

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°249/23 - I - DIV (aff.fam.)

Arrêt civil

Audience publique du treize décembre deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2023-00753 du rôle

rendu par la première chambre de la Cour d'appel, siégeant en matière civile, dans la cause

E n t r e :

PERSONNE1.), né le DATE1.) à ADRESSE1.) au Portugal, demeurant à L-ADRESSE2.),

appelant aux termes d'une requête déposée au greffe de la Cour d'appel le 27 juillet 2023,

représenté par Maître Aïcha PEREIRA, avocat, en remplacement de Maître Fränk ROLLINGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE2.), née le DATE2.) à ADRESSE3.) en Bosnie-Herzégovine, demeurant à L-ADRESSE4.),

intimée aux fins de la susdite requête,

représentée par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Saisi d'une requête de PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.), déposée le 1^{er} février 2022 au greffe du juge aux

affaires familiales près le tribunal d'arrondissement de Luxembourg et tendant, notamment, à voir prononcer le divorce entre les parties pour rupture irrémédiable des relations conjugales sur base de l'article 232 du Code civil, le juge aux affaires familiales, statuant en continuation d'un jugement du 22 juin 2022 ayant, notamment, dit la demande de PERSONNE1.) en obtention d'un délai de réflexion recevable et fondée et fixé la durée de ce délai de réflexion à trois mois, et d'un jugement du 26 octobre 2022 ayant, notamment,

- dit la demande en divorce de PERSONNE2.) sur base de l'article 232 du Code civil recevable et fondée,
- prononcé le divorce entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.) pour rupture irrémédiable des relations conjugales,
- dit qu'il sera procédé à la liquidation et au partage de la communauté légale de droit luxembourgeois existant entre parties ainsi qu'à la liquidation de leurs reprises éventuelles,
- commis un notaire à ces fins,
- constaté que les effets du divorce entre parties quant à leurs biens remontent au 1^{er} février 2022,
- fixé le domicile légal et la résidence habituelle des enfants communes mineures PERSONNE3.), née le DATE3.), et PERSONNE4.), née le DATE4.), auprès de leur mère PERSONNE2.),
- accordé à PERSONNE1.) un droit de visite et d'hébergement envers les enfants PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en période scolaire et en période de vacances scolaires,
- donné acte à PERSONNE1.) de sa renonciation implicite à sa demande en instauration d'une résidence alternée égalitaire à l'égard des deux enfants communes mineures PERSONNE3.) et PERSONNE4.),
- attribué à PERSONNE2.) la jouissance du logement familial sis à L-ADRESSE4.), jusqu'au 26 octobre 2024,
- constaté que selon l'article 253 du Code civil et à défaut d'accord de PERSONNE1.) de laisser son épouse résider gratuitement dans l'immeuble, il appartient au juge aux affaires familiales de fixer l'indemnité d'occupation à laquelle PERSONNE2.) est tenue,
- ordonné aux parties de charger chacune une agence immobilière de l'évaluation de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.), et de verser chacune au moins une évaluation au plus tard pour le 5 janvier 2023,
- réservé la demande de PERSONNE2.) relative à la contribution à l'entretien et à l'éducation des enfants PERSONNE3.) et PERSONNE4.),
- réservé la demande de PERSONNE2.) relative à la créance liée aux droits de pension basée sur l'article 252 du Code civil,

a, par jugement du 15 juin 2023, notamment,

- fixé l'indemnité d'occupation dont PERSONNE2.) est redevable à l'indivision post-communautaire pour la jouissance exclusive de l'ancien logement familial sis à L-ADRESSE4.), à 3.000 euros par mois,
- dit que cette indemnité d'occupation est due à partir du 26 octobre 2022 et ce jusqu'à la fin de la jouissance exclusive, c'est-à-dire jusqu'au 26 octobre 2024, sauf départ antérieur des lieux,
- dit qu'il sera tenu compte de cette indemnité d'occupation dans le cadre du décompte liquidatif,

- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 350 euros par mois et par enfant, soit un total mensuel de 700 euros, à titre de contribution à l'entretien et à l'éducation des enfants communes PERSONNE3.) et PERSONNE4.), avec effet au 1^{er} février 2023,
- dit que ladite contribution est portable et payable le premier jour de chaque mois et qu'elle est à adapter de plein droit et sans mise en demeure préalable aux variations de l'échelle mobile des salaires,
- dit que PERSONNE1.) devra participer pour moitié aux frais extraordinaires déboursés dans l'intérêt des enfants PERSONNE3.) et PERSONNE4.),
- réservé la demande de PERSONNE2.) sur base de l'article 252 du Code civil,
- réservé le surplus et
- fixé la continuation des débats à une audience ultérieure.

De ce jugement, dont il n'est pas établi qu'il lui ait été signifié, PERSONNE1.) a relevé appel par requête déposée le 27 juillet 2023 au greffe de la Cour et signifiée à PERSONNE2.) le 14 juillet 2023.

Il limite son appel au montant de l'indemnité d'occupation et demande à la Cour, par réformation, de la fixer au montant mensuel de 5.083,33 euros. Il sollicite encore la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) expose que le montant de l'indemnité d'occupation est calculé par rapport à la valeur de l'immeuble, qu'en l'espèce, celle-ci se situe entre 1.220.000 euros et 1.270.000 euros selon une évaluation de l'agence immobilière SOCIETE1.) et entre 1.170.000 euros et 1.250.000 euros selon une évaluation de l'agence immobilière SOCIETE2.), de sorte qu'il y aurait lieu de retenir une valeur de l'immeuble de 1.220.000 euros et de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à $(1.220.000 \times 5\% / 12 =) 5.083,33$ euros.

