

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°93/25 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du trente avril deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2024-00128 du rôle

Composition :

Rita BIEL, président de chambre,
Anne MOROCUTTI, conseiller,
Antoine SCHAUS, conseiller,
Laetitia D'ALESSANDRO, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant en Allemagne à D-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 26 janvier 2024,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats WEILER & BILTGEN SARL, établie et ayant son siège social à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B239498, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

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

intimée aux fins du susdit exploit MULLER,

comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LA COUR D'APPEL

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.) (ci-après PERSONNE1.) du fait de leur divorce prononcé par jugement du 3 octobre 2018, le tribunal d'arrondissement de Diekirch, par jugement du 5 décembre 2023, a notamment,

- déclaré la demande d'PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité d'occupation partiellement fondée,
- condamné PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 124.250 euros à l'indivision post-communautaire,
- condamné PERSONNE1.) à payer à l'indivision post-communautaire le somme de 26.417,40 euros du chef de loyers encaissés (« *location SOCIETE1.)* ») avec les intérêts au taux légal à partir de chaque encaissement,
- débouté PERSONNE2.) de sa demande en production de pièces,
- condamné PERSONNE1.) à restituer à l'indivision post-communautaire le montant de 13.000 euros du chef du produit de la vente du bien meuble indivis « *CHRYSLER VOYAGER plaque NUMERO1.)* » ,
- débouté PERSONNE2.) de sa demande en obtention de dommages et intérêts à hauteur de 50.000 euros,
- dit que PERSONNE1.) dispose d'une créance à l'égard de l'indivision post-communautaire à hauteur de 65.331,12 euros du chef du remboursement par lui des mensualités du prêt hypothécaire grevant l'immeuble indivis,
- débouté PERSONNE1.) de sa demande en attribution d'une « *récompense* » de la part de l'indivision post-communautaire concernant les paiements effectués par lui du chef des assurances « *incendie* » et « *SOCIETE2.)* » ,
- débouté PERSONNE1.) de sa demande en attribution d'une « *récompense* » de la part de l'indivision post-communautaire concernant les paiements effectués par lui concernant « *les frais de la copropriété en liaison avec l'immeuble commun sis à ADRESSE3.)* » ,
- invité les parties à conclure sur la compétence du tribunal pour toiser la demande de PERSONNE1.) en remboursement des allocations familiales perçues par PERSONNE2.), ainsi que sur la règle de droit applicable,
- réservé le surplus et refixé l'affaire à une audience ultérieure.

De ce jugement, qui lui a été signifié par exploit d'huissier de justice du 18 décembre 2023, PERSONNE1.) a relevé appel suivant exploit d'huissier de justice du 26 janvier 2024.

Il critique le jugement sur plusieurs points.

PERSONNE2.) conclut au caractère non fondé de l'appel principal et elle relève appel incident.

1) La recevabilité des appels en la forme

Les appels principal et incident qui ont été introduits dans les forme et délai de la loi et qui ne sont pas spécialement critiqués à ces égards, sont recevables en la pure forme.

2) Le bien-fondé des appels

A) Le montant redû par PERSONNE1.) du chef d'indemnité d'occupation

- *Position des parties*

PERSONNE1.) fait valoir que durant la période du 13 novembre 2015 au 28 septembre 2018, il a donné l'immeuble indivis entre parties, sis à L-ADRESSE4.), en location à des occupants SOCIETE1.) et qu'il a touché la somme de 26.417,40 euros pour un total de 114 nuitées, ce qui correspondrait à un loyer mensuel de 6.604,35 euros, tandis que l'indemnité au paiement de laquelle il a été condamné du chef de son occupation exclusive dudit immeuble se chiffre à 1.750 euros par mois. Il considère que, dans la mesure où les loyers perçus du chef des locations SOCIETE1.) compenseraient même plus que l'indemnité d'occupation, les juges de première instance l'auraient débouté à tort de sa demande à ne pas être condamné pour cet import à une indemnité d'occupation. Même si les fruits et revenus accroissent à l'indivision, PERSONNE2.) s'enrichirait indûment en touchant, d'une part, la moitié de l'indemnité d'occupation de 124.250 euros au paiement de laquelle il a été condamné en faveur de l'indivision post-communautaire et en touchant, d'autre part, la moitié des loyers de 26.417,40.euros, en ce que lors des périodes de location SOCIETE1.), l'appelant aurait quitté l'immeuble indivis et se serait relogé, et que le loyer perçu pendant cette période compenserait adéquatement la jouissance exclusive.

Il demande donc à la Cour, par réformation, de dire que les loyers perçus sont à déduire de l'indemnité d'occupation à due concurrence et de fixer le montant redû du chef d'indemnité d'occupation à 97.832,60 euros (124.250 euros - 26.417,40 euros).

PERSONNE2.) relève appel incident tant en ce qui concerne la période retenue par le tribunal pendant laquelle PERSONNE1.) est redevable d'une indemnité d'occupation, qu'en ce qui concerne le quantum de l'indemnité d'occupation mensuelle retenu par les juges de première instance.

