

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N°130/23 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du quatorze juin deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2018-00157 du rôle

Composition :

Yannick DIDLINGER, premier conseiller-président,
Thierry SCHILTZ, conseiller,
Anne MOROCUTTI, conseiller,
Laetitia D'ALESSANDRO, greffier.

Entre :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
ADRESSE2.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ de
Luxembourg du 5 février 2018,

comparant par Maître Joëlle CHOUCROUN, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg,

e t

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

intimé aux fins du prédit exploit LISÉ,

comparant par Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL

Statuant sur les difficultés de liquidation de la communauté de biens ayant existé et de l'indivision post-communautaire existant entre PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.)) et PERSONNE2.) suite à leur divorce prononcé par jugement du 15 octobre 2009 aux torts de PERSONNE2.), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 19 décembre 2017, a, notamment :

- dit recevable mais non fondée la demande d'PERSONNE1.) en licitation de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.) »,
- dit recevable mais non fondée la demande d'PERSONNE1.) en obtention d'une récompense au profit de la communauté en relation avec le remboursement de prêts contractés au profit de PERSONNE2.),
- dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) tendant à voir enjoindre à PERSONNE2.) de verser des pièces supplémentaires,
- dit que PERSONNE2.) redoit une récompense de 300.000 francs, soit 7.436,80 euros, à la communauté en relation avec les travaux dans l'immeuble sis à L-ADRESSE3.) » avec les intérêts légaux à partir du jour de la dissolution de la communauté, jusqu'à solde.

Par acte d'huissier de justice du 5 février 2018, PERSONNE1.) a relevé appel de ce jugement, qui lui avait été signifié le 19 janvier 2018.

Dans son acte d'appel, PERSONNE1.) demande à la Cour, par réformation, principalement, de dire que l'immeuble sis à L-ADRESSE3.) est un bien commun des parties, de nommer un expert avec pour mission de chiffrer le montant investi par la communauté dans l'immeuble sis à ADRESSE3.) et d'en ordonner la licitation, sinon, subsidiairement, de fixer la récompense redue par PERSONNE2.) à la communauté du fait de l'affectation de fonds communs à un propre lui appartenant et de l'application de la règle du profit subsistant suivant l'article 1469, alinéa 3, du Code civil au montant de 600.000 euros, sinon, au besoin, nommer un expert avec pour mission de déterminer la valeur du bien au jour du mariage et au jour du divorce, ainsi que le montant total remboursé par la communauté entre le 30 juillet 1990 et le 10 août 2006 au profit de l'immeuble sis à ADRESSE3.). Elle sollicite encore qu'il soit enjoint à PERSONNE2.) de verser tous documents et extraits de compte relatifs aux prêts souscrits au profit dudit immeuble, ainsi que la condamnation de l'intimé à lui payer une indemnité de 2.000 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son mandataire, sur ses

affirmations de droit, sinon l'institution d'un partage des frais et dépens favorable à l'appelante.

Aux termes de ses conclusions de synthèse, PERSONNE1.) demande encore à la Cour de condamner PERSONNE2.) à lui verser la somme de 590.772 euros à titre d'indemnité d'occupation et d'assortir cette condamnation de l'exécution provisoire.

Elle précise que sa demande en production forcée de pièces, qu'elle demande à la Cour d'assortir d'une astreinte de 500 euros par jour de retard, vise :

- tous les documents comptables et extraits bancaires concernant les comptes de PERSONNE2.) et/ou d'PERSONNE1.), depuis la date du mariage jusqu'au 24 janvier 2000, ainsi que tous les contrats de prêts,
- le contrat de prêt SOCIETE1.) n°NUMERO1.) et les justificatifs de remboursement de prêts immobiliers au profit du bien sis à ADRESSE3.) du jour de l'acquisition au jour du mariage,
- tous les paiements des « *loyaux coûts* » (quittances des primes d'assurance, taxes foncières, abonnements divers, fournisseurs d'énergie, etc) relatif à l'immeuble sis à ADRESSE3.) depuis la date du mariage jusqu'au prononcé du divorce.

Arguant que la solution du litige dépend, en ce qui concerne la récompense à laquelle elle est en droit de prétendre, de la production desdites pièces, elle demande à la Cour de surseoir à statuer dans l'attente de leur transmission.

A titre subsidiaire, elle réitère sa demande en production de pièces sous peine d'une astreinte, ainsi que sa demande en surséance, étant précisé qu'en cas de défaut de communication des pièces sollicitées, elle conclut à l'application de l'article 60 du Nouveau Code de procédure civile.

