

Texte pseudonymisé

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

**Arrêt N°210/23 - I - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du huit novembre deux mille vingt-trois**

Numéro CAL-2022-00534 du rôle

Composition :

Jeanne GUILLAUME, président,  
Yannick DIDLINGER, premier conseiller,  
Thierry SCHILTZ, conseiller,  
Laetitia D'ALESSANDRO, greffier.

**Entre :**

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Cathérine NILLES  
de Luxembourg du 31 mai 2022,

comparant par Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg,

**et :**

**PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédict exploit NILLES,

comparant par Maître Carine SULTER, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg.

-----

## LA COUR D'APPEL

Saisi d'une demande de PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.) introduite le 16 mai 2018 contre PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE2.), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant en continuation d'un jugement du 25 mai 2021 ayant, notamment,

- ordonné le partage et la licitation de l'immeuble indivis sis à L-ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), section B de ADRESSE4.), comme suit : n° cadastral NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE5.) », bâtiment d'habitation, contenant 02 ares 74 centiares,
- commis un notaire à ces fins,
- dit que le notaire devra, dans le cadre des opérations de partage et de liquidation, dresser un décompte entre les indivisaires en ce qui concerne les impenses et dépenses en relation avec l'immeuble,
- avant tout autre progrès en cause, ordonné à PERSONNE1.) de verser le procès-verbal n° 1368 dressé le 20 mai 2018 par le Commissariat de proximité et d'intervention de Remich dans le mois du prononcé du jugement,
- sursis à statuer pour le surplus et
- réservé les droits des parties ainsi que les frais et dépens,

a, par jugement du 30 mars 2022, notamment,

- débouté les parties de toutes autres conclusions comme mal fondées,
- dit que la demande de PERSONNE2.) est fondée à l'égard de l'indivision à hauteur du montant total de 24.155,29 euros,
- dit que le notaire doit en tenir compte dans le cadre du décompte à dresser entre les indivisaires en ce qui concerne les impenses en relation avec l'immeuble indivis sis à L-ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), section B de ADRESSE4.), comme suit : n° cadastral NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE5.) », bâtiment d'habitation, contenant 02 ares 74 centiares,
- débouté PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure et
- mis les frais et dépens de l'instance à charge de l'indivision.

Par exploit d'huissier de justice du 31 mai 2022, PERSONNE1.) a relevé appel de ce jugement, dont il n'est pas établi qu'il lui ait été signifié. Il critique le jugement entrepris sur plusieurs points.

PERSONNE2.) conclut au rejet de l'appel principal et interjette appel incident.

Les appels principal et incident, introduits selon les forme et délai prévus par loi et qui ne sont pas spécifiquement contestés à ces égards, sont recevables en la forme.

- L'indemnité d'occupation relative à l'immeuble indivis sis à ADRESSE4.)

PERSONNE1.) demande, par réformation, la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 1.250 euros par mois à partir du 8 janvier 2018, date de son départ de l'immeuble indivis suite aux menaces récurrentes de la part de l'intimée. A titre subsidiaire, il formule une offre de preuve par témoins.

Il fait rappeler que, par jugement du 25 mai 2021, les juges de première instance ont sollicité la production du procès-verbal n°1368 dressé le 20 mai 2018 par le CPI de Remich suite à une plainte déposée par lui en raison de violences exercées contre sa personne dans le but de l'empêcher d'accéder à l'immeuble indivis, mais que dans son jugement du 30 mars 2022, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, autrement composé, a conclu que le procès-verbal en question ne contiendrait aucun élément permettant d'établir l'existence d'une jouissance exclusive de la maison indivise par PERSONNE2.).

Il explique que certains de ses effets personnels se trouvaient encore dans la maison indivise après son départ, qu'il a tenté de les récupérer le 4 mai 2018, mais n'a pas réussi à ouvrir la porte, étant donné qu'une clé avait été laissée à l'intérieur et que le portique de garage avait également été bloqué, que son mandataire a informé la partie adverse par courrier du 11 mai 2018 que des effets personnels qu'il souhaitait récupérer se trouvaient encore dans la maison indivise et que le mandataire de la partie intimée a indiqué, par courrier du 15 mai 2018, que PERSONNE1.) avait « *libre accès à la maison* ».

