

**Texte pseudonymisé**

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

**Arrêt N°19/23 - I - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du premier février deux mille vingt-trois**

Numéro CAL-2020-00867 du rôle

Composition :

MAGISTRAT1.), premier conseiller - président,  
MAGISTRAT2.), conseiller,  
MAGISTRAT3.), conseiller,  
GREFFIER1.), greffier.

**Entre :**

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE1.), en remplacement de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) d'Esch-sur-Alzette du 4 août 2020,

comparant par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite sur la liste V de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B.NUMERO1.), représentée par sa gérante unique actuellement en fonctions, Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

**et :**

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

intimée aux fins du susdit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),

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

-----  
**LA COUR D'APPEL :**

Par jugement civil contradictoire du 11 juin 2020, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant sur les difficultés de liquidation respectivement de la communauté de biens ayant existé et de l'indivision post-communautaire existant entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.) du fait de leur divorce prononcé par jugement du 26 février 2015, a

enjoint à PERSONNE2.) à remettre les meubles de bureau, la table basse transparente, le meuble de télévision, le lion en verre de Swaroski et les quatre objectifs photos, à PERSONNE1.) dans un délai de six semaines à partir de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 20 euros par jour de retard,

fixé le plafond de l'astreinte à 10.000 euros,

constaté que PERSONNE1.) a une créance envers l'indivision de 131.145,75 euros,

dit que PERSONNE2.) doit à l'indivision post-communautaire la somme de 1.865,89 euros,

dit que la communauté a droit à récompense de la part de PERSONNE1.) à hauteur de la somme de 38.874 euros,

constaté que PERSONNE2.) a une créance à l'égard de l'indivision post-communautaire de 373.127,14 euros,

constaté que PERSONNE1.) doit à l'indivision post-communautaire la somme de 137.800 euros,

rejeté les demandes pour le surplus,

rejeté la demande de PERSONNE1.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure,

fait masse des dépens et les a imposés pour moitié à chacune des parties et en a ordonné la distraction au profit de Maître AVOCAT3.), sur ses affirmations de droit.

De ce jugement, qui lui a été signifié par exploit d'huissier de justice le 7 juillet 2020, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 4 août 2020.

L'appel a trait à plusieurs dispositions du jugement déféré.

PERSONNE2.) interjette, de son côté, appel incident sur plusieurs points.

- Le financement du terrain et de l'immeuble sis à ADRESSE4.)

L'appelant soutient qu'il ressort des pièces produites, notamment du contrat de prêt hypothécaire et d'une attestation de la banque BANQUE1.), qu'il a intégralement financé tant le terrain que la construction du bien immeuble sis à ADRESSE4.). Il aurait été le bénéficiaire unique du prêt hypothécaire d'un montant de 15.000.000 francs belges et PERSONNE2.) n'aurait été engagée qu'en qualité de caution. Il aurait réglé les différentes factures liées à la maison en question et il résulterait d'une attestation de la société SOCIETE2.) qu'il a payé la somme de 13.503.021 LUF pour la construction de la maison. Par réformation, il demande à entendre dire qu'il a droit à une récompense d'un montant de 16.435.480 francs belges, soit 407.423,92 euros.

PERSONNE2.) réplique que PERSONNE1.) reste en défaut d'établir le remboursement du montant de 407.423,92 euros à l'aide de fonds propres. Cette preuve ne résulterait pas du certificat émis par la société SOCIETE2.), ni du fait que les paiements ont été opérés depuis un compte bancaire ouvert au seul nom de l'appelant, en ce que dans le régime de la communauté légale de biens, l'argent détenu par un époux sur un compte bancaire sous son seul nom est présumé commun. A défaut par l'appelant de rapporter la preuve du caractère propre des fonds en question, PERSONNE2.) conclut à la confirmation du jugement déféré, en ce que PERSONNE1.) a été débouté de sa demande.

Conformément à l'article 1401 du Code civil, entrent en communauté du chef de chacun des époux, les produits de son travail, les fruits et revenus de ses biens propres, échus ou perçus pendant le mariage et les biens acquis par lui à titre onéreux pendant la durée du mariage.

Aux termes de l'article 1402 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, tout bien, meuble ou immeuble, est réputé bien de la communauté, si l'on ne prouve qu'il est propre à l'un des époux par application d'une disposition de la loi.

L'article 1433 du même code dispose que la communauté doit récompense au conjoint propriétaire toutes les fois qu'elle a tiré profit de biens propres.

L'époux qui invoque une récompense doit en principe prouver son droit: démontrer qu'il est créancier de la communauté.

La preuve de l'investissement de fonds propres dont la communauté aurait tiré profit incombe partant à PERSONNE1.).

A l'instar des juges de première instance, la Cour constate que le certificat émis par la société SOCIETE2.) le 2 mars 2018, renseignant que PERSONNE1.) a payé la somme de 13.503.021 LUF en règlement des factures émises pour la construction d'une maison sise à ADRESSE4.), ne prouve pas que celui-ci ait payé le montant en question par des fonds propres, à défaut d'indications sur l'origine des fonds qui ont servi au paiement des factures en question. Cette preuve ne résulte pas non plus des relevés bancaires établis par la banque BANQUE1.).

L'appel n'est donc pas fondé sur ce point et le jugement déféré est à confirmer en ce qu'il a dit non fondée la demande en récompense de PERSONNE1.).

- L'indemnité d'occupation

PERSONNE1.) critique les juges de première instance tant en ce qui concerne le point de départ de l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE2.) qu'en ce qui concerne le montant de cette indemnité. Il déclare que PERSONNE2.) a occupé privativement et exclusivement l'immeuble indivis sis à ADRESSE4.) depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2013, date à laquelle il aurait été obligé de quitter le domicile conjugal. A cet égard, il résulterait de l'ordonnance de référé du 10 janvier 2014, ayant autorisé PERSONNE2.) à résider durant l'instance, séparée de son époux au domicile conjugal avec interdiction à ce dernier de l'y troubler, que la demande en déguerpissement de PERSONNE2.) était devenue sans objet puisque PERSONNE1.) avait quitté le domicile conjugal depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2013. Par réformation, il y aurait, dès lors, lieu de dire que l'intimée est redevable d'une indemnité d'occupation à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2013 jusqu'au 11 décembre 2017, date de la vente de l'immeuble. Concernant le montant de l'indemnité d'occupation, il soutient que, l'immeuble indivis ayant été vendu pour le prix de 1.200.000 euros, l'indemnité d'occupation est, par réformation, à fixer à 5.000 euros par mois, de sorte que PERSONNE2.) devrait à l'indivision post-communautaire la somme de 251.667 euros relative à la période du 1<sup>er</sup> octobre 2013 au 11 décembre 2017. Dans l'hypothèse où la Cour devait approuver les juges de première instance en ce qu'ils ont fixé le montant de l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE2.) à 3.500 euros par mois, il y aurait lieu de dire, par réformation, que l'intimée redoit à l'indivision post-communautaire, la somme de 176.167 euros. Il reproche finalement encore à PERSONNE2.) d'avoir bloqué la vente de l'immeuble en question et d'avoir, par son attitude, fait perdre de l'argent à la communauté qui aurait pu obtenir un prix de vente plus élevé pour l'immeuble indivis.