A titre plus subsidiaire, l'appelante soulève l'exception de transaction, en se fondant sur les articles 2044 et suivants du Code civil. Elle soutient que les parties ont conclu un accord le 26 octobre 2019, qui est documenté par les courriers échangés entre leurs mandataires respectifs, et qu'il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 400.000 euros en exécution de ladite transaction.

A l'appui de son appel, elle expose que PERSONNE2.) a acquis l'immeuble sis à ADRESSE3.), moyennant prêt, le 20 juillet 1979 et que les parties se sont mariées le 30 juillet 1990, leur divorce ayant été prononcé par jugement du 15 octobre 2009. Elle soutient que la communauté a, pendant le mariage, investi la somme de 156.760,62 euros, sinon 105.720,62 euros, sinon 98.283,82 euros, sinon 88.283,82 euros dans l'immeuble sis à ADRESSE3.), soit plus que la valeur d'acquisition de celui-ci, et elle conteste les allégations de l'intimé, qui soutient avoir remboursé, avant le mariage des parties, l'intégralité du prêt souscrit pour l'acquisition de l'immeuble, soulignant notamment que la radiation de l'hypothèque sur la maison dont fait état l'intimé n'était que partielle. Elle précise également que la communauté a remboursé les échéances du prêt n°NUMERO1.)

souscrit par PERSONNE2.) auprès de la banque SOCIETE1.) pour financer l'acquisition et la rénovation de l'immeuble, ce à hauteur d'un montant total de 88.283,82 euros, sinon de 54.637,83 euros.

L'appelante fait encore valoir que les transformations de l'immeuble financées par la communauté ne constituaient pas de menus travaux d'entretien, tel qu'allégué par l'intimé, mais seraient à qualifier de constructions au sens de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil.

Le montant investi dans ledit bien par la communauté dépassant, d'après l'appelante, le montant payé par PERSONNE2.) au moyen de ses fonds propres, elle conclut que l'immeuble sis à ADRESSE3.) est un bien commun des parties, dont elle demande la licitation.

PERSONNE1.) explique qu'elle a quitté le domicile conjugal au mois d'août 2006, alors que PERSONNE2.) a continué à disposer de celui-ci depuis lors. S'agissant d'un bien commun d'après l'appelante, elle sollicite une indemnité d'occupation, qu'elle évalue au montant de 590.772 euros pour la période de 14 ans, pendant laquelle l'intimé disposait seul du bien commun. En réplique aux développements adverses, elle fait valoir qu'il ne s'agit pas d'une demande nouvelle, comme le soutient l'intimé, motif pris que l'indemnité d'occupation sollicitée est à considérer comme « *un accessoire échu depuis le jugement de première instance, étant donné que l'immeuble litigieux doit être déclaré comme un bien commun* ». Ainsi, même si cette question n'a pas été débattue en première instance, l'article 1166 du Code civil lui permettrait de demander la condamnation de l'intimé en appel, dès lors qu'elle disposerait d'une créance à son égard. Elle conteste également que sa demande de ce chef soit prescrite, comme le soutient l'intimé.

A titre subsidiaire, pour le cas où la Cour estimait que l'immeuble à ADRESSE3.) appartient en propre à PERSONNE2.), PERSONNE1.) conclut que « *la communauté a droit à une récompense du chef des fonds communs investis dans un propre (88.283,82 euros) réévalués sur base de l'article 1469, alinéa 3, du Code civil* », sollicitant la nomination d'un expert aux fins « *d'évaluer la valeur actuelle de l'immeuble et sa valeur au jour du mariage et de chiffrer les investissements réalisés dans l'immeuble (...) entre le 30 juillet 1990 et le 10 août 2006* ».

S'indignant du refus de l'intimé de communiquer les pièces supplémentaires sollicitées, qu'elle considère indispensables pour pouvoir « *évaluer la récompense à laquelle [la communauté] peut prétendre* », PERSONNE1.) soutient que cette rétention délibérée d'informations de la part de PERSONNE2.) constitue un « *délit d'obstacle* » conformément à l'article 60 du Nouveau Code de procédure civile et elle demande à la Cour d'ordonner la communication desdites pièces et de surseoir à statuer en attendant leur communication.

