

Texte anonymisé

Ce texte anonymisé a uniquement une valeur documentaire. Il importe de noter qu'il n'a pas de valeur juridique.

Arrêt N°165/22 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du treize juillet deux mille vingt-deux

Numéro CAL-2021-00421 du rôle

Composition :

MAGISTRAT1.), président de chambre,
MAGISTRAT2.), premier conseiller,
MAGISTRAT3.), conseiller,
GREFFIER1.), greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), élisant domicile en l'étude de Maître AVOCAT1.), L-ADRESSE2.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de Luxembourg du 6 avril 2021,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

intimé aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Par jugement rendu le 4 mars 2021, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement et en continuation du jugement n° 117/12 rendu le 10 mai 2012, a, notamment,

- fait remonter entre les parties les effets de leur divorce quant à leurs biens au 30 octobre 2008, date de cessation de leur cohabitation et de leur collaboration,
- ordonné le partage en nature des biens immobiliers suivants :
 - o une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE4.),
 - o la moitié indivise d'une ferme avec dépendances sises à L-ADRESSE5.),
 - o un local commercial (lot 013) au sein de la Résidence ADRESSE6.) sise à L-ADRESSE7.),
 - o un local commercial (lots 014 et 015) au sein de la Résidence ADRESSE6.) sise à L-ADRESSE7.), et
 - o un appartement (lot 016) au sein de la Résidence ADRESSE6.) sise à L-ADRESSE7.),
- renvoyé les parties devant le notaire commis pour procéder aux opérations de partage en nature, par composition de lots égaux, le cas échéant avec compensation par soulte, en prenant en compte les évaluations immobilières figurant dans les rapports d'expertise n° 19-01-0181-01, n° 19-01-0181-02 et n° 19-01-0181-03 dressés par l'expert EXPERT1.), et pour procéder au tirage au sort des lots entre les parties,
- rejeté le moyen tiré de la prescription de la demande de PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.) en condamnation de PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation pour la jouissance de l'ancien domicile conjugal depuis le 30 octobre 2008,
- déclaré la demande de PERSONNE1.) en condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation pour la jouissance de l'ancien domicile conjugal depuis le 30 octobre 2008, non fondée,
- rejeté le moyen tiré de la prescription de la demande de PERSONNE1.) en condamnation de PERSONNE2.) à la restitution des loyers par lui perçus pour la location des immeubles indivis depuis le 30 octobre 2008,
- déclaré la demande de PERSONNE1.) en reddition de comptes en ce qui concerne les loyers perçus par PERSONNE2.) pour la mise en location des immeubles indivis depuis le 30 octobre 2008 fondée,
- condamné PERSONNE2.) à rendre compte des loyers par lui touchés depuis le 30 octobre 2008 pour la mise en location d'une partie de la maison unifamiliale sise à L-ADRESSE4.), ainsi que des deux locaux commerciaux (lots 013, 014 et 015) et de l'appartement (lot 016) situés dans la Résidence ADRESSE6.), à L-ADRESSE7.) et de justifier de leur emploi, dans un délai de trois mois à compter du jugement,

- dit que PERSONNE2.) devra établir un état, avec toutes les pièces à l'appui (contrats de bail, preuve de paiement des loyers, extraits bancaires du compte sur lequel les loyers sont perçus, etc. sans que cette liste ne soit exhaustive),
- réservé la demande de PERSONNE1.) en condamnation de PERSONNE2.) à la restitution des loyers par lui perçus pour la location des immeubles indivis depuis le 30 octobre 2008, en attendant la reddition de comptes,
- dit que la demande de PERSONNE2.) relative aux frais de rénovation par lui déboursés pour les immeubles indivis est incluse dans la reddition de comptes à laquelle il est tenu,
- pris acte de la renonciation de PERSONNE2.) à sa demande à voir condamner PERSONNE1.) à rapporter à l'indivision post-communautaire le montant de 120.000 euros correspondant au prix obtenu pour la vente de l'appartement indivis sis à ADRESSE8.),
- déclaré la demande de PERSONNE2.) tendant à voir condamner PERSONNE1.) à rapporter à l'indivision post-communautaire le montant de 50.000 euros, crédité en sa faveur à partir du compte bancaire personnel de PERSONNE2.), non fondée,
- dit que la demande de PERSONNE2.) tendant à voir condamner PERSONNE1.) à rapporter à l'indivision post-communautaire les avances trimestrielles réglées à l'Administration des contributions directes pour la perception des loyers des immeubles indivis, est incluse dans la reddition de comptes à laquelle il est tenu,
- réservé les droits des parties sur les demandes non encore jugées, ainsi que les frais et dépens de l'instance, et
- tenu l'affaire en suspens.