PERSONNE2.) interjette appel incident. Elle conteste avoir paralysé la vente de l'immeuble indivis et soutient qu'en tout état de cause, les reproches lui faits par PERSONNE1.) ne sont pas pertinents et que les conditions d'octroi d'une indemnité d'occupation ne sont pas remplies. Il n'y aurait pas eu jouissance exclusive et privative de l'ancien domicile conjugal dans son chef, puisque PERSONNE1.) aurait été présent, chaque jour de la semaine, au rez-de-chaussée de l'immeuble indivis pour y exercer son activité professionnelle dans les bureaux de la société SOCIETE3.) s.a., qui avait pris en location « *une surface de bureaux de 160 m<sup>2</sup>+ jardin, comprenant notamment : un grand séjour, trois chambres, une salle de bains équipée, une toilette pour visiteurs, la jouissance de la cuisine entièrement occupée* » dans l'immeuble abritant l'ancien domicile conjugal. Aux termes de l'ordonnance de référé divorce extraordinaire du 10 janvier 2014, PERSONNE1.) aurait, notamment, été autorisé à occuper les locaux professionnels compris dans l'ancien logement familial. PERSONNE2.) conteste, par ailleurs, avoir empêché PERSONNE1.) d'exercer son activité professionnelle dans des conditions « *décentes* ». Elle conclut partant à la réformation du jugement déféré en ce que les juges de première instance ont retenu qu'elle est redevable à l'indivision post-communautaire d'une

indemnité d'occupation de 131.145,75 euros pour la période allant du 10 janvier 2014 au 30 novembre 2017. Dans l'hypothèse où la Cour devait néanmoins décider qu'elle est redevable d'une indemnité d'occupation, elle déclare qu'elle est redevable tout au plus d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.525,39 euros  $[(3.500 \times 123,60) / 283,60]$ , compte tenu du fait qu'elle ne jouissait que de 123,60 m<sup>2</sup> de l'immeuble indivis, les autres 160 m<sup>2</sup> ayant été donnés en location à la société SOCIETE3.) s.a. Elle soutient encore que c'est à juste titre que les juges de première instance ont tenu compte du caractère précaire de l'occupation et qu'ils ont fixé le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 3.500 euros pour tout l'immeuble. Le point de départ de l'obligation au paiement de cette indemnité aurait été fixé correctement au 10 janvier 2014, date de l'ordonnance de référé, en ce que le départ volontaire de PERSONNE1.) à une date antérieure serait sans incidence. Elle conclut, dès lors, subsidiairement, dans l'hypothèse où une indemnité d'occupation devait être due que le montant de celle-ci s'élève, tout au plus, à 71.693,33 euros (1.525,39 euros x 47 mois).

PERSONNE1.) réplique que l'immeuble indivis d'une superficie de presque 300 m<sup>2</sup> a été, avant même l'instance en divorce, scindé en « *une partie domicile conjugal et une partie professionnelle* », le contrat de bail conclu avec la société SOCIETE3.) s.a. ayant pris effet le 1<sup>er</sup> octobre 2009, et que depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2013 PERSONNE2.) a occupé privativement l'ancien domicile conjugal. PERSONNE1.) conteste avoir toujours gardé le libre accès à l'ancien domicile, soutenant que, dans le cadre de son activité professionnelle, il n'a pu accéder qu'aux locaux professionnels de l'immeuble, pris en location par la société SOCIETE3.) s.a. et séparés de la partie privée. De plus, depuis la séparation des parties, il n'aurait en réalité jamais pu y exercer ses activités professionnelles, puisque tantôt il se serait fait agresser par PERSONNE2.) et par sa fille issue d'une union précédente, tantôt PERSONNE2.) aurait fait des crises d'hystérie en présence même des clients de la société SOCIETE3.) s.a., ce qui aurait dégradé l'image et la réputation de la société. PERSONNE2.) aurait bloqué aux employés et aux clients l'accès aux locaux professionnels et aurait nui par tous moyens au bon fonctionnement de la société, qui aurait subi un préjudice important.

Il résulte des dispositions combinées de l'ancien article 266 du Code civil, applicable à la présente affaire, et de l'article 815-9 du Code civil qu'à compter de la date de la demande en divorce, à laquelle le jugement de divorce prend effet dans les rapports patrimoniaux entre époux, sauf report des effets et sauf convention contraire, une indemnité est due par le conjoint qui jouit privativement d'un bien indivis. Elle constitue la contrepartie d'une jouissance privative d'un bien appartenant indivisément à deux époux et est donc une compensation pécuniaire.

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 et elle doit être établie par l'indivisaire qui sollicite l'indemnité d'occupation.

La Cour de cassation exige que, saisis d'une demande en paiement d'une indemnité d'occupation par un indivisaire, les juges recherchent en quoi l'occupation effective du bien indivis par un indivisaire a constitué une impossibilité de droit ou de fait pour l'autre indivisaire d'user de la chose (Cass. 16 juin 2016, n°66/16 et n°3663 du registre).

Par ordonnance de référé du 10 janvier 2014, PERSONNE2.) s'est vue autoriser à résider durant l'instance, séparée de son époux à L-ADRESSE4.), avec interdiction à PERSONNE1.) de l'y troubler. PERSONNE1.) a été autorisé à habiter à une autre adresse. Il a encore été autorisé à occuper les locaux professionnels compris dans le logement familial sis à ADRESSE4.) durant les heures de bureau, du lundi au vendredi, de 9.00 heures à 19.00 heures avec interdiction à PERSONNE2.) de venir l'y troubler.

Il ressort des pièces produites en cause que suivant contrat de bail daté du 1<sup>er</sup> octobre 2009, la société SOCIETE3.) s.a., dont PERSONNE1.) est administrateur-délégué, a pris en location dans l'immeuble sis à ADRESSE4.), « *une surface de bureaux d'approximativement 160 m<sup>2</sup>+ jardin, comportant, notamment, un grand séjour, trois chambres, une salle de bains équipée, une toilette pour visiteurs, la jouissance de la cuisine entièrement équipée* ».

Eu égard au prédit contrat de bail, il y a lieu de constater que PERSONNE2.) n'avait pas la jouissance exclusive de l'intégralité de l'immeuble indivis, mais que la jouissance exclusive, se dégageant des termes de l'ordonnance de référé du 10 janvier 2014, se limitait aux parties privatives de l'immeuble en question. Ce constat s'impose d'autant plus qu'aux termes de l'ordonnance de référé en question PERSONNE1.) a été expressément autorisé à occuper les locaux professionnels compris dans le logement familial. Même s'il s'avérait exact que PERSONNE2.) l'avait empêché de ce faire, tel que soutenu par l'appelant, il ne serait pas permis d'en déduire que l'intimée avait la jouissance privative de l'intégralité de l'immeuble indivis, en ce que le contrat de bail conclu avec la société SOCIETE3.) s.a. perdurait.

Le contrat de bail portant sur une surface de bureaux d'approximativement 160 m<sup>2</sup> et l'immeuble entier ayant une surface de 370,44 m<sup>2</sup>, tel qu'il résulte du rapport d'évaluation immobilière contradictoire établi par l'expert EXPERT1.) en date du 12 mai 2016, il y a lieu de retenir que PERSONNE2.) avait la jouissance exclusive de 210,44 m<sup>2</sup> de l'immeuble indivis.