Il indique que PERSONNE2.) exerce une activité indépendante et perçoit un salaire pour un emploi à hauteur de 20 heures par semaine auprès de l'SOCIETE3.) pour en déduire qu'elle dispose de suffisamment de ressources pour payer une indemnité équivalente au loyer qu'un locataire devrait payer.

Il reproche encore au juge aux affaires familiales de ne pas avoir tenu compte du fait que PERSONNE2.) occupe une surface de 30 m² dans l'immeuble indivis pour exercer son activité commerciale de pédicure et de manucure pour laquelle elle ne payerait pas de loyer, sans cependant indiquer pour quelle raison elle devrait payer un loyer, ni à qui.

PERSONNE2.) interjette appel incident et demande à la Cour de réduire la montant de l'indemnité d'occupation mensuelle dont elle est redevable à 2.000 euros, sinon à 2.500 euros, sinon de confirmer le montant retenu par le juge aux affaires familiales.

Elle soutient qu'au vu de l'évolution actuelle du marché de l'immobilier luxembourgeois, la valeur de l'immeuble a diminué depuis les évaluations produites par les parties, affirmant qu'elle se situe actuellement en-dessous d'un million d'euros. Elle conteste encore qu'il y ait lieu d'appliquer un taux

de 5%, comme soutenu par PERSONNE1.), mais que ce taux devait se situer plutôt entre 3% et 3,75%.

PERSONNE2.) fait ensuite plaider que le fait qu'elle exerce une activité commerciale dans la maison indivise est dans l'intérêt de tous, étant donné que ceci lui évite de payer un loyer et lui permet d'augmenter ses revenus.

Elle explique qu'elle perçoit un revenu de 650 euros par mois et qu'elle ne peut pas augmenter ses heures de travail auprès de son employeur, raison pour laquelle elle exerce une seconde activité à titre indépendant pour laquelle elle perçoit environ 1.200 euros par mois. Elle indique rembourser seule le prêt hypothécaire relatif à l'immeuble indivis à hauteur de 1.550 euros par mois et elle précise que PERSONNE1.) ne s'acquitte pas des arriérés de pension alimentaire pour les enfants.

PERSONNE1.) conclut au rejet de l'appel incident.

Appréciation de la Cour

L'appel, introduit dans les forme et délai de la loi et qui n'a pas été critiqué à ces égards, est recevable.

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.

La Cour précise, à cet égard, que 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.

Il s'ensuit que l'indemnité d'occupation ne doit pas nécessairement être versée mensuellement à l'intimé, mais qu'il en sera, le cas échéant, tenu compte au moment de la liquidation du régime matrimonial.

Si 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 et s'il est d'usage d'en fixer le montant en fonction de la valeur locative du bien, 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. S'y ajoute, en l'espèce, le fait que l'intimée y habite avec les deux enfants communes mineures des parties.

Il se dégage, en outre, des travaux parlementaires que dans la mesure où l'attribution du logement familial « *est, par hypothèse, commandée par l'intérêt de l'enfant, elle ne devrait pas être mise en échec par une indemnité dépassant les facultés financières du conjoint. L'indemnité d'occupation ne devra donc pas forcément équivaloir à la valeur locative du logement, mais*

le tribunal devra la fixer en tenant compte de toutes les circonstances de l'espèce, dont notamment les ressources financières du conjoint débiteur de l'indemnité et du loyer qu'il devrait normalement payer pour se loger » (Doc. parl. 6996, exposé des motifs, p. 91).

Si le juge est souverain dans la détermination du montant de l'indemnité, il a, toutefois, l'obligation de fixer ce montant.

Concernant la valeur de l'immeuble, il y a lieu de retenir une valeur de 1.220.000 euros se dégageant des évaluations immobilières versées par les parties. L'argument invoqué par l'intimée selon lequel la valeur de l'immeuble aurait diminué depuis l'établissement des évaluations n'est appuyé par aucun élément soumis à l'appréciation de la Cour.

Il se dégage, par ailleurs des pièces versées que PERSONNE2.) dispose d'un revenu mensuel net d'environ 1.850 euros. Elle indique assumer actuellement seule le remboursement du prêt hypothécaire en lien avec l'immeuble indivis à hauteur de 1.550 euros par mois, ce qui n'est pas contesté par PERSONNE1.). Ce paiement pour le compte de l'indivision post-communautaire donnera néanmoins lieu à une créance de PERSONNE2.) à l'égard de l'indivision.

Il s'ajoute que, pour se reloger avec les enfants dans la même zone géographique, même en prenant en location un logement moins spacieux, PERSONNE2.) devrait payer un loyer avoisinant les 3.000 euros.

Au vu de tous ces éléments et plus spécialement de la précarité de l'occupation et de la situation géographique de l'immeuble, le juge aux affaires familiales est à confirmer pour avoir fixé l'indemnité d'occupation due par PERSONNE2.) à la somme mensuelle de 3.000 euros.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière d'appel contre les décisions du juge aux affaires familiales, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

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

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impute pour moitié à chacune des parties,

Ainsi fait, jugé et prononcé à l'audience publique où étaient présents :

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