

Arrêt N°134/18 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du quatre juillet deux mille dix-huit

Numéro 44468 du registre

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Karin GUILLAUME, premier conseiller,
Carine FLAMMANG, conseiller, et
Christian MEYER, greffier assumé.

E n t r e :

A), demeurant à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISE de Luxembourg du 23 janvier 2017,

comparant par Maître Monique WIRION, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B), demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit LISE,

comparant par la société par actions simplifiée Avocats associés ChristmannSchmit S.A.S., établie et ayant son siège social à L-2143 Luxembourg, 45, rue Laurent Ménager, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B212183, inscrite à la liste V du tableau de l'ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Bertrand CHRISTMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Par acte notarié du 1^{er} octobre 2010, B) et A) ont acquis en indivision un appartement sis à (...). Les parties ont vécu en communauté de vie dans ledit appartement avec leurs enfants communs jusqu'au 15 février 2014, date à laquelle A) a quitté le domicile familial avec les enfants, B) ayant continué à occuper seul les lieux.

Saisi de la demande de A) tendant à voir ordonner le partage de l'appartement et sa licitation et à voir condamner B) au paiement d'une indemnité d'occupation de 14.291 euros pour la période du 15 février 2014 au 15 avril 2015, ainsi qu'une indemnité mensuelle de 1.020,83 euros à partir du 15 avril 2015, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 18 novembre 2016, a ordonné le partage et la licitation de l'appartement en question, la demande en obtention d'une indemnité d'occupation ayant été déclarée non fondée.

De ce jugement qui ne lui avait pas été signifié, A) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 23 janvier 2017.

Elle critique le jugement entrepris pour l'avoir déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité d'occupation et fait valoir que depuis le 15 février 2014, date à laquelle elle a quitté le logement familial avec les enfants communs en raison des agressions verbales et physiques de son concubin, B) lui refuserait tout accès à l'immeuble indivis dont elle n'aurait plus de clés.

La partie appelante estime être en droit de réclamer au coindivisaire une indemnité d'occupation sur base de l'article 815-9, 2°, du code civil, indemnité dont le montant s'élèverait à 2.916,67 euros par mois sur base d'une valeur estimée de l'appartement de 700.000 euros, de sorte que B) serait redevable du montant de 36.700,04 euros pour la période du 15 février 2014 au 15 février 2017, la demande étant augmentée à ce montant.

B) conclut à l'irrecevabilité de la demande en obtention d'une indemnité d'occupation au motif qu'elle est nouvelle en appel, la partie appelante ayant modifié la cause de cette demande en invoquant d'autres faits qu'en première instance. La demande serait encore irrecevable, la partie appelante n'ayant pas respecté le principe d'estoppel.

L'intimé conclut quant au fond à la confirmation du jugement entrepris, estimant que la partie appelante, en quittant de manière volontaire les lieux, s'est elle-même privée de l'usage du bien indivis. Il conteste tout acte de violence à l'égard de A), affirmant qu'il ne l'a pas obligée de quitter l'appartement, ni empêchée depuis d'y accéder. Par ailleurs, A) ne participerait plus depuis le mois de décembre 2013 au remboursement du prêt relatif à l'appartement indivis dont il assumerait également toutes les charges de copropriété et l'impôt foncier. A titre subsidiaire, B) estime que l'indemnité est redue à l'indivision, de sorte qu'aucune condamnation au profit de A) ne pourrait être prononcée. Enfin, le montant réclamé est contesté, la valeur de l'appartement ayant été estimée à 540.000 euros, de sorte que l'indemnité mensuelle serait tout au plus de 1.700 euros, voire 1.800 euros. Il faudrait également considérer que les enfants y séjournent pendant l'exercice par le père de son droit de visite et d'hébergement. En tout état de cause, il y aurait lieu de nommer un expert pour chiffrer l'indemnité en question.

B) relève appel incident et demande à voir surseoir à statuer quant à la demande en licitation de l'appartement et il demande la nomination d'un expert aux fins d'évaluer l'appartement et de le mettre en mesure de faire une offre de rachat de la partie appartenant à A). Cette dernière aurait donné son accord quant au prédit rachat de sa part à la suite d'une offre qu'il lui avait présentée et elle serait tenue de respecter son engagement. A titre subsidiaire, l'intimé estime bénéficier d'un droit de préemption sur la part de la partie appelante, conformément à l'article 815-14 du code civil.

Tout comme en première instance, A) conteste tout accord entre parties tant sur le principe que sur le montant du rachat par B) de sa part dans l'appartement indivis. Par ailleurs, l'article 815-14 du code civil serait inapplicable en l'espèce, dès lors qu'elle n'aurait jamais envisagé de céder sa part à un tiers. L'immeuble indivis étant impartageable en nature, il y aurait lieu d'en ordonner la licitation, B) pouvant se porter acquéreur de sa part lors de la vente publique.

Quant à la licitation

La Cour constate que B) reste en défaut, tout comme en première instance, de rapporter la preuve d'un accord entre les parties concernant le rachat par lui de la part indivise de l'appartement appartenant à A), tant pour ce qui est du principe même d'un tel accord qu'en ce qui concerne le prix de rachat.