L'appelant expose qu'il se serait présenté à nouveau à la maison indivise le 18 mai 2018 pour récupérer ses effets personnels, que le père de l'intimée se serait trouvé devant la porte d'entrée, qu'il serait entré dans la maison où il aurait croisé la mère de l'intimée qui aurait commencé à l'insulter, qu'il se serait éloigné de la maison pour appeler la police, que la mère de l'intimée serait sortie de la maison avec un « *grand bâton en bois* » pour « *le taper* », qu'elle aurait donné ce bâton à son mari en sommant celui-ci de frapper PERSONNE1.), ce qu'il aurait fait, qu'il l'aurait blessé à de multiples endroits, que le fils commun des parties serait arrivé et aurait également commencé à attaquer son père, que PERSONNE1.) aurait dû se rendre aux urgences où il aurait été opéré afin de stabiliser les cervicales au niveau du cou à l'aide de deux vis. Il considère qu'il n'est pas pertinent que sa plainte ait été classée sans suites. Il produit des attestations testimoniales pour établir sa version des faits.

Il affirme encore que PERSONNE2.) aurait remplacé les serrures et bloqué l'accès à la maison par le garage et qu'elle aurait occupé la maison indivise avec ses parents et son nouveau compagnon et il en conclut qu'il ne pouvait donc pas accéder librement à la maison ni la réintégrer.

Il précise qu'il n'a toujours pas pu récupérer ses effets personnels.

Il reproche encore aux juges de première instance d'avoir déduit du fait qu'il s'est, à un moment, entretenu avec les ouvriers installant une chaudière

dans la maison indivise qu'il aurait eu accès à celle-ci, précisant qu'il s'est entretenu avec eux à l'extérieur de l'immeuble sans y accéder, les ouvriers ayant laissé la porte du garage ouverte et faisant des allers et retours entre la maison et leur camionnette.

PERSONNE2.) conclut, principalement, à l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) relative à l'indemnité d'occupation en ce qu'il sollicite la condamnation de l'intimée à titre personnel. A titre subsidiaire, elle conclut à la confirmation du jugement en ce que la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité d'occupation a été déclarée non fondée.

Elle fait plaider que PERSONNE1.) reste en défaut d'établir la jouissance exclusive par elle de l'immeuble indivis. Elle soutient que PERSONNE1.) aurait quitté le logement familial de son propre chef en emportant ses clés, que les serrures n'auraient pas été changées, qu'il y aurait laissé ses affaires personnelles dans une pièce fermée à clé et qu'il s'y serait rendu à sa guise.

Quant aux événements du 18 mai 2018, PERSONNE2.) soutient que PERSONNE1.) aurait agressé ses parents et elle conteste que sa mère l'aurait roué de coups en soutenant que celle-ci était âgée de 72 ans à l'époque des faits et avait des difficultés pour se déplacer. Elle estime que les attestations testimoniales produites par la partie adverse et l'offre de preuve ne sont pas pertinentes et imprécises et elle soutient que les blessures dont PERSONNE1.) fait état n'ont pas été causées par ses parents, ni par leur fils commun. Elle reconnaît cependant que son père a brandi un balai, mais elle insiste qu'il l'a fait afin de se protéger, et que leur fils PERSONNE3.) a bousculé son père à une reprise « *en lui interdisant d'agresser ses grands-parents* », précisant que la plainte de PERSONNE1.) a été classée sans suites.

Elle soutient qu'elle n'aurait jamais interdit l'accès à PERSONNE1.), que ses parents lui auraient rendu visite, mais ne se seraient pas installés dans la maison, que leur présence n'aurait de toute façon pas empêché PERSONNE1.) de retourner à son ancien domicile, qu'il aurait accédé à la maison, notamment, le 7 novembre 2019 pour faire « *arrêter des travaux de remplacement de la chaudière* ». Elle conteste encore que son nouveau compagnon vive avec elle ou que des voitures auraient bloqué l'accès à la maison ou au garage.