Il ne résulte pas des termes de l'ordonnance de référé du 10 janvier 2014 que l'occupation de l'ancien domicile conjugal par PERSONNE2.) ait constitué l'exécution d'une obligation de secours, de sorte que PERSONNE2.) est redevable d'une indemnité d'occupation.

Bien qu'il résulte de l'ordonnance de référé du 10 janvier 2014 que la demande en déguerpissement de PERSONNE2.) était devenue sans objet, en ce que PERSONNE1.) avait quitté le domicile conjugal depuis le 10 octobre 2013, cette seule constatation ne permet, en l'absence d'indications sur les circonstances du départ de PERSONNE1.) du domicile conjugal, pas de conclure qu'il ait été contraint de partir à cette date et que PERSONNE2.) l'ait empêché de regagner le domicile conjugal. Il y a, dès lors, lieu de retenir

que PERSONNE2.) avait la jouissance exclusive de la partie privative de l'immeuble indivis à partir du 10 janvier 2014, date de l'ordonnance de référé l'ayant autorisée à résider séparée de son époux à ADRESSE4.), et ayant interdit à PERSONNE1.) de l'y troubler.

L'indemnité d'occupation est partant due pour la période allant du 10 janvier 2014 jusqu'au 11 décembre 2017, date de la vente de l'immeuble indivis.

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.

Il ressort des éléments du dossier que l'immeuble litigieux a été vendu pour le prix de 1.200.000 euros. Les déclarations de PERSONNE1.) que l'immeuble aurait pu être vendu pour un prix supérieur si PERSONNE2.) n'avait pas bloqué la vente, outre le fait qu'elles ne sont pas établies, en ce qu'il ne ressort pas des pièces produites qu'un potentiel acheteur avait offert de payer le prix en question, ne portent pas à conséquence, en ce que pour la fixation de l'indemnité d'occupation il y a lieu de tenir compte du prix réel obtenu. Dans la mesure où le prix de vente de l'immeuble entier d'une surface de 370,44 m<sup>2</sup> s'est élevé à 1.200.000 euros, il y a lieu de retenir que la valeur des 210,44 m<sup>2</sup> occupés privativement par PERSONNE2.) s'est élevée à 681.697,44 euros, de sorte que la valeur locative de la partie occupée par l'intimée peut être estimée à 2.840 euros.

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. Tel que relevé à juste titre par le tribunal, 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.

Au vu des considérations qui précèdent, la Cour fixe souverainement le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 2.500 euros. L'indemnité d'occupation étant due pour une période de 47 mois, PERSONNE2.) redoit à ce titre la somme de  $47 \times 2.500 = 117.500$  euros. Le jugement déféré est partant à réformer sur ce point. Les juges de première instance sont cependant à confirmer en ce qu'ils ont dit que l'indemnité d'occupation est due à l'indivision post-communautaire et non à l'indivisaire demandeur, dans la mesure où l'indemnité d'occupation vient compenser la perte de fruits subie par l'indivision.

L'appel principal n'est donc pas fondé sur ce point et l'appel incident est partiellement fondé.

- Le remboursement du prêt hypothécaire

L'appelant expose qu'il s'est acquitté seul jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2013 des mensualités du prêt hypothécaire souscrit en date du 13 février 2006. Il critique les juges de première instance en ce qu'ils ont retenu que PERSONNE2.) a procédé durant l'indivision post-communautaire au remboursement du prêt hypothécaire moyennant des fonds propres,

soutenant que celle-ci reste en défaut de rapporter la preuve afférente et que la banque n'aurait pas dénoncé le prêt hypothécaire le 5 juillet 2016 si PERSONNE2.) s'était acquittée des mensualités dudit prêt. Il conviendrait, par ailleurs, de s'interroger sur la provenance des prétendus fonds propres ayant servi au remboursement du prêt, en ce que PERSONNE2.) n'aurait exercé à l'époque qu' « *un petit travail* », ou aurait été licenciée et se serait trouvée au chômage. De plus, la banque, qui a accepté ces paiements, n'aurait pas procédé aux vérifications obligatoires sur l'origine des fonds et aurait contrevenu ainsi à la réglementation sur le blanchiment d'argent d'origine douteuse. La banque aurait encore omis de lui signaler qu'une très grande partie du remboursement a été effectué par une tierce personne, sans relation aucune avec l'un des indivisaires. Il ressortirait, en effet, des pièces produites que PERSONNE2.) n'a payé qu'une infime partie du solde du prêt immobilier, soit le montant de 40.331,30 euros, et que PERSONNE3.), la fille de celle-ci, soit une tierce personne, a payé le montant de 125.000 euros. Les remboursements effectués par PERSONNE3.) ne constitueraient pas des remboursements effectués moyennant des deniers propres de PERSONNE2.), de sorte qu'à défaut d'avoir effectué des impenses nécessaires moyennant des fonds propres, cette dernière ne pourrait pas se prévaloir des dispositions de l'article 815-13 du Code civil. A l'appui de son argumentation PERSONNE1.) se réfère à un arrêt de la Cour de cassation française du 28 mars 2018. Les règles du profit subsistant ne trouveraient donc pas application, même pas en relation avec les remboursements effectués par PERSONNE2.) moyennant des fonds propres, en ce que son intention n'aurait pas été de contribuer à l'entretien ou à la conservation du bien indivis, mais qu'elle n'aurait agi que dans son intérêt personnel, en ce qu'elle aurait voulu garder l'immeuble.

La preuve du remboursement du prêt hypothécaire moyennant des deniers propres de PERSONNE2.) faisant défaut, PERSONNE1.) conclut, principalement, à voir réformer le jugement déféré, en ce que les juges de première instance ont retenu que celle-ci a une créance d'un montant de 373.127,14 euros à l'égard de l'indivision post-communautaire. Il fait encore valoir qu'un époux n'a pas droit à une récompense pour les remboursements qu'il a effectués du chef de l'emprunt hypothécaire.

Si la Cour devait néanmoins retenir que l'intimée a réglé le montant de 40.331,30 euros, il conclut, subsidiairement, à voir réformer le jugement déféré en ce que les juges de première instance ont fait droit à la demande PERSONNE2.) en réévaluation du montant en question sur base de règles relatives au profit subsistant. Il fait valoir que le remboursement du prêt hypothécaire a bénéficié à l'indivision post-communautaire, partant à chaque indivisaire. Ces dépenses n'ayant pas amélioré l'immeuble, l'indivisaire qui a engagé la dépense n'aurait pas droit à un remboursement calqué sur l'augmentation de la valeur du bien et donc il n'aurait pas droit à une réévaluation sur base des règles relatives au profit subsistant, ceci d'autant moins qu'en l'occurrence le remboursement en question aurait été effectué moins de 16 mois avant la vente de l'immeuble, de sorte que celui-ci n'aurait pas pris de valeur. Etant donné qu'il s'agirait du remboursement d'une dette commune, il y aurait lieu de retenir, par réformation, que la créance de PERSONNE2.) à l'égard de l'indivision post-communautaire s'élève tout au plus à 20.165,65 euros, correspondant à la moitié du montant remboursé.