Elle demande à la Cour, par réformation, principalement, de dire que PERSONNE1.) est redevable d'une indemnité d'occupation depuis le 17 août 2013 et jusqu'au 21 avril 2020. Elle fait valoir qu'il serait établi qu'elle ne résidait plus dans l'immeuble indivis depuis la date du 17 août 2013, que depuis lors elle n'aurait plus pu jouir dudit immeuble et que PERSONNE1.) en aurait donc eu la jouissance privative. Ce fait résulterait du jugement de

divorce du 3 octobre 2018 et d'un document établi par les deux parties en date du 5 novembre 2013 renseignant que « *étant donné que nous avons deux enfants et une maison à charge, nous avons pris la décision que Madame PERSONNE2.) quitte le domicile daté du 17/08/2013... ».*

Subsidiairement, PERSONNE2.) fait valoir que l'indemnité d'occupation est due depuis le 20 mars 2014, date de la signification de l'assignation devant le juge des référés ayant abouti à l'ordonnance du 27 mai 2014 retenant son interdiction de retour au domicile.

Quant à la fixation du quantum de l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE1.), PERSONNE2.) considère que, dans la mesure où celui-ci reconnaîtrait lui-même que s'il n'avait pas occupé l'immeuble à titre privatif l'indivision aurait pu toucher un loyer mensuel de 6.604,35 euros, le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle devrait, principalement, être fixé audit montant.

En ordre subsidiaire, PERSONNE2.) critique les juges de première instance en ce qu'ils se sont basés d'abord sur le prix de vente du bien indivis en 2020 (760.000 euros) pour ensuite procéder à deux correctifs, en réduisant la valeur en capital à 700.000 euros et en n'appliquant qu'un coefficient de 3% pour calculer la valeur locative annuelle, au lieu des 5% normalement appliqués en matière de bail à loyer.

Elle relève que l'immeuble en question consistait en un loft de 387 mètres carrés regroupant 4 chambres à coucher, que PERSONNE1.) aurait estimé en 2014 sa valeur à 1.085.000 euros, sinon, en tout état de cause supérieure à 980.000 euros, de sorte que le montant de 700.000 euros retenu par les juges de première instance serait, manifestement, sous-évalué. Il n'existerait aucune raison valable de procéder à une évaluation inférieure au montant de 760.000 euros, qui ne correspondrait, d'ailleurs, aucunement à la valeur réelle de l'immeuble, eu égard à son caractère exceptionnel. Le tribunal aurait encore appliqué à tort un taux de 3% seulement, en ce l'occupation par PERSONNE1.) du bien indivis n'aurait pas eu un caractère précaire, puisqu'au moment où les parties auraient pris la décision de procéder à la vente de l'immeuble, il n'y aurait même pas encore eu de procédure en cours en vue de voir en prononcer la licitation. Il y aurait donc lieu d'appliquer le taux réel du marché et de mettre en compte une indemnité d'occupation calculée sur base d'un taux de 5% par année. Subsidiairement, il y aurait, dès lors, lieu de fixer le montant mensuel redue par PERSONNE1.) du chef d'indemnité d'occupation à 3.166,66 euros (5 % de 760.000 euros = 38.000 euros).

Concernant le montant de 26.417,40 euros perçu par PERSONNE1.) du chef de locations SOCIETE1.), PERSONNE2.) fait valoir que c'est à juste titre que les juges de première instance ont retenu que ce montant devra venir augmenter la masse indivise à partager.

Elle précise que si la Cour devait fixer le montant mensuel de l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE1.) à 6.604,35 euros, le montant de 26.417,40 euros devra venir en déduction du montant total redû par celui-ci au titre de l'indemnité d'occupation.

Dans l'hypothèse où la Cour ne retiendrait pas ledit montant, il n'y aurait pas lieu de procéder à la déduction du montant total de 26.417,40 euros. S'il devait y avoir une quelconque déduction, celle-ci devra tenir compte du montant mensuel finalement retenu par la Cour au niveau de l'indemnité d'occupation.

PERSONNE2.) demande donc à la Cour, par réformation, de fixer l'indemnité d'occupation reduite par PERSONNE1.) à l'indivision post-communautaire du fait de la jouissance exclusive de l'immeuble à 528.348,00 euros, sinon à 482.117,55 euros, sinon à 253.332,80 euros, sinon, finalement, à 231.166,18 euros, de condamner PERSONNE1.) au paiement au profit de l'indivision desdits montants respectifs et de dire que ces montants sont à augmenter des intérêts légaux à partir du jour de la demande formulée à cet égard, soit à partir de la confection du procès-verbal de difficultés (20 mai 2020), sinon à partir de la demande en justice (conclusions de première instance du 23 mars 2021).

Elle demande encore à la Cour de dire que le montant de 26.417,40 euros reduit par PERSONNE1.) à l'indivision post-communautaire du chef de loyers perçus est à augmenter des intérêts légaux à partir du jour de la demande formulée à cet égard, sinon à partir du jour de la demande en justice.

PERSONNE1.) soulève, principalement, l'irrecevabilité de l'appel incident, motif pris de la violation du principe d'estoppel, en ce que les revendications d'PERSONNE2.) en relation avec le quantum de l'indemnité d'occupation dépasseraient celles formulées dans le cadre du procès-verbal de difficultés, à savoir 760.000 euros x 5 % = 38.000 euros, à diviser par 12 = 3.166, 67 euros par mois, et que nul ne peut se contredire au préjudice d'autrui.

Subsidiairement, il relève que les juges de première instance ont retenu, à juste titre, que l'indemnité d'occupation est due depuis le 27 mai 2014, date de l'ordonnance de référé, l'ayant autorisé à résider séparé d'PERSONNE2.) au domicile familial avec interdiction faite à celle-ci de l'y troubler. Durant la période antérieure, PERSONNE2.) aurait eu la latitude de réintégrer *de facto* le domicile conjugal et aucune interdiction de droit, ni autre impossibilité ni contrainte n'aurait existé à cet égard. Le document produit par l'appelant en tant que pièce n°1, contresigné par PERSONNE2.) ferait, par ailleurs, état d'un départ volontaire et d'une séparation des parties à l'initiative de celle-ci.