Par exploit d'huissier du 6 avril 2021, PERSONNE1.) a relevé appel du jugement du 4 mars 2021.

Elle demande à la Cour, par réformation, de dire que les cinq immeubles dépendant de la communauté universelle des parties, voire de leur indivision post-communautaire, ne sont pas commodément partageables en nature et d'en ordonner la licitation, de dire que PERSONNE2.) est tenu de payer à l'indivision une indemnité d'occupation s'élevant au montant de 646.908 euros et de le condamner au paiement des frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son mandataire qui affirme en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) fait plaider à l'appui de son appel qu'elle ne conteste pas l'évaluation faite par les juges de première instance des cinq immeubles dépendant de l'ancienne communauté universelle des parties, mais qu'elle leur reproche d'avoir retenu qu'ils étaient partageables en nature. Eu égard à la différence considérable de valeur entre les cinq immeubles, il serait impossible de les partager en nature entre les parties, même avec paiement d'une soulte. En effet, la maison familiale valant à elle seule 2.084.000 euros et les 4 autres immeubles valant ensemble seulement 1.377.500 euros, l'une des parties devrait payer à l'autre une soulte de $\{(2.084.000 - 1.377.500) : 2\}$ 353.250 euros. Or, aucune des parties n'aurait les moyens financiers nécessaires pour payer une telle soulte, ni l'âge pour obtenir encore un prêt à cet effet. Il y aurait partant lieu d'ordonner la licitation des cinq immeubles.

PERSONNE1.) reproche encore aux juges de première instance de ne pas avoir fait droit à sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation pour l'ancien domicile conjugal, que l'intimé occupe seul depuis le 30 octobre 2008. Elle expose qu'elle aurait dû fuir le domicile conjugal en 2008 eu égard à l'attitude extrêmement violente de PERSONNE2.); qu'elle aurait dû attendre trois ans pour introduire sa demande en divorce pour séparation de trois ans, par crainte de la réaction de l'intimé si elle avait demandé le divorce pour faute ; que, bien que le divorce ait été prononcé en 2012, elle aurait dû porter plainte le 6 janvier 2016 avec constitution de partie civile devant le juge d'instruction contre PERSONNE2.) du chef de violation de l'article 442-2 du Code pénal et de l'article 6 de la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la vie privée pour des actes de harcèlement obsessionnel qui seraient survenus entre le 12 octobre 2014 et le 2 décembre 2015 ; que PERSONNE2.) aurait été condamné suivant jugement du 16 janvier 2019 à une peine d'emprisonnement de 15 mois de ce chef ; qu'il aurait par la même décision été placé pendant une durée de cinq ans sous les conditions d'un sursis probatoire, dont l'une aurait été de s'abstenir de rencontrer ou d'entrer en relation de quelque façon que ce soit avec elle ; qu'elle aurait donc été dans l'impossibilité absolue de jouir du bien indivis sans mettre en péril son intégrité physique ; qu'en outre, PERSONNE2.) aurait hébergé depuis des années une tierce personne dans l'immeuble sans lui avoir demandé son autorisation ; qu'elle réclame partant une indemnité d'occupation pour la période du 30 octobre 2008 au 30 mars 2021 de $(2.084.000 : 2) \times 5\% \times (12 \text{ ans et } 5 \text{ mois}) = 646.908,33$ euros, augmenté en cours d'instance au montant de 677.300,08 euros (période du 30 octobre 2008 au 30 octobre 2021).