A titre encore plus subsidiaire, dans l'hypothèse où la Cour devait décider qu'il y a lieu d'appliquer la règle du profit subsistant, celui-ci devrait se calculer en tenant compte de la valeur du bien à la date d'acquisition de celui-ci et non pas au moment de la dissolution de la communauté et il y aurait lieu d'appliquer une règle de trois concernant le profit subsistant. Le montant remboursé ne représentant que 40,90% ( $164.607,68/401.530$ ) du coût d'acquisition, les juges de première instance auraient dû calculer le profit subsistant en tenant compte du remboursement du prêt déjà effectué antérieurement à celui effectué par PERSONNE2.). Par réformation, il y aurait lieu de retenir que le montant redû de ce chef s'élève tout au plus à 201.671 euros [ $(164.607,68/401.530 \times 164.607,68) \times 1.200.000/401.530$ ]. Au dispositif de ses conclusions, PERSONNE1.) évalue ce montant à 200.957 euros.

En dernier ordre de subsidiarité, PERSONNE1.) fait encore valoir que les juges de première instance auraient également dû prendre en considération, dans le cadre de l'application des règles du profit subsistant, le fait que jusqu'en octobre 2013, ce serait lui qui a payé toutes les mensualités du prêt hypothécaire. Dans le cadre du calcul du profit subsistant, il ne serait pas équitable de se baser sur le prix d'acquisition de l'immeuble indivis mais il conviendrait de se baser sur des critères relatifs à la progression de la valeur des immeubles entre 1998 et 2013. Dans l'hypothèse où la Cour devait faire application des règles du profit subsistant, la créance devrait être évaluée comme suit :  $164.607,68 \times 1.200.000/\text{valorisation de l'immeuble suivant coefficient de progression de la valeur des immeubles entre 1998 et 2013}$ , soit plus d'un million. PERSONNE1.) s'est réservé le droit de chiffrer ce poste en cours d'instance, mais ne l'a pas fait.

PERSONNE2.) interjette appel incident sur ce point. Elle fait valoir, en premier lieu, que le montant qu'elle a réellement remboursé durant l'indivision post-communautaire est de 164.607,68 euros et non de 164.406,10 euros, tel que retenu par les juges de première instance. Il serait établi qu'elle a remboursé seule le crédit hypothécaire à compter de la date des effets du divorce, le 17 septembre 2013, jusqu'au 5 juillet 2016, date à laquelle la société anonyme BANQUE2.) (ci-après la société BANQUE2.)) a dénoncé le prêt, de sorte qu'elle serait créancière de l'indivision post-communautaire à hauteur de la somme payée. Conformément aux dispositions de l'article 815-13 du Code civil, il y aurait lieu à revalorisation de la créance et, par réformation, il y aurait lieu de dire qu'elle a droit à une créance à l'égard de l'indivision post-communautaire d'un montant total de 491.941,51 euros [ $(164.607,68 \text{ euros} \times 1.200.000)/401.529,88$ ].

L'article 815-13 du Code civil ouvre droit à indemnisation en faveur de l'indivisaire qui a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis ou pris en charge des impenses nécessaires à sa conservation.

Le remboursement d'un crédit hypothécaire postérieurement à la dissolution de la communauté de biens doit être assimilé à une dette contractée pour la conservation du bien indivis en cause. Aussi, pareil remboursement ouvre-t-il droit à une créance à l'égard de l'indivision post-communautaire et non contre le coindivisaire, étant donné que les créances et les dettes entre les indivisaires et l'indivision entrent dans un compte, le compte d'indivision,

dont le solde ne sera exigible qu'à la clôture. Pendant la durée de l'indivision aucun indivisaire ne pourra en réclamer le paiement.

Il ressort des pièces produites en cause que suivant courrier du 5 juillet 2016, la société BANQUE2.) a informé PERSONNE2.) qu'elle insiste sur le remboursement intégral de sa créance relative à la convention de crédit du 13 février 2006 pour le 15 juillet 2016. Le montant revendiqué s'est élevé à 164.607,68 euros, valeur au 30 juin 2016.

Il ressort des extraits de compte produits en cause par PERSONNE2.) que le montant en question a été remboursé moyennant cinq paiements effectués en dates des 13 et 19 juillet 2016, 12 septembre 2016, 7 novembre 2016 et 15 décembre 2016.

Les extraits de compte renseignent tous que le donneur d'ordre était PERSONNE2.). Le fait que la « *référence communication* » sur deux de ces extraits indique que les remboursements en question ont été effectués par PERSONNE3.), la fille de PERSONNE2.), ne permet, contrairement à l'argumentation de PERSONNE1.) , pas de conclure que ces remboursements n'ont pas été opérés moyennant des fonds propres de l'intimée, dans la mesure où les extraits renseignent que les remboursements ont été faits en faveur de PERSONNE2.), de sorte qu'au final le remboursement de la dette a été opéré par des fonds appartenant à cette dernière, laquelle s'est partant appauvrie au profit de l'indivision, indépendamment de la question de savoir pour quelle raison PERSONNE3.) a donné les fonds à sa mère.

L'arrêt de la Cour de cassation française du 28 mars 2018, invoqué par l'appelant, aux termes duquel la Cour de cassation a décidé que le remboursement du prêt destiné à financer l'acquisition d'un immeuble indivis par l'assurance invalidité souscrite par un seul des concubins ne donne pas lieu à indemnité au profit de ce dernier, en ce qu'en étant systématiquement remboursé par l'assureur de chaque mensualité, cet indivisaire « *n'a exposé aucune dépense de ses deniers personnels* » n'est pas transposable au cas d'espèce, en ce que les faits ne sont pas les mêmes. Dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt en question, l'indivisaire, dans la mesure où il a été remboursé de sa dépense au moyen d'une indemnité d'assurance affectée par nature au remboursement de ladite dette, n'a pas supporté la charge finale de la dépense et ne s'est pas appauvri au profit de l'indivision, alors qu'en l'occurrence PERSONNE2.) s'est appauvrie au profit de l'indivision.

Il résulte, par ailleurs, du procès-verbal dressé le 6 août 2018 par le notaire NOTAIRE1.), que le remboursement par PERSONNE2.) du solde du prêt auprès de la société BANQUE2.) pour un montant de 164.406,10 euros pendant l'indivision post-communautaire n'a, à l'époque, pas été controversé.

L'argumentation de PERSONNE1.) que la société BANQUE2.) aurait dû vérifier l'origine des fonds ayant servi au remboursement de la dette et encore l'informer du fait que des remboursements ont été opérés par une tierce personne, outre le fait qu'il n'en tire pas de conclusions juridiques, n'est pas pertinente dans le cadre de la présente affaire.

Les remboursements effectués par PERSONNE2.) ayant manifestement profité à l'indivision en ce qu'ils ont servi à conserver l'immeuble indivis et à en éviter la vente forcée par la banque, les déclarations de l'appelant que PERSONNE2.) n'aurait agi que de son propre intérêt ne sont pas pertinentes.