Elle conteste la demande en son quantum, faisant valoir qu'elle entretiendrait seule le bien indivis et qu'elle s'acquitterait de toutes les dépenses y relatives. Elle rappelle que l'immeuble indivis assure également le logement de l'enfant commun des parties, devenu majeur en cours d'instance et placé sous la tutelle de l'intimée par jugement du 16 décembre 2020, l'indemnité n'étant donc pas justifiée, étant donné « *qu'elle s'analyse en une contribution en nature* ». Elle fait état d'un certificat de la Fondation SOCIETE1.) selon lequel PERSONNE3.) a besoin d'un environnement stable et elle insiste qu'il est impérieux qu'il reste dans son environnement pour ne pas compromettre sa santé. Elle soutient que l'immeuble serait dans un mauvais état, qu'elle aurait dû remplacer la chaudière, étant donné que l'ancienne ne correspondait plus aux normes, elle fait état de problèmes d'humidité, d'infiltrations et d'étanchéité, elle reproche à l'appelant de ne pas avoir fait les travaux de rénovation dans les règles de l'art, ce qui empêcherait

actuellement une remise en état de la maison. Au vu de ces éléments, elle conteste l'évaluation de la maison indivise à un montant de 550.000 euros, avancée par la partie adverse, ce montant tenant compte, selon elle, de la possibilité de transformer une annexe en un logement indépendant, ce qui n'aurait pas lieu d'être.

#### *Appréciation de la Cour*

Contrairement aux affirmations de PERSONNE2.), il ne résulte pas du dispositif de l'acte d'appel que PERSONNE1.) demande à ce que PERSONNE2.) soit condamnée à lui payer personnellement une indemnité d'occupation, de sorte que son moyen d'irrecevabilité de cette demande est à rejeter pour ne pas être fondée.

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.

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.

Pour que l'indemnité d'occupation soit due, il faut que le demandeur rapporte la preuve que la jouissance du bien indivis par l'un des indivisaires est exclusive, c'est-à-dire qu'elle exclut la jouissance des autres indivisaires et il suffit donc que l'un des indivisaires ait le libre usage du bien et que sa jouissance exclue celle de ses coindivisaires. Réciproquement, un indivisaire peut très bien avoir occupé effectivement un bien indivis sans être tenu d'aucune indemnité si ses coindivisaires n'ont pas été exclus de la jouissance du bien indivis par l'occupation effective de l'un d'entre eux. Le caractère exclusif de cette jouissance privative est constitué par le fait que l'indivisaire occupant empêche les autres indivisaires d'utiliser le bien indivis. L'indemnité est due à partir du moment où l'un des indivisaires rend impossible un usage normal de la chose par les autres indivisaires. La manière dont le bien est occupé importe peu : dès lors que les coindivisaires de l'occupant sont exclus de la jouissance du bien, l'indemnité d'occupation est due (Jurisclasseur Civil code, art. 815-9, fasc. 40, n° 29).

C'est à celui qui sollicite la condamnation d'un indivisaire au paiement d'une indemnité d'occupation d'établir l'existence d'une jouissance exclusive. S'agissant d'un fait juridique, la preuve peut être établie par tous les moyens et les circonstances de fait alléguées sont soumises à l'appréciation des juges du fond.

Il appartient au juge de rechercher en quoi l'occupation effective par l'indivisaire a constitué une impossibilité de droit ou de fait pour le coindivisaire d'user de la chose (Cass. n° 68/16 du 16 juin 2006, n°3663 du registre).

Pour prospérer dans sa demande, PERSONNE1.) doit prouver que PERSONNE2.) a rendu impossible son usage de l'immeuble indivis ou qu'elle l'a empêché d'utiliser le bien indivis (Jurisclasseur Civil Code, art. 815 à 815-18, fasc. 40 : Succession-indivision-régime légal-droits et obligations des indivisaires, 34).

En l'espèce, il est constant que PERSONNE1.) a quitté le logement familial constitué par l'immeuble indivis en date du 8 janvier 2018. S'il soutient l'avoir fait en raison des menaces récurrentes de PERSONNE2.), il ne fournit pas le moindre élément à l'appui de cette affirmation.

A défaut de toute justification du caractère contraint de son départ, il s'agit d'un départ volontaire de PERSONNE1.).