Elle poursuit en expliquant que les parties étaient parvenues, en octobre 2018, à un accord transactionnel au sens de l'article 2044 du Code civil. Aux termes de cet accord, PERSONNE2.) s'était engagé à lui payer le montant de 400.000 euros au moment de la vente de l'immeuble, qui aurait dû avoir lieu pour le 15 mars 2019 au plus tard, afin de mettre fin au litige les opposant. L'intimé n'ayant pas respecté cet engagement, elle conclut,

« face à la volonté de PERSONNE2.) de divertir les effets de la liquidation et de [la] priver de ses droits » dans celle-ci, qu'il y a lieu de retenir contre lui le recel et d'appliquer la sanction de privation de tous droits dans la liquidation. Par conséquent, elle sollicite, à titre subsidiaire, l'exécution forcée de la transaction.

Enfin, l'appelante conclut à l'irrecevabilité de l'appel incident.

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande d'PERSONNE1.) tendant à voir dire qu'il est redevable d'une indemnité d'occupation, cette demande n'ayant pas été débattue en première instance et étant partant nouvelle en appel. À titre subsidiaire, il soutient que ladite demande serait irrecevable « en raison de sa forclusion », l'immeuble n'étant plus occupé depuis au moins 10 ans puisque PERSONNE2.) a dû abandonner l'exploitation de son commerce en raison de son état de santé depuis le 23 juillet 2004 au moins. Il ajoute que les parties sont divorcées depuis le 15 octobre 2009, de sorte que l'article 2253 du Code civil, qui dispose que la prescription ne court point entre conjoint, ne leur est plus applicable depuis lors.

L'intimé conclut également à l'irrecevabilité de la demande en production forcée des pièces autres que celles citées dans l'acte d'appel, motif pris qu'il s'agit d'une demande nouvelle. A titre subsidiaire, il estime que les pièces sollicitées ne sont d'aucune pertinence pour la solution du litige et sollicite le rejet de la demande afférente.

Il conteste ensuite l'existence d'un accord transactionnel entre parties et estime que la demande d'PERSONNE1.) tendant à voir constater qu'un accord a été conclu est irrecevable en application de la théorie de l'estoppel.

Au fond, il conclut à la confirmation du jugement entrepris, ainsi qu'au rejet de la demande de l'appelante en attribution d'une indemnité d'occupation, qu'il conteste en son principe et en son quantum. Il demande également le rejet de la demande formulée par PERSONNE1.) à titre subsidiaire, tendant à le voir condamner à lui payer le montant de 400.000 euros sur base d'un arrangement, qu'il conteste. Il ajoute que même à supposer qu'un arrangement ait été conclu, celui-ci ne constituait pas une transaction au sens de l'article 2044 du Code civil et serait, en tout état de cause, devenu caduc à l'expiration du délai convenu, étant donné qu'il l'a dénoncé et qu'il n'a d'ailleurs pas été mis en demeure de l'exécuter.

Il demande encore le rejet de l'indemnité de procédure sollicitée par l'appelante et demande à son tour une indemnité à hauteur de 5.000 sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

D'après PERSONNE2.), l'immeuble sis à ADRESSE3.), qui servait d'habitation à la famille et où il exploitait son commerce, est un propre lui appartenant. Il soutient l'avoir acquis 11 ans avant le mariage et avoir remboursé intégralement le prêt contracté pour son acquisition dès 1986, partant avant le mariage.

Il poursuit que le prêt SOCIETE1.) auquel fait référence l'appelante est sans lien avec le financement de l'immeuble sis à ADRESSE3.), étant donné qu'il s'agit d'un prêt « réalisable en compte courant », qu'il a contracté en 1989 pour les besoins de son commerce, ce qui expliquerait d'ailleurs pourquoi cette dette est reprise dans les bilans de l'exploitation. Même à supposer que la communauté ait remboursé certaines échéances dudit prêt, l'intimé conteste que la communauté se soit appauvrie à son bénéfice.

En ce qui concerne les développements adverses en rapport avec l'article 1406, alinéa 2, du Code civil, PERSONNE2.) conteste que l'immeuble ait fait l'objet de transformations substantielles, exception faite de la cuisine.

Il conteste également les chiffres avancés par l'appelante (156.760,62 euros, sinon 105.720,62 euros, sinon 98.283,82 euros, sinon 88.283,82 euros) et qui d'après elle ont été investis dans l'immeuble par la communauté ayant existée entre époux, étant donné que ces chiffres ne sont étayés par aucun élément probant et que, s'agissant des factures produites à l'appui de ces allégations, celles-ci se rapportent à l'achat de matériaux nécessaires à l'entretien de l'immeuble et non à sa transformation, certaines ayant d'ailleurs été payées avant le mariage. Il donne à considérer qu'aucune des factures produites ne documente l'intervention d'un corps de métier ou la facturation de main d'œuvre, et que les attestations testimoniales, qui émanent de proches d'PERSONNE1.), sont « à prendre avec la plus grande circonspection ».