Concernant la réévaluation demandée par PERSONNE2.), le tribunal a retenu à bon droit que l'article 1469 du Code civil n'est pas applicable en matière d'indivision et que l'indemnisation des impenses est régie par l'article 815-13 du Code civil qui dispose que lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. C'est en raison de considérations d'équité qu'il a été retenu que c'est le profit subsistant au moment du partage ou de l'aliénation qui constitue la mesure de l'indemnité due à l'indivisaire (Cour 23 décembre 2015, numéros 28467, 42129, 42130 et 42131 du rôle).

Concernant les impenses nécessaires, tel le remboursement par l'un des indivisaires du prêt hypothécaire, le même texte prévoit qu'il doit être tenu compte « *pareillement* » à l'indivisaire des impenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels. Il doit donc également être tenu compte à l'indivisaire, selon l'équité, de la plus forte des deux sommes que représentent la dépense qu'il a faite et le profit subsistant. Ce profit se détermine en principe d'après la proportion dans laquelle les deniers de l'indivisaire ont contribué à la conservation du bien indivis (Cass. fr. 1<sup>ère</sup> civ., 1<sup>er</sup> février. 2017, JCP N 2017, n°20, 1181, note V. Godron et N. Randoux).

On ne peut cependant transposer la méthode de calcul du profit subsistant, consistant à appliquer à la valeur finale du bien le pourcentage que les sommes dépensées représentent dans la valeur du bien au jour de la dépense, à l'indivisaire ayant remboursé un emprunt. En matière de dépenses nécessaires, le profit subsistant est, en effet, déterminé par référence à la plus-value rattachable à la dépense faite. Or, s'agissant du remboursement d'un emprunt, la dépense faite inclut non seulement les remboursements en capital, mais également le paiement des intérêts. Concrètement, la détermination de la créance de l'indivisaire devrait donc être effectuée en déduisant de la valeur actuelle du bien la valeur qu'il aurait eue si l'emprunt n'avait pas été remboursé au cours de l'indivision post-communautaire.

En l'occurrence les remboursements d'un montant total de 164.406,10 euros ont été effectués par PERSONNE2.) durant la période de juillet 2016 à décembre 2016.

L'immeuble indivis a été vendu au mois de décembre 2017 pour le prix de 1.200.000 euros.

Le terrain sis à ADRESSE4.) sur lequel la construction a été érigée a été acquis par les parties suivant acte de vente du 28 avril 1997 pour le prix de 3.000.000 Flux, soit 74.368.06 euros. La construction a débuté fin 1997. Au vu du désaccord des parties quant au prix d'acquisition de la maison conjugale et des pièces versées en cause, les juges de première instance

ont fixé le coût de l'immeuble indivis au montant de 401.529,88 euros. Ce montant n'est pas remis en cause par les parties.

La valeur du bien indivis a donc augmenté de 798.470 euros.

L'équité impose de réévaluer la créance de PERSONNE2.) au prorata de l'augmentation de valeur de l'immeuble indivis pendant les années 2016 à 2017. En effet, la créance de PERSONNE2.), qui est née en 2016 ne saurait être réévaluée sur base de l'augmentation totale de la valeur de l'immeuble suite à son acquisition en 1998. Le système de la dette de valeur, dont le mécanisme de revalorisation des créances prévu à l'article 815-13 du Code civil est une application, a effectivement été conçu pour permettre au créancier de ne pas être injustement victime de la dépréciation monétaire liée à l'écoulement du temps entre la date de naissance de sa créance et son règlement. La dette de valeur ne doit pas pour autant avoir pour effet de permettre au créancier de s'enrichir indûment. Ce serait pourtant le résultat obtenu si la valorisation de la créance profite de la plus-value antérieure à sa naissance, à laquelle la dépense qui lui sert de fondement n'a pas contribué. (S. PERSONNE4.) et A. PERSONNE5.), Liquidation des régimes matrimoniaux, Dalloz, 5ème éd., point 113.55).

Au vu des développements qui précèdent, la créance de PERSONNE2.) est donc à réévaluer selon l'équité au montant de 206.430 euros.

L'indemnisation calculée en fonction du profit subsistant ne produira des intérêts que du jour où celui-ci sera déterminé, c'est-à-dire le jour de la liquidation. En effet, seule une dette liquide peut être payée et une dette de valeur ne produit d'intérêts que du jour de sa liquidation. Les intérêts légaux sur la créance de PERSONNE2.) courent dès lors à partir du présent arrêt.

L'appel principal est donc partiellement fondé, l'appel incident n'est pas fondé et il convient de fixer la créance de PERSONNE2.) à l'égard de l'indivision post-communautaire à la somme de 206.430 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour du présent arrêt.

- Les loyers

PERSONNE1.) demande, par réformation, à entendre dire que l'indivision post-communautaire n'a pas de créance d'un montant de 137.800 euros à son égard du chef de loyers perçus de la société SOCIETE3.) s.a. A l'appui de son appel, il fait plaider que la société en question n'a pas payé de loyers durant la période de septembre 2013 à décembre 2017 et que PERSONNE2.) reste en défaut de rapporter la preuve qu'il aurait perçu de ce chef la somme de 137.800 euros. PERSONNE2.) aurait été au courant des difficultés financières de la société SOCIETE3.) s.a. et du fait qu'elle n'était plus en mesure de régler les loyers. PERSONNE1.) conteste avoir eu l'obligation de dresser un état de la gestion conformément à l'article 815-8 du Code civil. Il donne encore à considérer que la société SOCIETE3.) s.a. a été son outil de travail et que si la société avait été déclarée en faillite, il n'aurait plus été en mesure de gagner sa vie. Forcer la société à payer le loyer n'aurait fait qu'aggraver la situation financière de celle-ci et *a fortiori* la sienne. Il ajoute que la société SOCIETE3.) s.a. n'a pas pu jouir paisiblement des lieux loués en raison du comportement de PERSONNE2.) et de sa fille,

tel que cela ressortirait des attestations testimoniales produites en cause, de sorte que la situation financière de la société se serait dégradée et les loyers n'auraient pas pu être payés au propriétaire. Il résulterait des pièces comptables et d'une attestation établie par la société SOCIETE4.) produites en cause qu'à partir d'octobre 2016 et pour toute l'année 2017, il n'a pas perçu de loyer de la part de la société SOCIETE3.) s.a. Sa situation financière personnelle aurait été précaire à tel point qu'il a bénéficié d'une aide du Fonds national solidarité.

PERSONNE2.) soutient que les juges de première instance ont retenu à juste titre que PERSONNE1.) doit à l'indivision post-communautaire la somme de 137.800 euros à titre de loyers perçus, compte tenu du contrat de bail conclu en date du 1<sup>er</sup> octobre 2009 entre ce dernier et la société SOCIETE3.) s.a. Ce contrat n'aurait été ni résilié, ni modifié et la société SOCIETE3.) s.a. aurait occupé les locaux jusqu'à la vente de l'immeuble en question. PERSONNE2.) conteste que la société SOCIETE3.) s.a. ait connu des difficultés financières et qu'elle ait empêché la jouissance paisible des lieux par le locataire.

