 ..., avec les intérêts légaux à compter du présent arrêt,

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

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

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à chaque partie, avec distraction, pour la part qui la concerne, à Maître Murielle ZINS sur ses affirmations de droit.