PERSONNE2.) demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a fait remonter les effets du divorce entre les parties quant à leurs biens au 30 octobre 2008 et ordonné le partage en nature des biens immobiliers ayant appartenu aux parties.

En outre, il relève appel incident et demande à la Cour de dire que la maison sise à ADRESSE9.), dans laquelle les parties avaient leur domicile conjugal est partageable en nature et d'en ordonner le partage en nature, subsidiairement, d'ordonner un complément d'expertise et de nommer expert EXPERT2.) avec la mission de « *déterminer si la maison familiale sise à L-ADRESSE10.) est partageable en nature, de déterminer les frais engendrés par ce partage en nature, et de déterminer si un partage en nature de la maison familiale engendrerait une diminution de la valeur globale de la maison compte tenue de l'expertise faite en 2019* ».

Quant à la valeur de la ferme à ADRESSE11.), il demande à la Cour de tenir compte des frais de rénovation à effectuer suivant le courrier de l'administration des sites et monuments du 3 mai 2021.

Quant aux 200.000 euros donnés par PERSONNE1.) au fils commun en date du 6 septembre 2018, il demande à les voir imputer en entier sur la part de cette dernière dans le cadre des opérations de liquidation et de partage.

Dans ses premières conclusions, PERSONNE2.) a, en outre, demandé à la Cour de « *statuer conformément à ses conclusions antérieures* ».

Il fait plaider que la maison sise à ADRESSE12.) serait composée de deux appartements indépendants et qu'elle serait partant commodément partageable en nature en la soumettant au régime de la copropriété et en établissant un cadastre vertical. Il fait valoir qu'il serait actuellement âgé de 75 ans et que son seul vœu serait de pouvoir rester vivre dans son appartement situé dans l'immeuble sis à ADRESSE12.) jusqu'à la fin de sa vie ou jusqu'à son départ en maison de retraite. En outre, il aimerait garder l'immeuble pour leur fils unique. Entre-temps, l'appelante pourrait se voir attribuer l'appartement du premier étage.

Concernant la ferme sise à ADRESSE11.), il conteste l'évaluation de l'expert, « à moins que la dame PERSONNE1.) ne soit prête à assumer par moitié les frais de rénovation suivant la lettre du Ministère de la culture du 3 mai 2021 ». Il estime qu'il y aurait lieu de tenir compte des frais de rénovation à effectuer suivant ledit courrier et donne à considérer que la ferme de ADRESSE11.) appartient à plusieurs copropriétaires, de sorte qu'elle ne saurait faire l'objet d'une licitation, tous les copropriétaires n'étant pas parties au litige.

Concernant le montant de 200.000 euros, il précise que la vente de l'appartement de ADRESSE8.) ne serait plus à prendre en considération dans le cadre des opérations de la liquidation de la communauté pour un montant de 120.000 euros, ce montant ayant été viré sur un des comptes de la communauté en 2006, et il demande à la Cour de dire que dans la procédure de liquidation et partage le montant de 200.000 euros doit être mis au propre compte de l'appelante, étant donné que le virement en date du 6 septembre 2018 dudit montant sur le compte du fils commun serait intervenu après le jugement ayant reporté les effets du jugement de divorce quant aux biens au 30 octobre 2008 et que les biens ne seraient dès lors plus communs mais indivis.

Concernant la demande en paiement d'une indemnité d'occupation, il conteste loger une personne depuis des années à l'ancien domicile conjugal, admettant uniquement héberger pendant de courts séjours, à titre gratuit, une personne qui l'aide à entretenir les biens immobiliers dépendant de la communauté.

Subsidiairement, il demande de limiter l'indemnité d'occupation réclamée par l'appelante à l'appartement du rez-de-chaussée occupé par lui à titre privatif et exclusif, l'appartement du premier étage ayant été donné en location et les loyers étant pris en considération dans les opérations de partage.