D'après l'intimé, les comparaisons de valeurs sur lesquelles se base l'appelante pour soutenir que la valeur des transformations dépasserait l'investissement initial ne sont pas pertinentes, étant donné qu'elle compare la valeur de l'immeuble en 1979 avec le prix des travaux prétendument réalisés 20 plus tard.

Enfin, il estime que l'accusation de recel est « une affirmation gratuite et ridicule non prouvée », qui n'est étayée par aucune pièce.

Il réfute également les accusations de « délit d'obstacle » en rapport avec les pièces dont PERSONNE1.) demande la production forcée, motif pris qu'il a versé les pièces établissant que la dette ayant grevé l'immeuble a été apurée avant le mariage, ainsi que de nombreuses autres pièces, et qu'il n'a aucun autre document à communiquer.

En ce qui concerne l'indemnité d'occupation réclamée, PERSONNE2.) rappelle que l'immeuble était à usage mixte, qu'il a abandonné son activité de fleuriste en juillet 2004 et qu'il n'avait donc pas la libre disposition de l'immeuble, contrairement à ce que soutient PERSONNE1.). Il lui reproche encore d'avoir « fait trainer ce dossier depuis presque 20 ans » et d'avoir ainsi contribué à la situation au titre de laquelle elle réclame réparation. Il conteste finalement les montants réclamés, qui ne tiendraient pas compte de la mixité de l'immeuble.

Appréciation de la Cour

L'appel, qui a été introduit dans les forme et délai de la loi et qui n'est pas spécialement critiqué à cet égard, est recevable en la forme.

- La demande en production forcée de pièces

PERSONNE1.) demande à la Cour d'ordonner à PERSONNE2.) de produire diverses pièces qu'elle estime indispensables à la solution du litige. PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de cette demande pour toutes pièces autres que celles citées dans l'acte d'appel, motif pris qu'il s'agirait d'une demande nouvelle.

La demande en production forcée de pièces sur base de l'article 284 du Nouveau Code de procédure civile, déjà formulée par l'appelante dans son acte d'appel et précisée ensuite dans ses conclusions de synthèse, ne constitue pas une demande nouvelle, mais une mesure d'administration de la preuve. Elle est partant recevable.

L'article 288 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *les demandes de production des éléments de preuve détenus par les parties sont faites et leur production a lieu, conformément aux dispositions des articles 284 et 285* ».

Aux termes de l'article 284 du même code : « *si dans le cours d'une instance, une partie entend faire état d'un acte authentique ou sous seing privé auquel elle n'a pas été partie ou d'une pièce détenue par un tiers, elle peut demander au juge saisi de l'affaire d'ordonner la délivrance d'une expédition ou la production de l'acte ou de la pièce* ».

Comme pour toute mesure d'instruction, l'injonction de produire est réservée aux hypothèses dans lesquelles le même résultat ne peut être obtenu par les plaideurs seuls. L'intervention du juge présente, en effet, un caractère subsidiaire et ne doit pas pallier la carence des parties dans l'administration de la preuve (Cour, 26 janvier 2017, numéro 39522 du rôle).

En outre, une demande en communication forcée de pièces ne saurait aboutir que dans la mesure où les pièces requises sont déterminées avec précision, où leur existence est vraisemblable, où leur détention par le défendeur est vraisemblable et où les pièces sollicitées sont pertinentes pour la solution à apporter au litige.

En l'espèce, en ce qui concerne la demande d'PERSONNE1.) en production de « *tous les documents comptables et tous les extraits bancaires concernant les comptes de PERSONNE2.) et/ou d'PERSONNE1.), depuis la date du mariage jusqu'au 24 janvier 2000* », l'appelante aurait dû se ménager une preuve écrite des remboursements de prêts effectués par la communauté en conservant les extraits bancaires. La demande en production desdites pièces n'est partant pas fondée.