Au vu des contestations de l'intimée, il n'est pas non plus établi que PERSONNE2.) aurait changé les serrures pour empêcher PERSONNE1.) d'accéder à l'immeuble indivis. En effet, le fait qu'une clé se trouvait, à un moment, à l'intérieur de la serrure de la porte d'entrée, de sorte qu'elle ne se laissait pas ouvrir, n'est pas suffisant en ce sens, tout comme le fait qu'une voiture était garée devant le portail du garage lequel ne se laissait pas ouvrir sans déplacer la voiture. L'attestation testimoniale de PERSONNE4.) ne permet pas non plus de conclure que PERSONNE2.) ait changé les serrures, étant donné qu'il n'en découle pas qu'il témoigne de faits qu'il a lui-même constatés et que l'attestation testimoniale est trop vague en ce que le témoin n'indique pas clairement à quelle porte il fait référence. Il n'y a pas non plus lieu de faire droit à l'offre de preuve par témoins formulée par PERSONNE1.) en ce qu'elle manque également de précision à ces égards.

L'appelant reste encore en défaut d'établir que les parents de l'intimée et son nouveau compagnon auraient habité ou habiteraient dans l'immeuble indivis, au-delà du fait de rendre occasionnellement visite à l'intimée.

S'il résulte des explications des parties et des attestations testimoniales produites qu'en date du 18 mai 2018, PERSONNE1.) s'est rendu à l'ancien domicile familial pour récupérer des effets personnels, et qu'il s'est fait agresser par le père de PERSONNE2.), insulter par la mère de celle-ci et menacer par le fils commun, cet événement isolé ne permet pas, au vu du départ volontaire de PERSONNE1.) du logement familial quatre mois auparavant, de conclure à une jouissance exclusive de l'immeuble indivis dans le chef de PERSONNE2.).

Il en découle que la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité d'occupation n'est pas fondée et le jugement entrepris est à confirmer sur ce point.

- Les dépenses pendant la vie commune des parties

PERSONNE2.) interjette appel incident en ce qui concerne divers frais exposés par elle pendant la vie commune des parties et elle demande à la Cour de dire qu'elle est fondée à réclamer à l'indivision la somme de 36.871,50 euros sur base de l'article 815-13 du Code civil, sinon de la répétition de l'indu, sinon de l'enrichissement sans cause, sinon de « *toute autre base légale* », cette somme réévaluée sur base de l'article 815-13 du Code civil et augmentée des intérêts au taux légal à compter du jour de la « *présente* » demande en justice, jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, PERSONNE2.) estime être en droit de solliciter la restitution de ce qui excède sa part au titre de charges du ménage.

Elle expose avoir dépensé 9.999,50 euros pour le remplacement de fenêtres et d'une porte, 7.467,50 euros pour des travaux de réalisation de la dalle du garage et des escaliers, 3.950 euros pour des frais d'architecte et 15.454,50 euros pour une nouvelle cuisine, soit le montant total de 36.871,50 euros.

Elle affirme que, pendant la vie commune des parties, le compte épargne n° NUMERO2.) et le compte courant n° NUMERO3.) fonctionnaient comme des comptes joints des époux, qu'à partir de 2003, les deux parties versaient leurs salaires sur le compte n° NUMERO3.) dont PERSONNE1.) était titulaire, qu'elle disposait d'une procuration sur ce compte, que chaque partie détenait une carte de retrait et effectuait des dépenses depuis ce compte, qu'à partir du mois de mars 2017, elle est « *apparue* » comme co-titulaire de ce compte, sans que les comptes entre parties ne soient dressés. Elle affirme avoir fait des dépôts spécifiques sur ce compte en vue de l'acquittement des factures litigieuses et elle en déduit qu'elle les a payées seule.

PERSONNE2.) considère que les dépenses en question ne constituent pas des dépenses courantes liées aux charges du ménage mais des dépenses nécessaires qui ont amélioré le bien indivis. Elle indique que les parties ont pris en location le bien litigieux en 1997 avant de l'acquérir en 2003, que le bien aurait été vétuste à l'époque, que le remplacement des portes et fenêtres par du double vitrage aurait donc amélioré l'immeuble, qu'il aurait pareillement été nécessaire de couler une dalle au garage et de refaire les escaliers, que des frais d'architecte auraient été engagés dans le but d'améliorer le bien indivis, que l'installation d'une cuisine équipée aurait augmenté la valeur de l'immeuble, de sorte que les dépenses en question étaient utiles et qu'il y aurait lieu de réévaluer les sommes investies.