Concernant le montant de l'indemnité d'occupation, PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) de dénaturer l'appel interjeté sur ce point. En n'interjetant pas appel sur le montant cumulé de l'indemnité d'occupation de 124.250 euros (71 mois x 1.750 euros), il n'aurait pas marqué son accord avec une indemnité de 6.604, 35 euros par mois, mais il aurait contesté l'absence de déduction des revenus SOCIETE1.) du montant cumulé. Il se serait contenté d'exposer que les revenus réellement générés par la location SOCIETE1.) auraient dépassé proportionnellement le montant de l'indemnité d'occupation de 1.750 euros par mois, de sorte que ce serait à tort que le tribunal n'a pas déduit les revenus de 26.417,40 euros du montant cumulé de l'indemnité d'occupation.

En raison de la hausse importante des prix de l'immobilier au Luxembourg entre 2014 à 2020, les juges de première instance auraient encore

adéquatement fixé la valeur moyenne de l'immeuble indivis à 700.000 euros. Le taux appliqué de 3% pour calculer la valeur locative annuelle serait également adéquat, tant eu égard à la précarité de l'occupation, qui aurait pu se terminer à tout instant en cas de vente de l'immeuble ou de nouvelle décision de référé autorisant PERSONNE2.) à occuper les lieux en cas de circonstances nouvelles, qu'eu égard à la localisation de l'immeuble sis à ADRESSE3.).

Le fait que les parties aient aspiré dans le passé à un prix de vente supérieur se heurterait à la réalité du marché immobilier et au fait que l'immeuble ait uniquement trouvé un preneur pour 760.000 euros, de sorte que ce prix constituerait la valeur marchande réelle du bien en 2020. La preuve de l'exagération de l'estimation ressortirait encore de la pièce n°8 produite par PERSONNE2.), puisque l'agence immobilière aurait estimé pouvoir annoncer le bien au maximum pendant 4 semaines au prix de 1.080.000 euros pour le redescendre à 980.000 euros par la suite, en retenant dans un courriel adressé à PERSONNE2.) le 10 mars 2014 que « *nous ferons le test durant 4 semaines maximum à ce prix et ensuite, si cela ne donne rien, il est convenu de le revoir à la baisse* ».

De plus, dans la mesure où la date moyenne entre 2014 à 2020 se serait située à 2017, une baisse de 3 x 12,5 % par an par rapport au prix du marché aurait été requise, de sorte que le prix moyen servant de base de calcul pour une indemnité d'occupation aurait dû être d'un tiers inférieur, soit $760.000 \times \frac{2}{3} = 506.000$ euros et que l'évaluation retenue par les juges de première instance serait donc largement favorable à PERSONNE2.).

La demande d'PERSONNE2.) en obtention d'intérêts légaux à partir du 20 mai 2020 sur le montant de l'indemnité d'occupation serait irrecevable, pour être survenue la première fois en instance d'appel et ni procès-verbal de difficultés ni les conclusions de première instance ne contenant une demande en ce sens.

PERSONNE2.) réplique que dans la mesure où une partie, peut, sans se contredire, augmenter sa demande, une telle augmentation serait recevable en instance d'appel et ne serait pas de nature à modifier ni le fondement ni la substance de la demande. Contrairement à l'argumentation adverse, son appel incident serait donc recevable et fondé.

- *Appréciation de la Cour*

La rédaction du procès-verbal de difficultés et le renvoi des parties devant le juge commissaire ne sont pas prescrits à peine de nullité par les articles 837 du Code civil et 1200 du Nouveau Code de procédure. Ces dispositions ne prescrivent pas que les parties doivent faire valoir devant le notaire toutes leurs conclusions sous peine de forclusion.

En matière de difficultés de liquidation les parties peuvent dès lors saisir le juge de problèmes étrangers à ceux qu'elles avaient soulevés devant le notaire commis et qui ne se trouvent pas consignés dans le procès-verbal de difficultés.

S'y ajoute qu'en matière de liquidation et de partage, les parties sont respectivement demanderesse et défenderesse. Il s'ensuit que les demandes produites en appel seulement doivent toujours être considérées comme des défenses élevées contre les prétentions des copartageants et ne peuvent, dès lors, être écartées comme demandes nouvelles (Cour, 10 mai 1901, Pas.5, page 458).

Il suit des considérations qui précèdent qu'PERSONNE2.) peut modifier en instance d'appel ses revendications en relation avec le quantum de l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE1.), indépendamment de ses revendications y relatives consignées dans le procès-verbal de difficultés du 20 mai 2020. S'y ajoute que le procès-verbal de difficultés renseigne que les revendications d'PERSONNE2.) en relation avec l'indemnité d'occupation ont été faites sous réserve de pouvoir demander toute autre somme même supérieure à dire d'expert et à évaluer *ex aequo et bono*.

Le moyen d'irrecevabilité de l'appel incident sur ce point, tiré de la violation du principe d'estoppel, n'est donc pas fondé.

Les juges de première instance ont correctement énoncé les principes en matière d'indivision et d'indemnité d'occupation redue par un indivisaire qui jouit à titre privatif d'un bien indivis et la Cour s'y rallie.