PERSONNE2.) verse, en outre, l'acte de signification du jugement du 10 mai 2012, daté du 15 juin 2012, et fait plaider que la demande en paiement d'une indemnité d'occupation serait prescrite.

L'appelante réplique que l'immeuble sis à ADRESSE12.) serait une maison unifamiliale et non une résidence à deux appartements distincts. Elle conteste partant qu'il soit partageable en nature et en veut pour preuve que l'intimé propose de prendre en charge les frais engendrés par un éventuel partage et notamment l'établissement d'un cadastre vertical.

Elle donne encore à considérer, qu'eu égard aux conditions du sursis probatoire, interdisant notamment à PERSONNE2.) de se rapprocher d'elle, elle serait dans l'impossibilité de jouir d'une quelconque manière du bien indivis.

Elle affirme encore que PERSONNE3.) aurait été logé de façon permanente à l'ancien domicile conjugal et conteste que ce dernier ait effectué des travaux d'entretien sur les immeubles indivis.

Concernant l'appel incident relatif au montant de 200.000 euros, elle fait valoir que le prix de vente net de l'appartement à ADRESSE8.) se serait élevé à 108.992,99 euros et aurait été viré en 2006 sur un compte commun des parties par le notaire belge. Les parties auraient décidé d'un commun accord de garder cet argent pour le donner à leur fils en cas de besoin. Elle aurait effectué ce virement le 6 septembre 2018 en accord avec l'intimé. Le montant de 200.000 euros correspondrait au montant de 108.992,99 euros, augmenté du montant de 91.007,01 euros provenant de fonds propres/personnels issus de donations de la part de ses parents. Eu égard aux dispositions de l'article 1427 du Code civil, PERSONNE2.), qui aurait été au courant de la donation, ne saurait la remettre en cause actuellement.

Concernant la licitation éventuelle de la ferme sise à ADRESSE11.), l'appelante se réfère à l'article 815-15 du Code civil, qui prévoit le cas de figure de l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans un biens indivis.

En outre, l'intimé n'ayant pas établi avoir perçu des loyers pour la location du premier étage de l'ancien immeuble conjugal, elle maintient sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation pour tout l'immeuble. L'indemnité d'occupation ayant déjà été demandée dans le procès-verbal de difficultés dressé par le notaire en date du 18 octobre 2018, la prescription aurait été interrompue à cette date.

PERSONNE2.) conteste avoir été au courant de la donation du montant de 200.000 euros à son fils PERSONNE4.) et fait plaider que l'article 1427 du Code civil ne serait pas applicable s'agissant de biens indivis.

Appréciation de la Cour

L'appel, relevé dans les forme et délai de la loi, est recevable, sauf en ce qui concerne les frais et dépens de la première instance, ceux-ci ayant été réservés par le jugement entrepris.

Les parties, toutes deux de nationalité luxembourgeoise, ont contracté mariage en date du 25 avril 1975 à Luxembourg, sous le régime de la communauté universelle de biens « *tel que prévu par l'article 1526 du Code civil, y expressément compris les biens que l'article 1404 du Code civil déclare propres par leur nature* ». De leur union est issu un enfant, PERSONNE4.), né le DATE1.). Le divorce entre parties a été prononcé par jugement du 10 mai 2012.

Le jugement dont appel n'est pas entrepris en ce qu'il a dit que le jugement de divorce du 10 mai 2012 remontera quant à ses effets entre les parties en ce qui concerne leurs biens au 30 octobre 2008.

- La référence aux conclusions de première instance

La référence par PERSONNE2.), dans son premier corps de conclusions, aux « *conclusions antérieures* » vise forcément les conclusions de première instance. Or, l'article 586 du Nouveau Code de procédure civile exige que les prétentions des parties soient formulées expressément, ainsi que les moyens de fait et de droit sur lesquels elles sont fondées. Cette disposition prohibe par conséquent le procédé qui consiste à se référer en instance d'appel aux conclusions de première instance. Les éléments du procès à trancher en instance d'appel sont déterminés uniquement par le jugement entrepris et les conclusions postérieures, et la Cour d'appel n'est pas tenue de répondre à des conclusions de première instance, dans la mesure où il n'y est fait qu'une simple référence dans les écritures d'appel.