PERSONNE2.) estime que l'article 815-13 du Code civil s'applique peu importe qu'il y ait eu accord ou non du co-indivisaire concernant la dépense en question.

PERSONNE1.) conclut au rejet de la demande de PERSONNE2.) et à la confirmation du jugement sur ce point, soutenant qu'elle ne peut pas réclamer des dépenses prétendument faites par elle à partir de son compte à lui pendant la vie commune des parties, celles-ci l'ayant été d'un commun accord des parties.

### *Appréciation de la Cour*

L'ordre des moyens énoncés à l'appui d'une demande ne liant pas le juge, la Cour analyse en premier lieu le grief lié à une contribution excessive de PERSONNE2.) aux charges de la vie commune.

Pendant la vie commune des concubins, il y a une absence d'obligation de contribution aux charges communes. Sauf à ce que les concubins aient convenu entre eux d'une autre répartition dont la preuve incombe au demandeur, chacun d'eux assume en principe personnellement et définitivement les dépenses de la vie courante qu'il expose. En l'absence d'une obligation de contribution aux charges communes entre concubins, il y a pareillement absence de contribution auxdites charges de façon égalitaire ou en fonction de leurs capacités financières respectives.

Chacun doit, en l'absence de volonté exprimée à cet égard, supporter les dépenses de la vie courante qu'il a exposées sans pouvoir invoquer à ce titre un appauvrissement au profit du partenaire. L'appauvrissement subi a pour cause la participation aux charges de la vie commune (Liquidation des indivisions, Frédéric-Jérôme Pansier, Lamy, 2012, n° 203, p. 203).

Il résulte des explications de PERSONNE2.) que les dépenses en question ont été effectuées, en grande partie, à partir d'un compte ouvert au nom de PERSONNE1.) sur lequel les deux parties versaient leurs salaires et disposaient d'une procuration et qu'elles utilisaient comme un compte courant, de sorte que les dépenses effectuées à partir de ce compte sont à considérer comme ayant été faites moyennant des fonds indivis et non pas moyennant des fonds propres de PERSONNE2.).

Etant donné que PERSONNE2.) reste en défaut d'apporter la preuve d'une volonté exprimée par les deux parties concernant la répartition des montants versés sur le compte en question ou la contribution des parties aux charges communes, il lui incombe d'assumer les dépenses qu'elle a faites, de sorte que sa demande n'est pas fondée de ce chef.

Par ailleurs, pour obtenir une indemnité sur le fondement de l'article 815-13, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil, l'indivisaire doit établir les impenses consenties par lui pendant l'indivision sur le bien indivis dans l'intérêt commun. Ces impenses doivent avoir pour finalité soit l'amélioration proprement dite, soit au moins la conservation du bien. Il faut, en outre, que les dépenses engagées par l'indivisaire remplissent un certain nombre de conditions, à savoir : qu'elles aient été financées sur les deniers personnels d'un indivisaire, qu'elles concernent un bien indivis, qu'elles n'aient pas été entreprises avec l'accord des autres indivisaires, qu'elles n'aient pas présenté d'intérêt uniquement pour l'indivisaire qui les a faites et qu'elles aient été faites pendant la durée de l'indivision (Jurisclasseur Civil Code, art. 815 à 815-18, fasc. 40 : Succession-indivision-régime légal-droits et obligations des indivisaires, 170 ; Cour 16 octobre 2019, CAL-2018-00581).

Etant donné que les dépenses ont été faites pendant la vie commune des parties, partant à une époque où les parties s'entendaient et habitaient ensemble dans l'immeuble dans lequel les travaux ont été effectués, les juges de première instance sont à confirmer pour avoir retenu que les

travaux ont été effectués avec l'accord de PERSONNE1.), de sorte que la demande de PERSONNE2.) ne saurait pas non plus aboutir sur base de l'article 815-13 du Code civil.