Suivant contrat de bail daté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 PERSONNE1.) a donné en location à la société SOCIETE3.) s.a. une surface de bureaux dans un immeuble en habitation unifamiliale, sis à L-ADRESSE4.). Le loyer de base a été fixé à 2.200 euros par mois et les avances mensuelles sur charges locatives à 450 euros.

Bien que PERSONNE2.) n'ait pas figuré au contrat de bail, il résulte des circonstances de la cause et il n'est, par ailleurs, pas contesté qu'elle a consenti au prédit contrat puisque les lieux loués se trouvaient dans une partie de l'immeuble ayant servi de logement familial et qu'elle n'a pas demandé l'annulation du contrat en question, tel qu'elle aurait pu le faire sur base des dispositions de l'article 215 du Code civil. Le prédit contrat est partant opposable à PERSONNE2.). Le fait que PERSONNE1.) y a figuré seul en tant que bailleur n'a pas empêché celle-ci de contrôler le respect par le locataire de ses obligations, notamment celle de payer les loyers. En sa qualité d'indivisaire elle était en droit de prendre les mesures nécessaires à la conservation du bien indivis et notamment, de mettre le locataire en demeure de payer les loyers. Il ne ressort pas des pièces produites que PERSONNE2.) ait fait des diligences en ce sens ni qu'elle ait donné mandat à PERSONNE1.) d'agir en justice contre le bailleur.

Dès lors, même à admettre que PERSONNE1.) ait pris en charge sur base d'un mandat tacite la perception des fruits du bien indivis, PERSONNE2.) ne saurait lui réclamer le paiement de loyers dont il n'est pas établi qu'il les a encaissés.

Il ne ressort pas des pièces produites que PERSONNE1.) ait encaissé l'intégralité des loyers redus par la société SOCIETE3.) s.a. pour les mois de septembre 2013 à décembre 2017. Il résulte, au contraire, d'une attestation établie par la fiduciaire SOCIETE4.) s.a. le 7 septembre 2022 qu'à partir d'octobre 2016 et pour toute l'année 2017, PERSONNE1.) n'a pas perçu de loyers de la part de la société SOCIETE3.) s.a. Cette attestation est corroborée en partie par le compte de profits et pertes du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017 de la société SOCIETE3.) s.a. renseignant une charge

locative d'un montant total de 24.680,31 euros pour l'exercice 2016 et de 3.320,67 euros pour l'exercice 2017. Bien que des pièces afférentes ne soient pas produites, il y a lieu d'admettre au vu de l'attestation établie par la fiduciaire SOCIETE4.) s.a., renseignant que PERSONNE1.) n'a plus perçu de loyers à partir d'octobre 2016, que la société SOCIETE3.) s.a. s'est acquittée des autres loyers échus pendant la période de l'indivision post-communautaire, soit les loyers des mois de septembre 2013 à décembre 2015, d'un montant de 74.200 euros (28 x 2.650 euros). Par réformation, il y a partant lieu de dire que PERSONNE1.) doit à l'indivision post-communautaire le montant de 102.200,98 euros à titre de loyers perçus.

L'appel principal est donc partiellement fondé sur ce point.

- Quant au contrat de prêt de 110.000 euros

PERSONNE1.) critique les juges de première instance en ce qu'ils ont dit que le contrat de prêt qu'il a conclu en date du 13 juin 2008 avec la société SOCIETE5.) Ltd pour un montant de 110.000 euros en vue de la création de la société SOCIETE3.) s.a. a été contracté dans son intérêt exclusif. Il soutient qu'il s'agit d'une dette née durant le mariage, dans l'intérêt de la communauté, en ce que les fruits de la société auraient profité à la communauté et donc à PERSONNE2.) qui aurait, à tous niveaux, profité de l'activité de la société. Le fait que les fonds prêtés ont été versés sur un compte bancaire ouvert au nom de PERSONNE1.) ne suffirait pas pour conclure que le contrat de prêt en question ait été contracté dans l'intérêt exclusif du titulaire du compte. Par réformation, il y aurait, dès lors, lieu de retenir qu'il s'agit d'une dette commune et que chacune des parties redoit à la communauté la moitié du solde réduit de 71.126 euros, soit 35.563 euros. Les juges de première instance auraient, par ailleurs, retenu à tort que la communauté a droit à récompense de la part de PERSONNE1.) à hauteur de la somme de 38.874 euros, en ce que PERSONNE2.) resterait en défaut de prouver que le remboursement du prêt ait été effectué avec des fonds communs.

PERSONNE2.) déclare que le contrat de prêt en question a été conclu par PERSONNE1.) en vue de la création de la société SOCIETE3.) s.a. et qu'il n'importe pas sur quel compte bancaire l'argent prêté a été versé, dans la mesure où l'argent a servi uniquement à l'appelant dans le cadre de l'exercice de sa profession. Il s'agirait donc d'une dette personnelle de PERSONNE1.) et le remboursement du prêt en question serait présumé avoir été fait avec des fonds communs. A défaut par l'appelant de renverser cette présomption, le jugement déféré serait à confirmer en ce qu'il a été retenu que la communauté a droit à récompense à hauteur de la somme de 38.874 euros, valeur au 21 mai 2019, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Bien qu'elle ne soit pas expressément formulée, une présomption de communauté existe quant aux dettes contractées par les époux en cours du mariage.

Cette présomption peut d'abord se réclamer du parallèle avec la présomption d'acquêts de l'article 1402 du Code civil. Elle peut ensuite se déduire du libellé de l'article 1409 dernier alinéa du Code civil qui pose en principe que

toutes les dettes nées durant la communauté doivent être supportées par elle. La présomption de passif commun peut enfin être trouvée dans l'interprétation *a contrario* de l'article 1418 du Code civil qui n'envisage une récompense au profit de la communauté qui était obligée au paiement, que dans le cas de l'intérêt personnel de l'un des époux.

La preuve du caractère personnel de la dette pèse partant sur PERSONNE2.).

Il résulte des pièces produites que le 13 juin 2008, PERSONNE1.) a conclu un contrat de prêt avec la société SOCIETE5.) Ltd portant sur la somme de 110.000 euros.

Aux termes du contrat de prêt, la somme empruntée est versée sur un compte bancaire libellé au nom de PERSONNE1.) et le prêt est accordé pour une durée de 24 mois.

Il ressort encore d'un extrait bancaire versé que la somme de 110.000 euros a été créditée sur le compte bancaire n° NUMERO2.) auprès de la banque BANQUE3.) avec la mention qu'il s'agit d'une bonification « *apport partiel de M. PERSONNE1.) selon contrat de prêt 13.06.08 pour constitution Soc. de gestion de fortune SOCIETE3.)* ».

Suivant un écrit de la société SOCIETE5.) Ltd du 21 mai 2019 le solde restant dû à la date du 21 mai 2018 s'élevait à 71.126 euros.

S'il ressort des pièces versées que la qualité d'actionnaire et d'administrateur de la société SOCIETE3.) s.a. ne doit être reconnue qu'à PERSONNE1.), l'apport ayant été fait par lui seul, les actions souscrites font néanmoins partie de la communauté, en raison de la distinction du titre, restant propre à l'époux souscripteur, et de la finance, entrant en communauté.