- Quant au partage en nature ou à la licitation des immeubles indivis

La Cour se réfère aux développements faits par les juges de première instance quant à l'interprétation des articles 815, 826, 827 et 834 du Code civil et confirme lesdits juges en ce qu'ils ont retenu que le partage en nature doit être préféré à la licitation toutes les fois où il se révèle possible dans les conditions légales ; qu'il incombe à la partie qui demande la licitation des immeubles d'articuler les causes d'incommodité du partage qui exigeraient la licitation des immeubles, la notion de commodité ou d'incommodité du partage en nature étant abandonnée à l'appréciation souveraine des juges du fond ; que les immeubles doivent être considérés dans leur ensemble, l'impossibilité ou la difficulté de diviser un immeuble ne devant pas empêcher le partage en nature s'il s'avère possible de répartir les différents immeubles dans des lots équivalents, et enfin, qu'en cas de partage en nature, le tirage au sort remplit les intéressés dans leurs droits et est obligatoire à défaut d'entente sur le tirage, les tribunaux ne pouvant en aucun cas procéder au moyen d'attribution.

Quant aux contestations de l'intimé concernant la valeur de la ferme sise à ADRESSE11.) retenue par les juges de première instance, la Cour, par adoption de motifs, qui répondent aux moyens soulevés en instance d'appel, retient que l'expert EXPERT1.), dans son rapport, a tenu compte du « *très mauvais état* » dans lequel se trouvent la ferme et ses dépendances et des « *très importants travaux de transformation et de rénovation* » qui devront être réalisés afin de pouvoir de nouveau utiliser les bâtiments. De même, il a tenu compte du fait que l'immeuble a été classé monument historique en 2012 par l'Administration des Sites et Monuments.

Le courrier du 3 mai 2021 auquel se réfère l'intimé ne concerne pas les travaux à effectuer sur l'immeuble et dans celui du 8 avril 2019, l'Administration des Sites et Monuments somme l'intimé « *de faire réaliser les interventions majeures qui doivent assurer la sauvegarde de l'immeuble* », sans préciser lesquels, l'informant, par ailleurs, que « *les travaux de restauration et de rénovation d'un immeuble bénéficiant d'une protection nationale peuvent être largement subventionnés par l'Etat* ».

Non seulement PERSONNE2.) reste partant en défaut d'établir que l'expert EXPERT1.) n'aurait pas tenu compte de l'intégralité des travaux nécessaires, mais il résulte, en outre, du courrier du 8 avril 2019 que l'intimé peut bénéficier d'aides financières substantielles pour les travaux à entreprendre.

Il s'ensuit que les critiques de PERSONNE2.) ne sont pas fondées et qu'il y a lieu d'entériner le rapport de l'expert EXPERT1.).

Concernant l'ancien domicile conjugal sis à ADRESSE12.), force est de constater, contrairement aux affirmations de l'intimé, qu'il résulte de l'expertise EXPERT1.) que l'immeuble est une maison unifamiliale pour laquelle il n'existe pas de cadastre vertical et qu'il n'est pas partageable en nature en l'état actuel. Non seulement des travaux seraient nécessaires, mais en outre une telle copropriété impliquerait des parties communes et/ou une servitude de passage. Eu égard aux relations conflictuelles entre parties qui sont en litige depuis plus de 10 ans afin de partager leur indivision, la transformation de l'ancien domicile conjugal en immeuble qui leur appartiendrait en copropriété, n'est pas envisageable. D'une part, l'appelante, désireuse de sortir de l'indivision dans laquelle elle se trouve avec l'intimé, ne saurait être contrainte à être copropriétaire avec lui de l'immeuble actuellement indivis, et, d'autre part, tant la réalisation des travaux de transformation nécessaires, qu'une éventuelle jouissance de l'immeuble par l'appelante, seraient impossibles eu égard à l'interdiction faite à l'intimé par le jugement du 16 janvier 2019 de rencontrer ou d'entrer en relation de quelque façon que ce soit avec l'appelante pendant cinq ans.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE2.) en complément d'expertise est à rejeter.