Il suffit de rappeler à ce titre qu'il est admis tant par la jurisprudence française que par notre Cour de cassation (arrêt du 16 juin 2016, no. 3663 du rôle) qu'il y a lieu de distinguer entre la jouissance privative et l'occupation effective. Pour qu'une indemnité d'occupation soit due, il faut que l'occupant du bien indivis prive son coïndivisaire de la faculté de jouir lui-même du bien. Seule la jouissance exclusive du bien indivis par un indivisaire ouvre droit à une indemnité d'occupation au profit de l'autre indivisaire empêché d'utiliser le bien. Une telle solution se justifie, car en cas de jouissance exclusive par un indivisaire, l'indivision est par principe privée de la possibilité de faire fructifier le bien et peut prétendre à une indemnité d'occupation correspondant à l'immobilisation du bien indivis.

Il faut que le demandeur apporte la preuve que la jouissance du bien indivis par un indivisaire est exclusive, respectivement privative, c'est-à-dire qu'elle résulte de l'impossibilité de droit ou de fait pour le coïndivisaire d'user de la chose et exclut partant la jouissance de l'autre indivisaire.

En application de ces principes, il appartient à PERSONNE2.) de prouver que PERSONNE1.) l'a empêchée d'utiliser le bien indivis.

S'il est constant en l'occurrence qu'PERSONNE2.) a quitté le domicile conjugal en date du 17 août 2013, date à laquelle le report des effets du divorce a été fixé eu égard à la cessation de la cohabitation et de la collaboration des parties, la Cour constate, à l'instar des juges de première instance, que celle-ci ne fournit aucun élément pertinent de nature à établir qu'elle aurait été contrainte d'une quelconque manière de partir de l'immeuble indivis. L'écrit du 5 novembre 2013, invoqué par PERSONNE2.), bien que renseignant que « *étant donné que nous avons deux enfants et une maison à charge, nous avons pris la décision que Madame PERSONNE2.) quitte le domicile daté du 17/08/2013(...)* » ne permet pas de retenir que

PERSONNE1.) ait obligé PERSONNE2.) de partir du domicile familial et l'ait privée d'en jouir, ceci d'autant moins que le même écrit renseigne que « *par la présente, je soussignée PERSONNE2.), déclare que j'ai pris la décision de me séparer de mon mari PERSONNE1.), en date du 6 avril 2013* ».

Il est avéré que par ordonnance du 27 mai 2014 du juge des référés du tribunal d'arrondissement de Diekirch, PERSONNE1.) s'est vu autoriser à résider de manière séparée de son épouse au domicile conjugal avec interdiction faite à cette dernière de venir l'y troubler.

L'argumentation subsidiaire d'PERSONNE2.) que l'indemnité d'occupation serait due depuis le 20 mars 2014, date de la signification de l'assignation en référé n'est pas pertinente, en ce que l'interdiction faite à PERSONNE2.) de venir troubler PERSONNE1.) à l'adresse de l'ancien domicile familial a pris effet à partir de ladite ordonnance et qu'une impossibilité de droit s'opposait donc à la jouissance par PERSONNE2.) des lieux à partir de cette date. La jouissance exclusive du domicile conjugal par PERSONNE1.) est partant établie à partir du 27 mai 2014.

L'appel incident d'PERSONNE2.) n'est donc pas fondé sur ce point et le jugement déféré est à confirmer en ce que les juges de première instance ont retenu que PERSONNE1.) est redevable d'une indemnité d'occupation pour la période allant du 27 mai 2014 au 21 avril 2020.

Tel que relevé à juste titre par les juges de première instance, le calcul du montant de l'indemnité d'occupation dépend essentiellement de la valeur du bien indivis faisant l'objet d'une jouissance privative par l'un des indivisaires. Il est d'usage d'en fixer le montant en fonction de la valeur locative du bien.

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

La détermination du montant de l'indemnité d'occupation relève du pouvoir souverain d'appréciation du juge du fond.

Si, en l'occurrence, il est constant que PERSONNE1.) a perçu la somme de 26.417,40 euros pour un total de 114 nuitées en relation avec la location de l'immeuble indivis à des occupants SOCIETE1.), il n'est, contrairement à l'argumentation d'PERSONNE2.), pas permis d'en déduire que la valeur locative de l'immeuble s'élèverait à 6.604,35 euros par mois, en ce que les prix pratiqués pour des locations SOCIETE1.) de courte durée d'un immeuble entièrement meublé ne correspondent pas aux prix pratiqués sur le marché de la location classique.

Il est constant que l'immeuble indivis a été vendu par acte notarié du 21 avril 2020 pour le prix de 760.000 euros.

Les développements d'PERSONNE2.) que le prix de vente n'aurait pas correspondu à la valeur réelle de l'immeuble indivis, laquelle aurait été supérieure, en ce qu'il se serait agi d'un objet exceptionnel, ne sont pas pertinents. En effet, même si les parties avaient initialement fixé un autre prix, il est un fait que l'immeuble n'a pas trouvé de preneur pour un prix plus élevé que le prix pour lequel il a finalement été vendu, de sorte qu'il y a lieu de retenir que la valeur de l'immeuble à la date du 21 avril 2020 a été de 760.000 euros.