Les parts sociales acquises entrant en communauté pour leur valeur patrimoniale, il n'est pas établi que le prêt contracté en vue de financer l'apport de PERSONNE1.) pour constituer la société SOCIETE3.) s.a. ait été contracté dans l'intérêt personnel de l'appelant.

Par réformation, il y a partant lieu de dire que le montant de 71.126 euros fait partie du passif de l'indivision post-communautaire existante entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.).

Au vu des développements qui précèdent, la demande de PERSONNE2.) tendant à voir dire que la communauté a droit à récompense de la part de PERSONNE1.) d'un montant de 38.874 euros (110.000-71.126) est, par réformation, à dire non fondée.

L'appel de PERSONNE1.) est dès lors fondé sur ce point.

- L'astreinte

PERSONNE2.) interjette appel incident et demande à voir réformer le jugement déféré en ce qu'il a assorti sa condamnation à la restitution des meubles meublants y renseignés d'une astreinte d'un montant de 20 euros

par jour de retard, plafonnée à 10.000 euros. A l'appui de son appel incident, elle fait valoir que, suite au jugement déféré, elle ne s'est pas montrée récalcitrante à restituer les meubles en question. Elle aurait adressé un courrier à la partie adverse pour lui proposer des dates auxquelles elle aurait pu venir récupérer les effets qu'elle revendiquait, mais cette dernière n'aurait pas réagi.

PERSONNE1.) conclut à la confirmation du jugement déféré, en ce qu'au vu du comportement récalcitrant de PERSONNE2.), ayant refusé depuis 2014 de lui remettre les objets lui appartenant en propre, le tribunal aurait à juste titre assorti la condamnation à la restitution des meubles en question d'une astreinte.

De même qu'en première instance, PERSONNE2.) ne conteste pas le bien-fondé de la demande en restitution formulée par PERSONNE1.), ni être en possession des objets revendiqués. Ses déclarations que suite au prononcé du jugement déféré elle ne se serait pas montrée récalcitrante à restituer les meubles en question ne sont pas de nature à établir le caractère non fondé de l'astreinte prononcée par le tribunal afin d'assurer l'exécution de la condamnation à restitution. Les juges de première instance ont, au vu du procès-verbal de difficultés dressé par le notaire NOTAIRE1.) le 6 août 2018, constaté le comportement récalcitrant de PERSONNE2.) dans le cadre des opérations de liquidation partage et ont, dès lors, à bon droit assorti la condamnation de celle-ci à restituer les objets en cause d'une astreinte.

L'appel incident n'est donc pas fondé sur ce point.

- L'épargne salariale

PERSONNE2.) interjette appel incident sur ce point. Elle expose qu'elle a travaillé auprès de la société SOCIÉTÉ6.) depuis le 19 avril 1982 et qu'elle a souscrit une épargne salariale qui lui aurait permis de cumuler le montant de 1.014.185,73 francs français, soit le montant de 154.611,62 euros. Cette épargne, constituée avant le mariage, serait un bien propre, conformément aux dispositions de l'article 1405 du Code civil. Elle aurait liquidé cette épargne en date du 12 juin 1997, en vue de participer au financement de la maison conjugale sise à ADRESSE4.), acquise à l'époque en question, dont le coût du terrain et de la construction de l'immeuble se seraient chiffrés au montant total de 528.740,21 euros. Les parties auraient emprunté auprès de la banque BANQUE1.) le montant de 15.000.000 LUF, soit 371.840,29 euros, de sorte qu'il aurait existé un différentiel de 156.899,92 euros et qu'il ne ferait donc pas de doute que cette différence a été financée par des fonds propres, correspondant à son épargne. Conformément aux dispositions de l'article 1469 du Code civil, cette somme serait à réévaluer, selon les règles du profit subsistant. Les juges de première instance ayant retenu, à juste titre, que le prix d'acquisition de l'immeuble indivis s'élève à 401.529,88 euros, PERSONNE2.) conclut, par réformation, à entendre dire que la communauté lui doit une récompense du montant total de 462.067,59 euros  $[(154.611,62 \times 1.200.000) / 401.529,88]$ , avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE1.) conclut à la confirmation du jugement déféré sur ce point, soutenant que PERSONNE2.) reste en défaut de rapporter la preuve que des revenus propres provenant de son épargne salariale auraient servi au financement de la maison conjugale sise à ADRESSE4.).

Les parties s'accordent pour dire que l'acquisition du terrain et la construction de l'immeuble sis à ADRESSE4.) ont eu lieu pendant le mariage.

Il est encore constant que les parties ont emprunté auprès de la banque BANQUE1.) le montant de 15.000.000 Flux, soit 371.840,29 euros, en vue de financer l'acquisition du terrain et l'immeuble à y construire.

Au vu du désaccord des parties concernant le prix d'acquisition de l'immeuble et des pièces versées en cause, les juges de première instance ont fixé le coût d'acquisition à la somme de 17.359.196 LUF, soit 430.323,23 euros. Eu égard au remboursement de la TVA à hauteur de 28.793,35 euros, ils ont retenu que le coût de la maison s'élève à la somme de 401.529,88 euros.

Dans la mesure où l'article 1402 du Code civil fait présumer le caractère commun des fonds ayant servi au financement du terrain et de la construction, il appartient à PERSONNE2.) de rapporter la preuve du caractère propre des fonds investis.

Cette preuve peut s'inférer d'un mécanisme présomptif fondé sur la correspondance temporelle de la perception des fonds et de leur utilisation ou sur l'inaptitude financière de la communauté à assumer sur ses ressources le financement de ce qui a été selon PERSONNE2.) payé avec ses deniers propres.

S'il est vrai, tel que soutenu par PERSONNE2.), que l'épargne salariale qu'elle s'est constituée avant le mariage reste un bien propre, conformément aux dispositions de l'article 1405 du Code civil, celle-ci reste en instance d'appel toujours en défaut de prouver que son épargne salariale aurait été liquidée et que ces fonds auraient été investis dans l'acquisition et l'ameublement de l'immeuble sis à ADRESSE4.).

Bien qu'il résulte des pièces versées en cause, que PERSONNE2.) s'est vue remettre en date du 12 juin 1997 par le « *magasin SOCIETE6.) Nice* » un chèque d'un montant de 1.014.185,73 francs français, soit 154.611,62 euros, aucune pièce relative à l'encaissement du chèque, ni à l'affectation des fonds en question n'est produite. Le seul fait que la remise du chèque a eu lieu à l'époque de l'acquisition du terrain et de la construction de l'immeuble à ADRESSE4.) et que le prêt contracté auprès de la banque BANQUE1.) ne couvre pas l'intégralité du coût d'acquisition de l'immeuble ne suffit, en l'absence d'autres éléments probants, pas pour conclure à l'investissement de fonds propres de PERSONNE2.) dans l'immeuble en question.

L'appel incident de PERSONNE2.) n'est donc pas fondé sur ce point.

- Le rachat des parts sociales

PERSONNE2.) interjette appel incident sur ce point et elle demande, par réformation, à entendre dire que PERSONNE1.) redoit à la communauté le montant total de 78.000 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde, du chef de paiements effectués par la communauté à ce dernier, en vue du rachat des parts sociales de la société SOCIETE3.) s.a.