Les parties possèdent cinq immeubles en indivision.

- une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE4.), évaluée à 2.084.000 euros,
- la moitié indivise d'une ferme avec dépendances sises à L-ADRESSE13.), évaluée à 263.500 euros,
- un local commercial (lot 013) au sein de la Résidence ADRESSE6.) sise à L-ADRESSE14.), évalué à 278.000 euros
- un local commercial (lots 014 et 015) au sein de la Résidence ADRESSE6.) sise à L-1267 Luxembourg, 15 rue Robert Bruch, évalué à 381.000 euros
- un appartement (lot 016) au sein de la Résidence ADRESSE6.) sise à L-ADRESSE7.), évalué à 455.000 euros.

Eu égard à la différence entre la valeur de l'ancien domicile conjugal et celle des quatre autres immeubles, il y a lieu de dire, contrairement aux juges de première instance, qu'il n'est pas possible de former deux lots plus ou moins équivalents, la différence entre deux lots s'élevant au minimum au montant de $\{(2.084.000 - 1.377.500) : 2\}$ 353.250 euros. Or, au vu des contestations de l'appelante, il n'est pas établi que les parties disposent des ressources nécessaires pour payer une telle soulte à l'autre partie en cas d'attribution

de la maison sise à ADRESSE12.). Vu l'âge respectif des parties, il n'est pas non plus établi qu'elles obtiendraient un prêt à cet effet.

S'il n'est pas possible de procéder commodément au partage de l'ensemble des immeubles indivis, la licitation ne devra porter que sur ceux dont la présence empêche le partage en nature (Encyclopédie Dalloz civil, v° Partage, 3° partage judiciaire, n° 174). Aucun texte n'interdit, en effet, au juge, lorsqu'il est en présence de plusieurs immeubles indivis, d'ordonner la licitation de celui ou de ceux qui ne peuvent être commodément inclus dans un lot et de prescrire le partage en nature des autres immeubles (Cass.civ, fr. 1^{ère} ch., 11 juillet 1983, n° 82-11.815).

L'ensemble formé par les quatre autres immeubles étant facilement partageable en nature en deux lots, il y a lieu d'ordonner la licitation de la maison sise à ADRESSE12.) et le partage en nature des immeubles restants. La soulte pourra aisément être réglée au moyen de fonds issus de la vente de la maison.

- Quant à l'indemnité d'occupation

- Prescription quinquennale

Les juges de première instance ont retenu à bon droit que la prescription quinquennale de l'article 815-10 du Code civil ne court qu'à partir du jour où le divorce est coulé en force de chose jugée, la prescription ne courant point entre les époux.

Il résulte de l'exploit d'assignation du 15 juin 2012 et de l'acte de mariage, versés en instance d'appel par PERSONNE2.), que le jugement de divorce a été signifié en date du 15 juin 2012 et transcrit en marge de l'acte de mariage le 5 décembre 2012.

Il convient de préciser que la demande formulée par PERSONNE1.) dans le procès-verbal de difficultés n'interrompt pas la prescription, une telle déclaration ne valant ni citation en justice ni commandement suivant l'article 2244 du Code civil (Cour 17 décembre 2014, n° 40068 du rôle) et la prescription n'étant interrompue que par une assignation en justice ou par des conclusions demandant la condamnation au paiement.

La demande de PERSONNE1.) formulée par voie de conclusions notifiées le 19 mars 2020 est partant prescrite pour la période antérieure au 19 mars 2015.

C'est encore à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte que les juges de première instance ont retenu que le caractère exclusif de la jouissance privative est constitué par le fait que l'indivisaire occupant rend impossible un usage normal de la chose par les autres indivisaires.

En l'espèce, PERSONNE2.) ne conteste pas occuper de façon privative et exclusive l'appartement du rez-de-chaussée.