Compte tenu de l'évolution des prix pratiqués sur le marché immobilier entre 2014 et 2020, période durant laquelle l'indemnité d'occupation est due, les juges de première instance ont retenu, à juste titre, une valeur moyenne de 700.000 euros comme base de calcul de l'indemnité d'occupation. Ils ont encore correctement appliqué un taux de 3% pour calculer la valeur locative annuelle, eu égard au caractère précaire de l'occupation d'un indivisaire qui, contrairement à un occupant sur base d'un contrat de bail, n'est pas protégé par un statut légal. Le fait que PERSONNE1.) occupait l'immeuble sur base d'une ordonnance de référé l'autorisant à y résider est sans incidence à cet égard, en ce que cette autorisation était limitée à la période relative à l'instance en divorce et qu'il était loisible à PERSONNE2.) à demander la licitation à tout moment. Les juges de première instance ont, dès lors, évalué à juste titre la valeur locative annuelle de l'immeuble en question à 21.000 euros et fixé le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle due par PERSONNE1.) à 1.750 euros.

Les juges de première instance sont donc à confirmer en ce qu'ils ont retenu que le montant total de l'indemnité d'occupation relative à la période du 27 mai 2014 au 21 avril 2020 s'élève à 124.250 euros.

Il n'est pas controversé que durant la période en question, PERSONNE1.) a donné l'immeuble indivis en location SOCIETE1.) et qu'à ce titre il a touché la somme totale de 26.417,40 euros.

Au vœu de l'article 815-10, alinéa 1^{er}, du Code civil, « *les fruits et les revenus des biens indivis accroissent à l'indivision* ».

L'indivision dispose donc d'une créance à l'égard de PERSONNE1.) à hauteur du montant en question.

Les juges de première instance ayant retenu que ladite créance du chef de loyers encaissés est à assortir des intérêts au taux légal à partir de chaque encaissement et PERSONNE1.) ne critiquant pas le jugement déféré à cet égard, cette conclusion est à maintenir.

L'appel incident d'PERSONNE2.) tendant, par réformation, à voir dire que le montant de 26.417,40 euros est à augmenter des intérêts légaux à partir de la confection du procès-verbal de difficultés (20 mai 2020), sinon à partir de la demande en justice (conclusions de première instance du 23 mars 2021) n'est donc pas fondé, en ce que les dates en question sont postérieures aux dates de l'encaissement des loyers par PERSONNE1.).

Le montant de 26.417,40 euros perçu par PERSONNE1.) du chef de fruits et revenus de l'immeuble indivis accroissant à l'indivision, celle-ci n'a pas

subi de perte de revenu du fait de l'occupation privative par PERSONNE1.) durant les périodes pendant lesquelles le bien indivis a été donné en location SOCIETE1.).

Il convient donc de tenir compte dudit montant en relation avec l'indemnité d'occupation que PERSONNE1.) redoit à l'indivision post-communautaire et de fixer, par réformation, la créance de l'indivision post-communautaire de ce chef au montant de 124.250-26.417,40 =97.832,60 euros. Conformément à l'article 1153 du Code civil ce montant est à assortir des intérêts aux taux légal à partir du 20 mai 2020, date du procès-verbal de difficultés.

L'appel principal est donc fondé sur ce point, tandis que l'appel incident n'est pas fondé.

Concernant l'appel incident d'PERSONNE2.) tendant à voir assortir le montant redû par PERSONNE1.) du chef d'indemnité d'occupation des intérêts légaux à partir de la confection du procès-verbal de difficultés (20 mai 2020), sinon à partir de la demande en justice (conclusions de première instance du 23 mars 2021), il ressort des développements qui précèdent que l'appel incident est recevable, en ce qu'en matière de liquidation et de partage, les parties sont respectivement demanderesse et défenderesse et que les demandes produites en appel seulement doivent donc toujours être considérées comme des défenses élevées contre les prétentions des copartageants et ne peuvent, dès lors, être écartées comme demandes nouvelles. Conformément aux dispositions de l'article 1153 du Code civil l'appel incident est fondé et, par réformation, il y a lieu de retenir que le montant de 97.832,60 euros est à assortir des intérêts aux taux légal à partir du 20 mai 2020, date du procès-verbal de difficultés.

B) La voiture Chrysler Voyager

- *Position des parties*

PERSONNE1.) fait valoir qu'en date du 5 octobre 2013, PERSONNE2.) a signé une attestation autorisant la société SOCIETE3.) « à transférer sur le compte comptable de PERSONNE1.) la reprise du véhicule CHRYSLER VOYAGER plaque NUMERO1.) ».

A cette date la collaboration et la cohabitation des parties auraient déjà pris fin et il ressortirait de ladite attestation qu'PERSONNE2.) était d'accord que PERSONNE1.) perçoive sur son compte privé le produit de la vente du véhicule commun. Cet accord serait à qualifier de donation, de sorte que le prix de vente de 13.000 euros ne reviendrait pas à l'indivision post-communautaire. Le jugement déféré serait donc à réformer sur ce point.

PERSONNE2.) réplique qu'il n'est pas controversé que le véhicule Chrysler Voyager a été acquis au cours de la communauté ayant existé entre parties, qu'il a été inscrit à son nom et qu'il a été vendu en octobre 2013, après la dissolution de la communauté, de sorte que le véhicule aurait revêtu un caractère indivis. Au moment de la vente, elle aurait donné son accord à ce que le prix de vente de 13.000 euros soit intégralement versé sur le compte de PERSONNE1.), afin d'éviter que l'acquéreur devrait procéder à deux

virements distincts en raison d'opérations de partage qui ne l'auraient pas concerné.