PERSONNE1.) conclut au rejet de l'appel incident sur ce point, soutenant que les paiements en question ont été effectués moyennant des fonds communs et dans l'intérêt de la communauté.

Conformément aux dispositions de l'article 1401 du Code civil entrent en communauté du chef de chacun des conjoints les biens acquis par lui à titre onéreux pendant la durée du régime.

PERSONNE1.) ne conteste pas l'acquisition à titre onéreux de parts sociales de la société SOCIETE3.) s.a. durant le mariage, de sorte que, même si les parts elles-mêmes, tout comme les droits y attachés, sont attribuées à celui-ci en tant qu'actionnaire et administrateur-délégué de ladite société, leur valeur est entrée en communauté.

Les fonds ayant servi au financement du rachat par PERSONNE1.) des parts sociales de la société SOCIETE3.) s.a. n'ont donc pas été déboursés dans l'intérêt d'un seul des époux, l'appel incident de PERSONNE2.) tendant, par réformation, à voir dire que PERSONNE1.) redoit à la communauté le montant de 78.000 euros n'est pas fondée. Le jugement déféré est dès lors, bien que pour d'autres motifs, à confirmer sur ce point.

L'appel incident de PERSONNE2.) tendant expressément à voir dire, par réformation, que les fonds ayant servi au rachat des parts sociales sont

communs et que PERSONNE1.) a donc une dette à l'égard de la communauté du montant total de 78.000 euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde, la Cour ne peut pas dire qu'il y a lieu de prendre en considération la valeur des parts sociales lors du partage, à défaut d'être saisie d'une telle demande.

- Les frais afférents à l'immeuble indivis

PERSONNE2.) déclare que pendant la période de l'indivision post-communautaire, elle a payé le montant de 2.721,82 euros du chef de frais liés aux réparations et à l'entretien de l'immeuble indivis, de 127 euros du chef d'impôt foncier, de 3.282,73 euros du chef de frais liés au prêt hypothécaire et de 5.304,90 euros du chef de charges communales, de sorte qu'elle disposerait d'une créance d'un montant de 6.131,55 euros à l'encontre de l'indivision post-communautaire.

PERSONNE1.) soulève, principalement, l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE2.), motif pris qu'il s'agit d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel. Subsidiairement, il conteste le bien-fondé de la demande, à défaut par PERSONNE2.) de verser des pièces probantes.

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 19 janvier 2006, n°25940 du rôle).

L'article 592 du Nouveau Code de procédure civile permet au défendeur de former en appel des demandes nouvelles lorsqu'elles servent de défense à l'action principale ou lorsqu'elles visent la compensation. Lorsque les parties adverses sont liées par un réseau de droits et d'obligations réciproques formant un tout, comme en matière de liquidation et de partage, il faut les considérer comme respectivement demanderesses et défenderesses, de sorte qu'en ces matières, les demandes nouvelles des parties sont permises en appel.

Les demandes de PERSONNE2.) relatives à des frais afférents à l'immeuble indivis formées pour la première fois en instance d'appel sont, dès lors, recevables.

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.

PERSONNE2.) fait état de frais liés aux réparations et à l'entretien de l'immeuble indivis d'un montant total de 2.721,82 euros. Au vu des développements qui précèdent et des pièces produites, la demande de PERSONNE2.) est fondée pour les montants de 817,95 euros et de 729,04 euros au titre d'une facture de l'entreprise SOCIETE7.) du 26 octobre 2017 et d'une facture de l'entreprise SOCIETE8.) du 29 juin 2016, relatives à des travaux de réparation du chauffage de l'immeuble indivis, les frais en question étant des impenses nécessaires qui ont concouru à la préservation matérielle du chauffage. Les autres frais invoqués n'étant pas justifiés par des factures et des preuves de paiement, la demande de PERSONNE2.) n'est pas fondée pour le surplus.

PERSONNE2.) fait état de frais liés au prêt hypothécaire relatif à l'immeuble indivis d'un montant total de 3.282,73 euros. Au vu des principes théoriques exposés ci-avant en relation avec le remboursement du prêt hypothécaire durant l'indivision post-communautaire et des extraits bancaires versés en cause renseignant le paiement par PERSONNE2.) durant l'indivision post-communautaire du montant en question moyennant des fonds propres, sa demande afférente est à déclarer fondée.

PERSONNE2.) invoque encore de taxes communales d'un montant de 5.304,90 euros. Bien qu'elle se réfère à des avis de débit justifiant du paiement du montant en question, elle ne produit pas les factures afférentes. Il est de principe que les frais exposés au titre des taxes communales ne constituent pas des frais d'investissement dans l'immeuble indivis, mais des frais courants qui restent à charge de la partie qui occupe l'immeuble. A défaut par PERSONNE2.) d'établir que les taxes communales par elle réglées constituent des frais d'investissement dans l'immeuble indivis, sa demande afférente n'est donc pas fondée.

PERSONNE2.) invoque finalement des frais liés à l'impôt foncier d'un montant de 127 euros. A défaut d'être appuyée par des pièces justificatives, cette demande n'est pas fondée.

La demande de PERSONNE2.) du chef de frais afférents à l'immeuble indivis est donc fondée pour le montant total de 4.829,72 euros.

- Les demandes accessoires

PERSONNE1.) sollicite l'obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile d'un montant de 1.500 euros pour la première instance et d'un montant de 2.500 euros pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.) sollicite obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile d'un montant de 2.500 euros pour l'instance d'appel.

A défaut d'avoir justifié du caractère d'iniquité requis par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les juges de première instance ont, à bon droit, dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure.

Pour la même raison les demandes des deux parties tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sont à déclarer non fondées.

Au vu du sort du litige en première instance, le tribunal a, à juste titre, fait masse des frais et dépens et les a imposés à raison de moitié à chacune des parties, avec distraction pour sa part au profit de Maître AVOCAT3.), sur ses affirmations de droit.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, les frais et dépens de cette instance sont également à mettre à raison de moitié à charge de chacune des parties, avec distraction pour leurs parts respectives au profit de leurs mandataires.

### **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit les appels principal et incident,

dit les appels principal et incident partiellement fondés,

**réformant,**

dit que PERSONNE2.) redoit à l'indivision post-communautaire le montant de 117.500 euros à titre d'indemnité d'occupation,

dit que PERSONNE2.) a une créance à l'égard de l'indivision post-communautaire d'un montant de 206.430 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour du présent arrêt, au titre du remboursement du prêt hypothécaire,

dit que PERSONNE1.) redoit à l'indivision post-communautaire le montant de 102.200,08 euros à titre de loyers,

dit que PERSONNE2.) a une créance à l'égard de l'indivision post-communautaire d'un montant de 4.829,72 euros du chef de frais afférents à l'immeuble indivis sis à L-ADRESSE4.),

dit que le montant de 71.126 euros fait partie du passif de l'indivision post-communautaire,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) tendant à voir dire que la communauté a droit à récompense de la part de PERSONNE1.) d'un montant de 38.874 euros,

confirme le jugement déféré pour le surplus dans la mesure où il a été entrepris,

dit non fondées les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) 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 à raison de moitié à chacune des parties, avec distraction pour leurs parts respectives au profit de leurs mandataires.