Concernant sa demande relative à « *tous les contrats de prêts* », ainsi qu'au « *contrat de prêt SOCIETE1.) n°NUMERO1.), tout comme les justificatifs de remboursement de prêts immobiliers au profit du bien sis à ADRESSE3.) du jour de l'acquisition au jour du mariage* », PERSONNE2.) indique ne pas être en mesure de produire des pièces autres que celles d'ores et déjà versées. Faute de preuve de l'existence vraisemblable de

ces pièces et de la vraisemblance de leur détention par le défendeur, les pièces sollicitées datant toutes d'avant le mariage des parties en 1990, soit d'il y a plus de 30 ans, il n'y a pas lieu d'ordonner la production d'autres pièces.

Enfin, la demande ayant trait à « *tous les paiements des loyaux coûts (quittances des primes d'assurance, taxes foncières, abonnements divers, fournisseurs d'énergie, etc) relatifs à l'immeuble sis à ADRESSE3.) depuis la date du mariage jusqu'au prononcé du divorce* » est également à rejeter dès lors que lesdites pièces ne sont pas pertinentes pour la solution du litige.

Dès lors que la demande en production forcée de pièces formulée par PERSONNE1.) n'est pas fondée, sa demande en surséance en attendant leur production ne l'est pas non plus.

La Cour statue, partant, sur base des pièces dont elle dispose actuellement.

- La qualification de l'immeuble sis à ADRESSE3.)

Il est constant en cause que PERSONNE2.) a acquis en son seul nom l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), par acte notarié du 20 juillet 1979, soit plus de 11 ans avant le mariage des parties, célébré le 30 juillet 1990, pour un montant de 2.000.000 francs.

Les juges de première instance ont rappelé à bon escient qu'aux termes de l'article 1405 du Code civil, les biens dont les conjoints avaient la propriété ou la possession au jour de la célébration du mariage leur restent propres.

La Cour les approuve également pour avoir rappelé qu'en application de la théorie de l'accession contenue à l'article 1406, alinéa 1^{er}, du Code civil, forment des propres, sauf récompense s'il y a lieu, les biens acquis à titre d'accessoire d'un bien propre. L'alinéa 2 du même article pose une exception à ce principe en disposant que « *lorsque des constructions ont été érigées au moyen de fonds communs sur un terrain propre, l'immeuble devient commun pour le tout, sauf récompense, si la valeur des constructions dépasse celle du terrain au moment de la construction* ».

En l'espèce, il ressort de l'acte notarié du 20 juillet 1979, que le bien acquis par PERSONNE2.) avant le mariage des parties était constitué d'un terrain sur lequel se trouvait d'ores et déjà une construction (« *Ein Wohnhaus mit Dependenzien, Platz, Garten und Seitenpassage* »).

En premier lieu, l'appelante soutient, en s'appuyant sur plusieurs attestations testimoniales, des factures et des photographies, que des travaux d'aménagement ont été réalisés au premier étage de l'immeuble, où l'ancienne cuisine a été transformée en chambre d'enfant et une nouvelle cuisine a été installée, ainsi qu'au deuxième étage, où une mezzanine en bois a été construite, de même qu'à l'extérieur de la maison, où une nouvelle terrasse et un escalier menant au jardin ont été construits, une porte-fenêtre donnant sur la terrasse ayant également été installée.

Aucun des aménagements invoqués par l'appelante n'est cependant susceptible d'être qualifié de « *construction* » au sens de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil.

En second lieu, l'appelante fait état de remboursements effectués par la communauté sur un prêt n°NUMERO1.) auprès de la banque SOCIETE1.), à hauteur de 88.283,82 euros, sinon 54.637,83 euros, dont elle soutient qu'il a été « *souscrit pour rembourser l'achat et les travaux de rénovation du bien sis à ADRESSE3.)* ».

L'intimé souligne que ce prêt « *réalisable en compte-courant* » était « *en rapport avec l'exploitation du commerce et non pas avec le remboursement d'un prêt immobilier* ». Il conteste que ledit prêt ait servi « *au remboursement des dettes relatives à l'acquisition de la maison* » et il conteste également qu'il y ait eu des transformations substantielles à l'immeuble, ajoutant que « *les bilans de l'exploitation de l'intimé* », sur lesquels s'appuie l'appelante pour « *prouver que la communauté aurait remboursé les dettes d'un bien propre de [PERSONNE2.)]* sont dès lors en rapport avec l'exploitation du commerce et non pas avec le remboursement d'un prêt immobilier ».