PERSONNE1.) aurait à l'époque été employé auprès de la société SOCIETE3.), de sorte qu'il aurait été en charge de la gestion de la vente du véhicule et il aurait profité de cette situation pour retenir la totalité du prix de vente. Il ferait, à tort, état d'un don manuel, puisque le virement du montant en question ne proviendrait pas d'PERSONNE2.). En l'absence de don manuel, il appartiendrait à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de la donation. Les juges de première instance auraient retenu à juste titre que cette preuve ne ressort pas du document produit par PERSONNE1.) à l'appui de ses prétentions, ledit document ne contenant aucune mention permettant de conclure à une éventuelle renonciation de sa part au prix de vente du véhicule.

PERSONNE2.) ajoute encore que les renonciations ne se présument pas.

Dans l'hypothèse où la Cour qualifierait de donation l'acte en question, PERSONNE2.) relève que, conformément à l'article 1096 du Code civil, « *toutes donations faites entre conjoints pendant le mariage, quoique qualifiées entre vifs, seront toujours révocables* » et elle fait valoir que ledit article a vocation à s'appliquer, étant donné qu'au moment de la vente du véhicule indivis, ainsi qu'au moment du transfert du prix de vente sur le compte de PERSONNE1.), les parties étaient toujours liées par les liens du mariage. Le procès-verbal de difficultés, dressé en date du 20 mai 2020, renseignant qu'elle a indiqué demander « *à Monsieur PERSONNE3.) le remboursement du montant de 6.500 Euros avec les intérêts à compter du jour de la vente jusqu'à solde* », il y aurait lieu de considérer que la prétendue donation a été valablement révoquée.

Le jugement de première instance serait donc à confirmer en ce que PERSONNE1.) a été condamné au remboursement du montant de 13.000 euros au profit de l'indivision.

Par réformation, il y aurait, néanmoins, lieu de dire que ledit montant est à augmenter des intérêts légaux à partir de ladite vente (5 octobre 2013), sinon à partir de la demande formulée à cet égard, soit à partir de la confection du procès-verbal de difficultés, sinon à partir de la demande en justice.

PERSONNE1.) réplique que le don provient du fait qu'PERSONNE2.) a déclaré accepter que l'argent de la vente du véhicule arrive sur son seul compte et que ce serait à tort que celle-ci prétend avoir révoqué la donation par la formulation, dans le procès-verbal de difficultés du 20 mai 2020, de la demande d'obtenir la somme de 6.500 euros, en ce qu'une telle demande ne s'analyserait pas en une demande de révocation.

PERSONNE2.) serait encore à débouter de sa demande en obtention d'intérêts légaux à partir de la vente (5 octobre 2013), puisqu'à aucun moment une mise en demeure n'aurait été adressée à PERSONNE1.), ni même à partir de la demande en justice, puisqu'en première instance, une telle demande n'aurait pas été formulée, de sorte qu'elle serait irrecevable pour être survenue la première fois en instance d'appel. Le procès-verbal de difficultés n'aurait pas non plus contenu une demande en ce sens, de sorte

qu'au plus tôt les intérêts légaux pourraient courir à partir du 25 avril 2024 (date des conclusions en appel), conformément aux dispositions de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile.

- *Appréciation de la Cour*

L'article 894 du Code civil dispose que « *[l]a donation entre vifs est un acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée, en faveur du donataire qui l'accepte* ». Ainsi, pour établir une donation, il faut prouver la réunion de deux éléments, matériel et moral, à savoir d'une part un appauvrissement et un enrichissement corrélatif et, d'autre part, une intention libérale.

S'il n'est pas controversé que par écrit du 5 octobre 2013, PERSONNE2.) a autorisé la société SOCIETE3.) « *à transférer sur le compte comptable de PERSONNE1.) la reprise du véhicule Chrysler Voyager plaque NUMERO1.)* », ce document ne suffit pas à inférer l'existence d'une intention libérale dans le chef de l'intimée, en ce qu'il ne contient aucune indication sur ce qui a été convenu entre parties au sujet des fonds en question et qu'il n'en ressort notamment pas que PERSONNE2.) ait renoncé à la part lui revenant dans le prix de vente, ceci d'autant moins que les explications de celle-ci que son accord à voir transférer le prix de vente du véhicule indivis sur le compte de PERSONNE1.) a été motivé par des raisons pratiques sont plausibles, en ce qu'il n'est pas controversé qu'à l'époque de la vente celui-ci était employé auprès de la société SOCIETE3.) et était en charge de la gestion de ladite vente.

Le jugement déféré est donc à confirmer, en ce qu'il a retenu que PERSONNE1.) doit restituer à l'indivision post-communautaire le montant de 13.000 euros du chef produit de la vente du bien meuble indivis Chrysler Voyager plaque NUMERO1.).

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

L'appel incident d'PERSONNE2.) tendant à voir assortir le montant réduit par PERSONNE1.) du chef du produit de la vente du véhicule Chrysler Voyager des intérêts au taux légal à partir de ladite vente, sinon à partir de la demande formulée à cet égard, soit à partir de la confection du procès-verbal de difficultés, sinon à partir de la demande en justice est recevable, tel qu'il ressort des développements faits ci-dessus.

