

Arrêt N°121/22 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du huit juin deux mille vingt-deux

Numéro CAL-2021-00645 du rôle

Composition :

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

Entre :

A., né le (...) à (...), demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 7 juin 2021,

comparant par Maître Barbara KOOPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

B., née le (...) à (...), demeurant à L-(...),

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Par jugement civil contradictoire du 29 mai 2020, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant dans le cadre de difficultés de liquidation de l'indivision existant entre B. et A., a, notamment,

quant à l'immeuble indivis, nommé expert Gilbert Ballini, architecte, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport détaillé, écrit et motivé, d'évaluer l'immeuble sis à L-(...), inscrit au cadastre comme suit : Commune de Dudelange, section C de Dudelange, numéro 411/3180, lieu-dit « *rue ...* », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 1,00 are,

dit qu'B. dispose d'une créance de 160.327,47 euros à l'égard de l'indivision,

dit que A. dispose d'une créance de 64.054,04 euros à l'égard de l'indivision,

dit la demande de A. en obtention d'une indemnité d'occupation non fondée,

réservé le surplus et les frais.

De ce jugement, dont il n'est pas établi qu'il a fait l'objet d'une signification, A. a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 7 juin 2020. L'appel est limité aux dispositions du jugement relatives à l'indemnité d'occupation et aux frais.

L'appelant critique les juges de première instance en ce qu'après avoir retenu qu'il a quitté de manière définitive l'immeuble indivis entre janvier et juin 2016 et qu'B. occupe l'immeuble seule, ils ont considéré qu'il n'a pas rapporté la preuve qu'B. ait empêché une cohabitation pacifique du couple et qu'il n'était, dès lors, pas prouvé qu'il a été exclu du bien indivis. Il fait valoir que, dans la mesure où il est établi qu'B. habitait seule la maison et que lui-même habitait ailleurs, la demande en obtention d'une indemnité d'occupation serait à déclarer fondée. Il importerait peu qu'il ait quitté les lieux volontairement ou qu'il y ait été contraint, ce qui importerait serait le fait qu'B. occupe seule l'immeuble indivis depuis le 23 mai 2015, date de sa deuxième expulsion. Le fait que l'intimée y vit avec les deux enfants communs mineurs ne porterait pas à conséquence, dans la mesure où il s'agirait de savoir si les deux coindivisaires jouissent librement de l'immeuble ou non. De plus, la cohabitation serait un choix et nul ne pourrait être contraint à cohabiter avec une autre personne. En l'occurrence, il serait incontestable qu'il a été dans l'impossibilité tant de droit que de fait d'user du bien indivis, dans la mesure où, d'une part, il a été expulsé du domicile conjugal pour des faits de violence conjugale et que, d'autre part, la maison n'est pas divisible et ne permet pas la cohabitation entre les deux concubins séparés, en ce qu'elle ne dispose que de deux chambres à coucher, de sorte que la cohabitation des deux parties avec leurs deux enfants communs signifierait que soit les enfants, soit l'un des parents n'auraient pas de chambre. De plus, le fils majeur de l'intimée, issu d'une union précédente, partagerait le logement avec sa mère. Par réformation du jugement déféré, l'appelant déclare, partant, demander la condamnation d'B. à payer à l'indivision une indemnité d'occupation d'un montant, principalement, de

641,04 euros par mois (1.282,08/2), sinon, subsidiairement, de 614,59 euros par mois (1.229,17/2) depuis le 23 mai 2015, sinon, subsidiairement, depuis le 1^{er} janvier 2016, et, plus subsidiairement, depuis toute autre date qu'il paraîtra à la Cour être adéquate, et au plus tard, depuis le 1^{er} juin 2016, jusqu'au partage définitif.

B. déclare que les considérations personnelles et subjectives de A. quant à l'occupation de la maison par elle et les enfants du couple ne sont pas pertinentes, puisque cette situation aurait déjà existé avant le prononcé des mesures d'éloignement à l'égard de l'appelant et que s'il était en mesure d'habiter au domicile commun avant les mesures en question, il aurait été également en mesure d'y retourner par la suite. L'intimée fait valoir qu'elle n'a pas à subir les conséquences des décisions personnelles de l'appelant. A. aurait quitté l'immeuble de son plein gré le 7 juin 2016 et le fait qu'il n'y soit plus retourné serait sans pertinence, puisque cette décision ne lui aurait pas été imposée, mais aurait relevé de son propre choix. Il n'aurait pas été exclu de la jouissance du bien indivis. L'intimée conclut partant, principalement, à la confirmation du jugement déféré en ce que la demande de A. en obtention d'une indemnité d'occupation a été déclarée non fondée. Subsidiairement, elle fait valoir que, si une indemnité d'occupation était due, elle ne pourrait l'être que pour la période postérieure au 7 juin 2016 et elle serait à fixer à 400 euros par mois eu égard au fait que les enfants mineurs du couple ont cohabité avec leur mère, qui aurait assumé la majorité des charges de leur éducation et de leur entretien et aurait encore remboursé l'intégralité du prêt. Dans l'hypothèse où l'indemnité d'occupation devait être fixée par référence à la loi sur le bail à loyer, il y aurait lieu de prendre en considération la valeur de l'immeuble telle qu'établie dans le rapport d'expertise Wies, à savoir la somme de 247.000 euros et de fixer la valeur locative actuelle à 12.350 euros et le montant de l'indemnité mensuelle à 514,58 euros (1.029,16/2), sinon à tout autre montant inférieur à déterminer par la Cour ou à dire d'expert.