D'après les affirmations de PERSONNE2.), l'immeuble sis à ADRESSE3.) était « *non seulement destiné à l'habitation, mais également à l'exploitation du commerce de l'intimé (commerce de fleurs), source de revenus essentielle du couple* ». Il est également constant en cause que PERSONNE2.) était commerçant personne physique et que les parties étaient mariées sous le régime de la communauté légale. Il suit que les documents comptables relatifs au commerce exploité par PERSONNE2.) dans l'immeuble ayant également abrité l'ancien domicile conjugal, peuvent être pris en compte à titre de preuve.

Les tableaux d'amortissement pour le « *compte NUMERO2.)* », qui sont annexés aux bilans des exercices 1990 à 1995, renseignent des immobilisations corporelles à amortir, avec l'indication pour chacune, notamment, de la « *désignation du bien* », de la « *date d'acquisition* » et de la « *valeur à amortir* ».

Pour l'année 1990, les trois premières colonnes et la dernière colonne dudit tableau se présentent ainsi :

Désignation du bien	Date d'acquisition	Valeur à amortir
1 Terrain 80%	10/79	351.504
2 Construction 80%	10/79	1663.476
3 Transformation	07/80	108.853
4 Transformation	07/82	87.858
5 Frais d.acte suppl. 80%	01/82	108.066
6 Honoraires d'architecte	01/82	20.000
7 Transformation	07/83	113.149
8 "	10/83	604.858
9 "	05/84	124.365
10 Transformation 1987-88	12/88	4627.153
11 Chauffage Mausen	11/89	104.650

		7228.540

La première ligne du tableau ci-avant a trait au terrain acquis par PERSONNE2.) en 1979, la seconde à la construction qui s'y trouvait au moment de l'acquisition, et, dans la mesure où la valeur des « transformations » réalisées entre 1980 et 1989, soit avant le mariage des parties, qui sont renseignées aux lignes suivantes, est reprise à titre d'« Actif immobilisé » sous le libellé « Construction » dans le bilan au 31 décembre 1990, il y a lieu de considérer que ces transformations se rapportent à l'immeuble litigieux.

S'il est admis que selon l'article 1406, alinéa 2, du Code civil, « c'est l'origine des fonds ayant servi à la construction de l'immeuble qui est déterminante dans la recherche du caractère propre ou commun de l'immeuble » et non « l'époque de la construction de l'immeuble » (Cass. 3 décembre 2015, numéro 3563 du rôle), toujours est-il que l'applicabilité de cette disposition est conditionnée par l'existence de « constructions (...) érigées au moyen de fonds communs sur un terrain propre ».

Or, il ne ressort ni des bilans et annexes y jointes, ni d'aucun autre élément probant que les « transformations », dont l'appelante soutient qu'elles auraient été financées par la communauté, sans toutefois en expliquer ni la nature, ni l'envergure, puissent être considérées comme étant des « constructions » au sens de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil.

Faute pour l'appelante d'établir l'existence de « constructions » sur le terrain acquis en propre par PERSONNE2.) en 1979, les dispositions de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil ne s'appliquent pas.

Il découle des développements qui précèdent que c'est à bon droit, quoique pour d'autres motifs, que les juges de première instance ont qualifié l'immeuble situé à ADRESSE3.) de bien propre de PERSONNE2.), sous réserve d'indemnisation de la communauté pour les investissements effectués au moyen de deniers communs.

Le jugement entrepris est également à confirmer en ce qu'il a dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) en licitation de l'immeuble sis à ADRESSE3.).

- L'indemnité d'occupation

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité d'occupation pour l'immeuble sis à ADRESSE3.). PERSONNE2.) conclut à l'irrecevabilité de cette demande, motif pris qu'il s'agit d'une demande nouvelle formée pour la première fois en instance d'appel, sinon « en raison de sa forclusion ».

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, 11 janvier 2017, numéro 42585 du rôle).

La demande d'PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité d'occupation présentée en instance d'appel est partant recevable.

Eu égard aux développements ci-avant, la Cour ayant retenu que l'immeuble sis à ADRESSE3.) est un bien propre de PERSONNE2.), la demande d'PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité d'occupation n'est cependant pas fondée.

- Les récompenses

Dans son acte d'appel, PERSONNE1.) formule, à titre subsidiaire, une demande tendant à voir fixer la récompense redue par PERSONNE2.) à la communauté « *du fait de l'affectation des fonds communs à un propre à lui et de l'application du profit subsistant, donc de l'article 1469, alinéa 3, du Code civil, au montant de 600.000 euros, sous réserve d'augmentation* », sinon, au besoin, à voir ordonner une expertise afin de fixer cette récompense. Il ressort de la motivation de l'acte d'appel, que cette demande vise les « *deniers communs* » à hauteur de 54.637,83 euros qui ont « *servi à acquérir, conserver, améliorer un propre* », à savoir l'immeuble sis à ADRESSE3.).