Par ailleurs, il y a lieu de confirmer la décision déferée, par adoption des motifs des juges de première instance, en ce qu'ils ont écarté l'application de l'article 815-14 du code civil et retenu que B) ne pouvait se prévaloir d'un droit de préemption concernant le rachat de la part indivise de A), cette dernière n'envisageant pas de vendre sa part à un tiers.

Au vu de la disposition de l'article 815 du code civil, suivant laquelle nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision, et l'appartement indivis des parties étant impartageable en nature, c'est à bon droit que le tribunal en a ordonné la licitation, sans qu'il n'y ait lieu de surseoir à statuer, ni d'instituer une expertise.

Le jugement entrepris est, partant, à confirmer quant à ce volet de la demande et l'appel incident de B) est à déclarer non fondé.

Quant à l'indemnité d'occupation

Il y a tout d'abord lieu de rejeter le moyen d'irrecevabilité de la demande en obtention d'une indemnité d'occupation au motif qu'elle serait nouvelle en appel, dès lors qu'une demande ayant le même objet avait été formulée dans l'assignation introductive d'instance du 23 avril 2015, demande sur laquelle le tribunal a statué, les faits invoqués à l'appui de ladite demande étant restés rigoureusement les mêmes en instance d'appel, A) continuant à soutenir qu'elle est privée de la jouissance de l'appartement indivis dont B) aurait la jouissance exclusive. La formulation d'un argument ou moyen nouveau à l'appui d'une demande, telles en l'espèce les raisons de son départ du logement familial invoquées par la partie appelante, ne violent pas le principe du double degré de juridiction.

B) reproche encore à A) une violation du principe d'estoppel, l'appelante ayant soutenu en première instance que le couple s'était séparé d'un commun accord et faisant état en instance d'appel de violences et agressions physiques et verbales l'ayant obligée de quitter l'appartement et du refus de l'intimé sous la menace de coups et blessures de lui en accorder l'accès.

Concernant le principe de cohérence, il y a lieu de rappeler que l'estoppel est une fin de non-recevoir fondée sur l'interdiction de se contredire au détriment d'autrui, autrement qualifiée d'exception d'indignité ou principe de cohérence. Ce principe s'oppose ainsi à ce qu'une partie puisse invoquer une argumentation contraire à celle qu'elle a avancée auparavant (JCL Procédure civile, Moyens de défense - Règles générales, fasc.128, n° 75).

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

Ces deux conditions doivent être réunies pour que l'on puisse faire application de l'estoppel, car il ne peut être question d'empêcher

toutes les initiatives des parties et de porter atteinte au principe de la liberté de la défense, ni d'affecter la substance même des droits réclamés par un plaideur, en demandant au juge de devenir le censeur de tous les moyens et arguments des parties.

La partie appelante s'étant contentée d'invoquer des arguments différents à l'appui de sa demande en obtention d'une indemnité d'occupation sans en modifier ni l'objet, ni la cause, son comportement reste tout à fait cohérent et n'est pas susceptible de porter préjudice à l'adversaire, de sorte que le moyen ayant trait à la violation du principe de cohérence est à rejeter.

Les juges de première instance ont correctement rappelé 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 A) de prouver que B) a rendu impossible son usage de l'immeuble indivis, qu'il l'a empêchée d'utiliser le bien indivis.

Il est constant en cause que A) a quitté en date du 14 février 2014 l'appartement indivis dans lequel le couple cohabitait avec leurs enfants communs pour s'établir à (...) et que depuis cette date, B) occupe seul les lieux.

Il n'est pas établi que le départ de A) soit imputable au comportement violent de B), les agressions à son égard alléguées par la partie appelante n'étant étayées ni par une plainte, ni par un certificat médical, les agents appelés sur les lieux en date du 3 janvier 2014 n'ayant constaté aucune blessure sur la personne de

l'appelante et l'incident du 20 mars 2014 ayant été postérieur à la séparation des parties.

A) prétend ne plus disposer des clés de l'appartement dont B) lui refuserait l'accès. Il résulte toutefois des pièces qu'après son départ du domicile familial, elle s'est introduite dans l'appartement pour prendre une poussette et des vélos des enfants, de sorte qu'elle devait détenir un exemplaire des clés, un changement de serrures postérieur par l'intimé n'étant pas allégué.

A) reste dès lors en défaut d'établir qu'elle se trouverait dans une situation d'impossibilité de fait d'user de l'appartement indivis, une impossibilité de droit résultant d'une décision judiciaire, n'étant pas donnée.

La décision entreprise est, partant, à confirmer en ce que A) a été déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité d'occupation.

C'est encore à bon droit que les juges de première instance ont débouté A) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Au vu du sort de l'appel principal, la partie appelante est de même à débouter de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

B) n'établissant pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge la totalité des frais irrépétibles exposés par lui en instance d'appel, il est également à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour cette instance.

P A R C E S M O T I F S

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme,

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris,

déboute les parties de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure,

condamne A) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.