Finalement, en ce qui concerne la répétition de l'indu et l'enrichissement sans cause, il convient de rappeler que, dans les relations entre concubins, comme entre partenaires, l'intention libérale se présume. Ce n'est donc pas au défendeur qu'il incombe de faire la preuve d'une donation à son profit, mais il appartient au demandeur de prouver qu'il n'avait pas d'intention libérale, étant souligné qu'il s'agit d'une présomption simple. Lorsqu'un paiement intervient par souci d'affection ou de dévouement à l'égard du bénéficiaire, sa cause est l'intention libérale, l'action *de in rem verso* ne pouvant dès lors être exercée contre ce bénéficiaire. Concernant la charge de la preuve, l'absence ou la présence d'une intention libérale est appréciée souverainement par les juges du fond en fonction des circonstances, la nature de la relation unissant l'appauvri et l'enrichi étant à ce titre déterminante (Cour 14 novembre 2018, n° 44055 du rôle).

A défaut pour PERSONNE2.) d'établir qu'elle n'aurait pas eu d'intention libérale, sa demande relative aux dépenses faites pendant la vie commune des parties n'est pas fondée sur ces bases.

Son appel n'est partant pas fondé et le jugement est à confirmer sur ce point.

- Les dépenses après la séparation des parties

PERSONNE1.) demande à la Cour, par réformation, de dire non fondées les demandes de PERSONNE2.) relatives aux dépenses faites par elle après la séparation des parties et il conclut au rejet de l'appel incident de PERSONNE2.) quant aux dépenses supplémentaires invoquées.

Il critique les juges de première instance pour avoir retenu que le remplacement de la chaudière, bien que n'étant pas obligatoire, constitue une dépense d'amélioration. Il estime que le remplacement de celle-ci ne s'imposait pas et que la facture y relative concerne, en outre, l'installation de panneaux solaires, dépense n'étant pas à qualifier d'amélioration, ni de conservation.

PERSONNE1.) expose ensuite que les autres dépenses invoquées par la partie intimée concernent des travaux liés à un incident provoqué par un ouvrier ayant travaillé dans l'immeuble indivis, de sorte qu'il s'agirait d'un problème d'assurance et que les coûts y relatifs ne pourraient pas être supportés par l'indivision.

PERSONNE2.) conclut à la confirmation du jugement en ce que sa demande relative à diverses dépenses a été déclarée fondée pour le montant de 24.155,29 euros et elle interjette appel incident, demandant à la Cour de tenir compte de diverses dépenses supplémentaires qu'elle soutient avoir faites au profit de l'indivision après la séparation des parties.

Elle expose qu'elle a dépensé, après la séparation des parties, 22.705,29 euros pour le remplacement de la chaudière, 3.005 euros pour des travaux de carrelage et de ventilation, 1.747,15 euros pour la rénovation des

installations électriques et sanitaires, 29,95 euros pour le remplacement d'un robinet et 7.120,89 euros pour diverses factures en relation avec des dépenses qu'elle aurait dû engager « *suite au sinistre* » afin de remettre en état le bien indivis. Elle affirme que toutes les dépenses étaient nécessaires et ont amélioré le bien indivis.

PERSONNE2.) affirme que la chaudière n'aurait plus été aux normes, que les parties auraient envisagé en 2017 de la remplacer par une installation du même type sans cependant y réserver de suite, qu'elle aurait finalement fait remplacer la chaudière par un modèle au gaz complétée par des panneaux solaires pour un montant de 18.795,03 euros trois ans plus tard, que la chaudière en place aurait été défectueuse à ce moment, et elle ajoute au prix de la chaudière des frais d'installation d'une conduite de gaz pour 3.090 euros et de raccordement de la chaudière au réseau de 820,26 euros, de sorte qu'elle conclut à la confirmation du jugement en ce que sa demande a été déclarée fondée pour le montant de (18.795,03 + 3.090 + 820,26 =) 22.705,29 euros.

Elle explique ensuite que l'entreprise ayant creusé la tranchée pour la conduite du gaz a causé un sinistre, nécessitant d'autres travaux afin de détecter l'origine d'une fuite d'eau, que dans le cadre de ces travaux, elle aurait découvert que divers travaux de tuyauterie effectués, selon elle, par PERSONNE1.), n'auraient pas été exécutés selon les règles de l'art et lesquelles auraient causé des moisissures et des infiltrations.

Elle considère qu'aux termes de l'article 815-13, 2° du Code civil, PERSONNE1.) doit répondre des dégradations par lui causées et qu'il doit participer aux travaux de réfection, notamment ceux non couverts par l'assurance « *dont le montant reste à déterminer* ».