L'appelant s'oppose à voir limiter l'indemnité d'occupation à un montant de 400 euros par mois, soutenant, d'une part, qu'il a également remboursé une partie du prêt et, d'autre part, que les remboursements effectués de part et d'autre sont pris en compte dans les opérations de partage de l'indivision existante entre parties et ouvrent droit à récompense. En tenir compte dans la fixation de l'indemnité d'occupation, reviendrait à tenir compte deux fois des remboursements effectués par l'intimée, ce qui ne serait ni fondé ni justifié. L'appelant ajoute qu'il a payé mensuellement une contribution à l'entretien et à l'éducation des deux enfants communs.

Appréciation de la Cour

- L'indemnité d'occupation

B. et A. ont acquis suivant acte notarié du 17 mars 2006, chacun pour une moitié indivise, un immeuble sis à L-(...).

Il est constant que A. a fait l'objet d'une première mesure d'expulsion en date du 20 juillet 2014 dans le cadre de violences domestiques. Par ordonnance de référé du 16 septembre 2014 une interdiction de retour au domicile pour une durée de trois mois consécutive à l'expiration de cette mesure a été

prononcée à son encontre. Il a fait l'objet d'une deuxième mesure d'expulsion en date du 25 mai 2015. Une interdiction de retour au domicile pour une durée de trois mois consécutive à l'expiration de la mesure d'expulsion a été prononcée aux termes d'une ordonnance de référé du 10 juillet 2015.

Bien qu'il résulte d'un certificat de résidence établi en date du 28 janvier 2016, produit en cause par l'intimée, que A. demeurait à cette date en ménage commun avec B. à l'adresse à Dudelange, (...), il résulte d'une attestation testimoniale établie par C., la sœur de l'appelant, que suite à son expulsion du domicile son frère a vécu chez elle à partir du 26 mai 2015, qu'il y est resté jusqu'en juin 2016 et qu'il s'est ensuite installé dans une chambre louée dans un café à Kayl, (...).

Il résulte encore d'un certificat de résidence du 30 juin 2016 que A. n'habite plus l'immeuble indivis.

Il est partant constant en cause que A. a quitté l'immeuble en indivision et qu'B. continue à y habiter avec les deux enfants communs.

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.

L'existence d'une convention entre parties n'est pas invoquée.

Si l'usage ou la jouissance d'un bien indivis par l'un des indivisaires est source de l'indemnité prévue par l'article 815-9, 2° du Code civil, l'indivisaire demandeur doit établir que la jouissance du bien indivis par un autre indivisaire est exclusive, c'est-à-dire qu'elle exclut la jouissance du bien indivis dans le chef du demandeur.

Pour prospérer dans sa demande, A. doit prouver qu'B. a rendu impossible son usage de l'immeuble commun, qu'elle l'a empêché d'utiliser le bien indivis. (cf. JCL. civil, v° Successions, art. 815-815-18, fasc. 40, nos 21, 28).

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.

D'emblée il convient de relever que l'impossibilité dans le chef de A. d'occuper l'immeuble indivis pendant la période consécutive à son expulsion ne procédant pas du fait d'B., mais relevant de son propre comportement, il ne saurait réclamer une indemnité d'occupation relative à la période en question, ceci d'autant moins qu'il a fait valoir devant le juge des référés qu'il n'entendait plus retourner au domicile commun et qu'il a déclaré ne pas s'opposer à la prolongation de la mesure d'expulsion. En ce qui concerne la période suivant cette mesure d'expulsion, la Cour constate que, même si l'on peut admettre que A. n'était plus le bienvenu au domicile commun après les incidents qui ont conduit à son expulsion et que c'est la raison pour laquelle il s'est relogé ailleurs, il n'est cependant pas établi qu'B. ait empêché son retour et une cohabitation pacifique selon des modalités à convenir.

L'exiguïté des lieux invoquée par l'appelant ne saurait suffire pour établir son impossibilité d'occupation, en ce qu'avant son départ A. y a vécu avec sa concubine et les deux enfants communs et qu'il ne résulte pas des éléments de la cause que la constellation du logement a rendu une nouvelle cohabitation impraticable.

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

L'appel n'est partant pas fondé.

- Les demandes accessoires

Aucune des deux 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 de 2.000 euros ne sont pas fondées.

Les frais de la première instance ayant été réservés, les appels principal et incident y relatifs sont irrecevables.

Eu égard au sort de la voie de recours, les frais et dépens de l'instance d'appel sont à mettre à charge de A., avec distraction au profit du mandataire d'B., qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel principal, sauf en ce qui concerne les frais et dépens de la 1^{ère} instance,

dit l'appel incident irrecevable,

dit l'appel principal non fondé,

confirme le jugement déféré dans la mesure où il est entrepris,

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

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