Il résulte, par ailleurs, du jugement pénal du 16 janvier 2019 que depuis le 23 juillet 2014 l'intimé a régulièrement harcelé l'appelante, et ce même après

l'ordonnance du juge d'instruction du 14 novembre 2016 qui l'avait placé sous contrôle judiciaire et qui lui avait interdit d'entrer en contact, de quelque façon que ce soit, avec PERSONNE1.), et qu'il a été condamné de ce fait à une peine d'emprisonnement de 15 mois assortie du sursis probatoire. La condition de s'abstenir de rencontrer ou d'entrer en relation de quelque façon que ce soit avec l'appelante au principal a été réitérée dans le cadre du sursis probatoire pendant une durée de cinq ans.

Il est partant établi à suffisance de droit que l'occupation de l'immeuble sis à ADRESSE12.) par PERSONNE2.) excluait, en raison de son comportement à l'égard de PERSONNE1.), une quelconque utilisation par cette dernière de l'immeuble.

La demande de PERSONNE1.) est partant fondée en principe à compter du 19 mars 2015.

Le calcul du montant de l'indemnité d'occupation dépend essentiellement de la valeur du bien indivis faisant l'objet d'une jouissance privative par l'un des indivisaires. Il est d'usage d'en fixer le montant en fonction de la valeur locative du bien.

Pour autant, l'indemnité d'occupation ne doit pas forcément correspondre à la stricte valeur locative du bien puisque l'occupation du bien par l'indivisaire ne trouve pas son fondement dans un contrat de bail. Cette valeur locative peut être modérée en fonction des circonstances au nombre desquelles figure principalement celle de la précarité de l'occupation de l'indivisaire.

Lorsqu'un indivisaire jouit privativement du bien, il exclut de fait tout accroissement de fruits et revenus au profit de l'ensemble des indivisaires. De ce constat, il faut comprendre que l'indemnité d'occupation pour jouissance privative due par un indivisaire vient compenser la perte de fruits subie par l'indivision. Et, dans la mesure où les fruits et revenus d'un bien viennent, conformément à l'article 815-10 du Code civil, accroître à l'indivision, c'est l'indivision elle-même qui bénéficie de l'indemnité d'occupation et non l'indivisaire demandeur.

En conséquence de cette analyse, l'indemnité d'occupation est due en entier à l'indivision.

En l'espèce, l'appelante tout en demandant à la Cour de dire que PERSONNE2.) est tenu de payer l'indemnité d'occupation à l'indivision et en réclamant cette indemnité pour l'ensemble de l'immeuble, arguant du fait que l'intimé n'aurait pas établi avoir perçu des loyers pour le logement sis au premier étage, réclame le montant de $(2.084.000 : 2) \times 5\% \times (13 \text{ ans})$, soit une indemnité d'occupation de 4.341,67 euros par mois.

Il ne résulte d'aucun élément soumis à la Cour que PERSONNE2.) aurait perçu des loyers pour la location d'une partie de l'immeuble sis à ADRESSE12.). Il y a partant pas lieu de dire que l'indemnité d'occupation est réduite pour tout l'immeuble.

La valeur de l'immeuble litigieux a été évaluée au montant de 2.084.000 euros. En se basant sur ce prix et en tenant compte de l'évolution des prix

du marché immobilier de 2014 à 2019, du caractère précaire de l'occupation et du fait que l'appelante ne tient compte dans ses calculs que de la moitié de la valeur de l'immeuble, la Cour fixe souverainement le montant de l'indemnité d'occupation annuelle à $[(2.084.000 : 2) \times 3\%]$ 31.260 euros.

Il suit des considérations qui précèdent que la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée à concurrence de $(31.260 \times 5 \text{ ans})$ 156.300 euros sauf qu'il y a lieu de dire que l'indivision post-communautaire est créancière à l'encontre de PERSONNE2.) d'une somme de 156.300 euros du chef d'indemnité d'occupation pour la période allant du 30 octobre 2008 au 31 octobre 2021.