Aux termes de ses conclusions de synthèse, l'appelante soutient qu'en remboursant le prêt SOCIETE1.) NUMERO1.), « *la communauté légale a durant le mariage payé 88.283,82 euros au profit de la maison [ayant abrité] le domicile conjugal* », à savoir un montant de 33.645,05 euros (4.966.117 – 3.608.879 = 1.357.238 francs luxembourgeois) entre 1990 et 1999, et un montant de 54.637,83 euros entre le 24 janvier 2000 et le 10 août 2006, date du divorce.

L'article 1437 du Code civil consacre le droit à récompense de la communauté « *généralement toutes les fois que l'un des deux époux a tiré un profit personnel des biens de la communauté* ».

La récompense due au patrimoine emprunté par le patrimoine emprunteur a pour vocation de compenser un transfert de valeurs d'un patrimoine vers un autre, réalisé pendant le régime matrimonial (Cass. 29 avril 2021, numéro CAS-2020-00074 du rôle).

Il ressort des pièces que le compte prêt SOCIETE1.) n°NUMERO1.) (IBAN NUMERO3.)) présentait un solde débiteur de 4.966.117 francs (123.106,82 euros) au 31 décembre 1990 (suivant les comptes généraux annexés au bilan pour l'exercice 1990) et qu'au 10 août 2006, le solde débiteur s'élevait à 34.823,94 euros (suivant les extraits de compte datés du 18 juillet et du 17 août 2006), ce qui correspond à une réduction de la dette à hauteur de (123.106,82 – 34.823,94 =) 88.282,88 euros.

Si la Cour a retenu ci-avant que les contestations de PERSONNE2.) quant à la réalisation de travaux de « *transformations* » étaient contredites par les éléments de la cause et que l'existence de transformations dont a fait l'objet l'immeuble litigieux était établie au regard des indications contenues dans les bilans et annexes préparés en rapport avec l'exploitation de son commerce par PERSONNE2.), le bien-fondé de la demande d'PERSONNE1.) suppose qu'elle rapporte la preuve que l'acquisition de

l'immeuble appartenant en propre à PERSONNE2.) et/ou les transformations réalisés sur celui-ci ont été financées par des fonds communs.

La Cour constate que, face aux contestations de l'intimé, l'appelante ne produit aucun document probant, ni aucune autre preuve de nature à établir que le prêt SOCIETE1.) NUMERO1.) a été utilisé pour financer l'acquisition ou la transformation de l'immeuble sis à ADRESSE3.).

PERSONNE2.) produit un acte notarié sans signature, ni d'indication quant à la date de signature, aux termes duquel la SOCIETE1.) lui a accordé un crédit de 2.520.000 francs « réalisable en compte-courant », utilisable « à sa convenance » et garanti par l'inscription d'une hypothèque sur l'immeuble sis à ADRESSE3.) au bénéfice de la banque. Il soutient qu'il s'agit du contrat de prêt relatif au compte-prêt SOCIETE1.) n°NUMERO1.), l'acte ne contenant cependant aucune indication en ce sens.

La Cour constate qu'il ne ressort pas des termes de cet acte que le prêt était destiné au financement de l'acquisition de l'immeuble situé à ADRESSE3.), acquis par PERSONNE2.) en 1979, soit 10 ans avant, ni qu'il aurait été utilisé pour financer les transformations renseignées dans les annexes aux bilans, qui suivant les informations reprises dans le tableau d'amortissement, ont toutes été réalisées avant 1989.

Un second contrat de prêt daté de juillet 1986 ne contient pas non plus d'indication quant à son utilisation.

Enfin, le courrier de la SOCIETE2.) en rapport avec la radiation partielle d'hypothèques ne concerne pas l'immeuble de ADRESSE3.), suivant les références cadastrales y contenues, et n'établit donc pas non plus les allégations d'PERSONNE1.) en rapport avec le financement de l'immeuble.

PERSONNE1.) ne fournissant aucun autre élément de nature à étayer ses allégations quant au financement par la communauté de l'acquisition de l'immeuble sis à ADRESSE3.) et des transformations y réalisées, ses allégations en ce sens laissent d'être établies.

Les juges de première instance sont partant à approuver en ce qu'ils ont rejeté la demande d'PERSONNE1.) en obtention d'une récompense au profit de la communauté en relation avec le remboursement de prêts contractés au profit de PERSONNE2.).