La créance de l'indivision post-communautaire envers PERSONNE1.) du chef du produit de la vente du véhicule Chrysler Voyager porte, sur base de l'article 1153, alinéa 3 du Code civil, intérêts au taux légal à partir de la sommation de payer. Le procès-verbal de difficultés dressé le 20 mai 2020, renseignant que « *le véhicule a été vendu pour le montant de 13.000 euros. Madame PERSONNE4.) demande donc à Monsieur PERSONNE3.) le remboursement du montant de 6.500 Euros avec les intérêts à compter du jour de la vente jusqu'à solde* », valant sommation de payer, les intérêts courent à partir du 20 mai 2020.

L'appel incident est donc fondé sur ce point.

C) Le remboursement du prêt hypothécaire

- *Position des parties*

PERSONNE1.) déclare qu'il ressort des décomptes et pièces qu'il produit qu'il a remboursé seul durant l'indivision post-communautaire les montants de 75.148,29 euros, de 37.902,25 euros et de 17.611,70 euros, soit la somme totale de 130.662,24 euros, du chef des mensualités du prêt hypothécaire grevant l'immeuble indivis sis à L-ADRESSE4.).

Il soutient que les juges de première instance ont retenu de manière erronée qu'il dispose d'une créance envers l'indivision à raison de la moitié du montant seulement, alors que sa créance envers l'indivision correspondrait à la totalité des mensualités payées.

La partie concluante reconnaît que PERSONNE1.) a, depuis le 17 août 2013 (date de la dissolution de la communauté), procédé au remboursement du montant de 130.662,24 euros en relation avec les crédits grevant l'immeuble indivis et elle se rapporte à la sagesse de la Cour en ce qui concerne le caractère fondé de l'appel en ce qu'il se rapporte à la fixation du montant de la créance dont dispose l'appelant de ce chef envers l'indivision post-communautaire.

- *Appréciation de la Cour*

Au vœu de l'article 815-13 du Code civil il doit être tenu compte à l'indivisaire des impenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation des biens indivis encore qu'elles ne les aient point améliorés.

Le remboursement du prêt hypothécaire pendant la période de l'indivision post-communautaire, que ce soit en capital ou en intérêts, constituant une impense nécessaire à la conservation de l'immeuble, pareil remboursement ouvre droit à une créance à l'égard de l'indivision post-communautaire.

Il n'est pas controversé que PERSONNE1.) a durant la période de l'indivision post-communautaire effectué des remboursements d'un montant total de 130.662,24 euros du chef des mensualités du prêt hypothécaire grevant l'immeuble indivis.

Il dispose donc de ce chef envers l'indivision post-communautaire d'une créance correspondant au montant total des impenses qu'il a effectuées.

Par réformation, il y a, dès lors, lieu de dire que PERSONNE1.) dispose d'une créance d'un montant de 130.662,24 euros envers l'indivision, du chef du remboursement des mensualités du prêt hypothécaire.

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

D) Les primes d'assurance

- *Position des parties*

PERSONNE1.) déclare avoir payé des primes à hauteur de 10.384,38 euros du chef de l'assurance souscrite en relation avec les prêts immobiliers contractés auprès de la SOCIETE4.) pour financer l'achat de l'immeuble indivis.

Les certificats d'assurance et de paiement indiqueraient la mention « *ASRD* », assurance solde restant dû, de sorte qu'il serait évident que ces primes d'assurance ont été payées pour conserver l'immeuble et qu'il ne s'agirait pas d'une épargne. Une assurance solde restant dû ne serait remboursable que dans la mesure où le risque ne s'est pas réalisé et que le prêt immobilier couvert par SOCIETE5.) a été remboursé par le prix de vente, de sorte que dans cette hypothèse, il y aurait lieu à rachat. Le contrat en question mentionnerait, par ailleurs, des valeurs de rachat, qui le 21 avril 2020 se seraient situées à 5.362,38 euros.

PERSONNE2.) conclut à la confirmation du jugement déferé sur ce point, relevant que la preuve quant aux paiements des échéances annuelles par PERSONNE1.) laisse d'être établie. Les pièces versées à cet égard par la partie appelante (certificats fiscaux) ne permettraient pas de conclure que celle-ci a procédé au paiement des montants auxquels font référence lesdits certificats, en ce que ces derniers se limiteraient à indiquer que « *la compagnie a émis durant l'année des primes d'un montant total de 1.298,04 € pour la police NUMERO2.) (assurance type ARSD)* ».

De plus, le capital constitué au titre de ladite assurance se trouverait, à l'heure actuelle, toujours inscrit sous ledit contrat et PERSONNE1.) aurait d'ailleurs, d'ores et déjà, contacté l'assurance afin de se faire rembourser le capital en question. Celui-ci ne saurait demander récompense du fait des prétendus paiements, tout en revendiquant, auprès de l'assurance, le versement, à son profit, du capital, puisque ceci reviendrait à se faire payer doublement ledit capital.

Toute revendication de PERSONNE1.) à l'encontre de l'indivision se heurterait, ainsi, au constat que le contrat Cardiff n'aurait pas constitué simplement un contrat d'assurance, mais bien un instrument d'épargne. S'il est vrai qu'en cas de décès de l'une des parties avant le remboursement intégral du crédit hypothécaire, le capital aurait dû être imputé sur le solde du crédit, une fois le crédit remboursé, ce capital constituerait, néanmoins, une épargne dans le chef des anciens époux et PERSONNE1.) ne saurait, sans méconnaître ce fonctionnement, demander remboursement à l'indivision de prétendues cotisations par lui effectuées.

Il y aurait donc lieu d'ordonner la liquidation et le partage de ce contrat d'assurance en indiquant que le capital constitué est à partager à parts égales entre les deux parties.