Le jugement entrepris est partant à réformer en ce sens.

- Quant au virement de 200.000 euros

Il résulte des conclusions reprises dans le jugement entrepris, que l'intimé avait précisé « *qu'il n'y a pas lieu de prendre ce virement en compte dans le cadre des présentes opérations de liquidation et de partage de la communauté universelle, il est à la seule charge de la dame PERSONNE1.), alors que datant après le 30 octobre 2008* ». Contrairement aux juges de première instance, la Cour retient que PERSONNE2.) n'a pas renoncé à sa demande, mais qu'il a demandé à ce qu'il soit tenu compte dudit paiement dans le cadre de la liquidation de l'indivision post communautaire et non dans le cadre de la liquidation de la communauté universelle.

PERSONNE1.) ne conteste pas avoir effectué le virement litigieux, mais affirme que PERSONNE2.) aurait été d'accord.

Eu égard aux contestations de PERSONNE2.), il incombe à PERSONNE1.), qui s'en prévaut, d'établir que la donation a été effectuée de commun accord.

Force est de constater que l'accord allégué ne résulte d'aucune pièce du dossier.

Les dispositions de l'article 1427 du Code civil, qui concernent les actes faits par un conjoint sur un bien commun, ne concernant pas les donations effectuées au moyen de fonds indivis, le moyen soulevé par PERSONNE1.) laisse d'être fondé.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) demande à la Cour d'ordonner une comparution personnelle du fils commun PERSONNE4.) pour l'éclaircir sur les circonstances dans lesquelles le virement litigieux a été effectué.

PERSONNE4.) n'étant pas partie en cause et l'appelante ne formulant pas d'offre de preuve par témoin, la demande est à rejeter.

PERSONNE1.) fait encore plaider que seul le montant de 108.992,99 euros, viré sur un compte commun le 7 décembre 2006 serait indivis, puisqu'il proviendrait de la vente de l'immeuble commun à ADRESSE8.), mais que le solde serait constitué de fonds propres qu'elle aurait reçus de la part de ses parents.

Force est de constater qu'il ne résulte pas des pièces versées au dossier que le compte, à partir duquel le virement litigieux a été effectué, est un compte indivis.

Les effets quant aux biens ayant été reportés au 30 octobre 2008 et PERSONNE2.) restant en défaut d'établir que l'intégralité du montant viré par PERSONNE1.) en 2018 était indivis, il y a lieu, puisque PERSONNE1.) ne conteste pas que le montant de 108.992,99 euros était commun, de dire que cette dernière redoit à l'indivision post-communautaire le montant de 108.992,99 euros.

- Demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer à chacune des parties par moitié, avec distraction au profit de Maître AVOCAT1.), pour la part qui le concerne, sur ses affirmations de droit.

PAR CES MOTIFS

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

dit l'appel principal recevable, sauf en ce qu'il concerne les frais et dépens de la première instance,

reçoit l'appel incident en la forme,

dit les appels principal et incident partiellement fondés,

réformant,

ordonne la licitation de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.),

dit la demande de PERSONNE1.) en condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation pour la jouissance de l'ancien domicile conjugal prescrite pour la période antérieure au 19 mars 2015,

la dit recevable pour le surplus et fondée à concurrence de 156.300 euros,

dit que PERSONNE2.) redoit à l'indivision post-communautaire le montant de 156.300 euros,

dit que PERSONNE2.) n'a pas renoncé à sa demande relative au virement de 200.000 euros effectué en date du 6 septembre 2018,

dit la demande de PERSONNE2.) tendant à voir condamner PERSONNE1.) à payer le montant de 200.000 euros à l'indivision post-communautaire fondée à concurrence du montant de 108.992,99 euros,

dit que PERSONNE1.) redoit à l'indivision post - communautaire le montant de 108.992,99 euros,

confirme, pour le surplus, le jugement dans la mesure où il est entrepris,

fait masse des frais et dépens et les impose pour moitié à chacune des parties avec distraction au profit de Maître AVOCAT1.), sur ses affirmations de droit.