- L'accord transactionnel

PERSONNE1.) formule, à titre subsidiaire, une demande en exécution forcée d'une transaction conclue entre parties en octobre 2019 et sollicite la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer le montant de 400.000 euros sur cette base, tandis que PERSONNE2.), qui conteste l'existence d'un accord transactionnel entre parties, estime que cette demande est irrecevable en application de la théorie de l'estoppel.

En ce qui concerne le principe de cohérence, il y a lieu de rappeler que l'estoppel est une fin de non-recevoir fondée sur l'interdiction de se contredire au détriment d'autrui. Ce principe s'oppose ainsi à ce qu'une

partie puisse invoquer une argumentation contraire à celle qu'elle a avancée auparavant.

Ce principe, qui concerne essentiellement les relations contractuelles, implique que deux éléments au moins soient réunis : il faut que dans un même litige opposant deux mêmes parties, il y ait, d'une part, un comportement sans cohérence de la partie qui crée une apparence trompeuse et revient sur sa position qu'elle avait fait valoir auprès de l'autre partie, trompant ainsi les attentes légitimes de cette dernière et, d'autre part, un effet du changement de position pour l'autre partie, qui est conduite elle-même à modifier sa position initiale du fait du comportement contradictoire de son adversaire qui lui porte préjudice.

Ces deux conditions doivent être réunies pour que l'on puisse faire application de l'estoppel, car il ne peut être question d'empêcher toutes les initiatives des parties et de porter atteinte au principe de la liberté de la défense, ni d'affecter la substance même des droits réclamés par un plaideur, en demandant au juge de devenir le censeur de tous les moyens et arguments des parties.

En l'occurrence, l'appelante invoque une transaction au sens de l'article 2044 du Code civil, dont elle soutient qu'elle aurait été conclue entre parties postérieurement à l'appel qu'elle a introduit à l'encontre du jugement du 19 décembre 2017.

Aux termes de l'article 2044 du Code civil, « *la transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître* », ledit contrat devant être rédigé par écrit, et l'article 2052 du même code dispose que « *les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort* ».

Eu égard aux dispositions de l'article 2052 du Code civil, la transaction présente des effets similaires à ceux d'un jugement, à savoir qu'elle produit notamment un effet extinctif. Ainsi, la transaction conclue en cours de procédure a pour effet d'entraîner un dessaisissement du juge antérieurement saisi et, quel que soit le contexte de sa conclusion, en cours de procédure ou pas, la transaction fait échec à toute demande en justice postérieure, qui se heurterait à l'exception de transaction (Jurisclasseur Civil Code, Art. 2044 à 2052 – Fasc. 40 « *Transaction - Effets* », éd. août 2017, n°1 et n°25 et s.).

S'il est, le cas échéant, incohérent d'invoquer l'exception de transaction à titre subsidiaire, comme le fait l'appelante en l'espèce, il n'est pas établi que cette position contradictoire adoptée par l'appelante ait désorganisé la défense de l'intimé ou causé un préjudice à ce dernier.

Le moyen d'irrecevabilité opposé par l'intimé à la demande de l'appelante basée sur l'accord transactionnel allégué n'est partant pas fondé.

Au fond, cette demande d'PERSONNE1.) n'est cependant pas fondée, dès lors qu'en formulant, à titre principal, des demandes relatives au litige auquel la transaction qu'elle invoque, à titre subsidiaire, aurait mis fin, elle a implicitement mais nécessairement acquiescé à la caducité de l'accord

documenté par les courriers échangés entre les mandataires des parties en octobre 2018.

La demande d'PERSONNE1.) de ce chef est, partant, à rejeter, sans qu'il n'y ait lieu d'analyser autrement les développements des parties sous ce rapport.

- Les demandes accessoires

PERSONNE1.) succombant dans son recours et devant en supporter les frais et dépens, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas fondée.

PERSONNE2.) n'établissant pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas non plus fondée.

Le présent arrêt n'étant pas susceptible d'un recours suspensif d'exécution, la demande d'PERSONNE1.) tendant à son exécution provisoire est sans objet.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel en la forme,

dit la demande d'PERSONNE1.) en production forcée de pièces supplémentaires recevable,

la dit non fondée,

dit la demande d'PERSONNE1.) basée sur les articles 2044 et suivants du Code civil recevable,

la dit non fondée,

dit l'appel non fondé,

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

dit non fondées les demandes respectives des parties sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