PERSONNE1.) réplique qu'en première instance PERSONNE2.) n'aurait pas contesté qu'il s'est acquitté des primes d'assurance durant l'indivision post-communautaire et qu'étant donné que nul ne peut se contredire au préjudice d'autrui, la contestation afférente de la partie intimée serait irrecevable. PERSONNE1.) fait valoir, par ailleurs, que si ce n'était pas lui qui avait payé les primes de l'assurance solde restant dû, ce serait la partie adverse qui aurait dû les avoir payés. Or, celle-ci resterait en défaut d'établir

un tel paiement et elle n'aurait, en tout état de cause, plus payé de primes en 2023, car le prêt aurait été soldé suite à la vente de l'immeuble indivis en 2020 et l'assurance aurait été mise en suspens. La compagnie d'assurance attendrait l'accord des deux parties pour virer le capital de rachat. PERSONNE1.) admet que la liquidation de la valeur de rachat de l'assurance solde restant dû devra se faire par moitié à chacune des parties, puisqu'il s'agit d'un produit tombant dans l'indivision post-communautaire et il fait valoir que ceci implique qu'il a une créance de 10.384,38 euros à l'égard de l'indivision post-communautaire du chef du paiement des primes de l'assurance en question.

- *Appréciation de la Cour*

Il ressort des pièces produites par PERSONNE1.) qu'il a conclu en date du 5 septembre 2005 un contrat d'assurance « SRD » n° NUMERO2.) avec la société SOCIETE6.) renseignant que les assurés sont le preneur d'assurance et PERSONNE2.), que le bénéficiaire en cas de décès est le survivant des assurés et qu'à défaut de survivant, les héritiers légaux en sont les bénéficiaires. Le contrat mentionne ensuite que « *toutefois, conformément au but de l'assurance, le bénéfice ainsi que tous les droits liés au preneur sont transférés au créancier hypothécaire ci-après SOCIETE7.) qui accepte, à titre de garantie, à concurrence de toutes les sommes qui lui resteront dues (...)* ».

L'assurance conclue consistait donc en une assurance-vie « *solde restant dû* » dont la conclusion avait pour but de garantir le remboursement du prêt hypothécaire contracté par les parties auprès de la SOCIETE4.) afin d'acquérir l'immeuble sis à L-ADRESSE4.). Le paiement des primes de ladite assurance pendant la période de l'indivision post-communautaire, constitue dès lors, à l'instar du remboursement des mensualités du prêt hypothécaire, une impense nécessaire à la conservation de l'immeuble et ouvre droit à une créance à l'égard de l'indivision post-communautaire. Cette solution se justifie d'autant plus que les parties s'accordent pour dire que la valeur de rachat dudit contrat d'assurance fait partie de l'actif indivis à partager.

Concernant la preuve du paiement des primes relatives aux années 2013 à 2020 à hauteur de 10.384,38 euros, la Cour relève d'emblée, que contrairement à l'argumentation de PERSONNE1.) il ne ressort pas du jugement déféré qu'PERSONNE2.) ait reconnu en première instance le paiement par lui des primes en question. S'il ressort du jugement déféré qu'PERSONNE2.) n'a pas contesté que PERSONNE1.) invoque le paiement de primes concernant une assurance-vie, il n'est pas permis d'en déduire qu'elle a reconnu le paiement par PERSONNE1.) desdites primes, de sorte que le moyen tiré de la violation par PERSONNE2.) du principe de l'estoppel n'est pas fondé.

La Cour considère que le paiement par PERSONNE1.) de la somme totale de 10.384,38 euros du chef des primes relatives aux années 2013 à 2020 résulte à suffisance des certificats émis par la compagnie d'assurance, produits par PERSONNE1.), en ce qu'il en ressort que les primes ont été payées et qu'il n'est pas controversé que ce n'est pas PERSONNE2.) qui ait fait les paiements.

Par réformation, il y a donc lieu de dire que PERSONNE1.) dispose d'une créance d'un montant de 10.384,38 euros à l'égard de l'indivision post-communautaire.

E) Les accessoires

L'appelant sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500 euros et la condamnation de l'intimée aux frais et dépens de l'instance d'appel. Il demande finalement à voir ordonner l'exécution provisoire de l'arrêt à intervenir.

PERSONNE2.) sollicite, de son côté, l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Aucune des parties ne justifiant du caractère d'iniquité requis par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ne sont pas fondées.

Au vu du sort du litige en instance d'appel, il y a lieu de faire masse des frais et dépens et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

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

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit partiellement fondés,

réformant,

dit que l'indivision post-communautaire dispose d'une créance envers PERSONNE1.) d'un montant de 97.832,60 euros, avec les intérêts aux taux légal à partir du 20 mai 2020, date du procès-verbal de difficultés, jusqu'au jour du partage, du chef d'indemnité d'occupation,

dit que l'indivision post-communautaire dispose d'une créance envers PERSONNE1.) d'un montant de 13.000 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 20 mai 2020, jusqu'à solde, du chef du produit de la vente du véhicule Chrysler Voyager,

dit que PERSONNE1.) dispose d'une créance d'un montant de 130.662,24 euros envers l'indivision post-communautaire, du chef du remboursement des mensualités du prêt hypothécaire,

dit que PERSONNE1.) dispose d'une créance d'un montant de 10.384,38 euros envers l'indivision post-communautaire, du chef du paiement des primes du contrat d'assurance lié au prêt hypothécaire,

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

dit non fondées les demandes respectives des parties tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à chacune des parties.