#### *Appréciation de la Cour*

A titre liminaire, il convient de noter que les parties restent en défaut de produire des éléments concrets quant à un éventuel incident lors duquel un ouvrier aurait causé un dommage à l'immeuble indivis, ou à une éventuelle prise en charge, totale ou partielle, par l'assurance des frais ainsi causés, de sorte qu'il y a lieu d'en faire abstraction.

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

Face aux contestations de la part de PERSONNE1.), PERSONNE2.) reste en défaut de prouver que PERSONNE1.) a causé des dégradations ou des détériorations qui auraient diminué la valeur de la maison indivise, que la

chaudière n'aurait plus été conforme aux normes applicables aux maisons individuelles et rendant nécessaire son remplacement. S'il n'est pas établi que le remplacement de la chaudière, y inclus les panneaux solaires, constitue une dépense de conservation, il s'agit néanmoins d'une dépense d'amélioration.

Il résulte des pièces versées que PERSONNE2.) a payé la somme de 22.705,29 euros pour le remplacement de la chaudière et les travaux y relatifs.

En ce qui concerne les travaux de carrelage, les juges de première instance ont relevé à bon droit que le nom figurant sur l'extrait bancaire ne correspond pas à celui de la société ayant émis la facture. En outre, en ce qui concerne les reçus produits par l'intimée, la Cour constate que ni l'identité, ni la qualité du signataire n'en résultent clairement et qu'aucune facture ni aucun devis y relatifs ne sont versés.

En ce qui concerne les dépenses pour la rénovation des installations électriques et sanitaires, y inclus le remplacement d'un robinet, PERSONNE2.) reste en défaut, comme en première instance, d'établir qu'elle les a prises en charge personnellement.

La demande relative à des dépenses pour une somme totale de 7.120,89 euros en relation avec des travaux prétendument effectués après la séparation des parties dans la maison indivise n'est pas fondée en ce que PERSONNE2.) reste en défaut soit de fournir une preuve de paiement, soit de prouver qu'elle a pris personnellement en charge les dépenses invoquées, soit d'établir un lien avec la maison indivise ou des travaux effectués dans celle-ci.

Au vu de la carence de PERSONNE2.) dans l'administration de la preuve, elle ne peut pas non plus prospérer dans sa demande fondée sur la répétition de l'indu ou de l'enrichissement sans cause.

A défaut pour PERSONNE2.) d'établir ou même d'alléguer que la valeur du bien indivis se trouve augmentée au moment du partage en raison des travaux payés par elle, sa demande en réévaluation sur base de l'article 815-13 du Code civil n'est pas fondée et il y a lieu de tenir compte, sur base de l'équité, du montant de la dépense faite.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de dire que PERSONNE2.) dispose à l'égard de l'indivision d'une créance à hauteur de 22.705,29 euros du chef de travaux financés par des fonds propres dans l'intérêt de la maison indivise, avec les intérêts légaux à compter du 20 mars 2023, date de la « présente » demande en justice, tel que sollicité par PERSONNE2.).

L'appel de PERSONNE1.) est, partant, partiellement fondé sur ce point et il y a lieu de réformer le jugement en ce sens.

- Les demandes accessoires

Les parties restent en défaut d'établir l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que les juges de première instance sont à confirmer pour avoir dit non fondées les demandes des parties en allocation d'une indemnité de procédure et il y a lieu d'en faire de même en ce qui concerne l'instance d'appel.

La première instance s'étant rapportée encore à d'autres chefs de demande non concernés par le présent appel, la demande de PERSONNE1.) tendant à voir condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de la première instance n'est pas fondée.

Les deux parties succombant partiellement dans leurs appels respectifs, il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance d'appel et de les imposer pour moitié à chacune des parties, avec distraction au profit de leurs mandataires respectifs, pour la part qui les concerne.

### **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit les appel principal et incident en la forme,

dit l'appel principal partiellement fondé,

dit l'appel incident non fondé,

**par réformation,**

dit que PERSONNE2.) a une créance à l'égard de l'indivision du chef de travaux financés par ses fonds propres de 22.705,29 euros, avec les intérêts au taux légal à compter du 20 mars 2023, jusqu'à solde,

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 pour l'instance d'appel,

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 les concerne, au profit de Maître Claude CLEMES et de Maître Carine SULTER, sur leurs affirmations de droit.