

- Arrêt civil -

Audience publique du neuf février deux mille douze

Numéro 36851 du rôle

Composition:

Carlo HEYARD, président de chambre,
Eliane EICHER, premier conseiller,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e

A, employée privée, demeurant à L-..., ...,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 26 novembre 2010,

comparant par Maître Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour à Luxembourg,

e t

B, demandeur d'emploi, demeurant à L-..., ...,

intimé aux fins du susdit exploit BIEL,

comparant par Maître Sevinc GUVENCE, avocat à la Cour à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par acte d'huissier du 18 juin 2010, B a fait donner assignation à A à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour entendre dire qu'il sera procédé aux opérations de partage de l'immeuble se trouvant en indivision entre les parties et sis à Roodt-sur-Syre. Il a fait valoir que A jouit du bien indivis exclusivement et qu'elle lui doit à ce titre une indemnité d'occupation ; il a demandé de désigner un expert pour calculer le montant de l'indemnité lui revenant.

Par jugement rendu contradictoirement le 17 novembre 2010, le tribunal a :
ordonné qu'il sera procédé au partage et à la liquidation du terrain et de la maison y construite sis à Roodt-sur-Syre, lieu-dit « Auf der Weerkreetz »,
ordonné une expertise aux fins de déterminer la valeur vénale du terrain et de la maison y construite,
dit que le demandeur peut prétendre à une indemnité d'occupation depuis la date de son départ de la maison se trouvant en indivision entre parties.

Par acte de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 26 novembre 2010, A a régulièrement relevé appel de ce jugement.

Elle demande de le réformer en ce qu'il a dit que B peut prétendre à une indemnité d'occupation depuis la date de son départ.

Elle fait valoir que les parties ont vécu en communauté de vie depuis Noël 2007, que B a quitté volontairement le domicile commun le 3 mai 2010, qu'il a renoncé volontairement au droit de jouir de la chose indivise.

A conteste qu'elle jouisse de l'intégralité de la maison, elle soutient qu'elle ne jouit que d'une moitié.

L'intimé conclut à la confirmation de la décision de première instance.

Il fait plaider que l'article 815-9 du code civil ne subordonne pas l'octroi d'une indemnité à un départ volontaire ou involontaire d'un indivisaire.

Il souligne ne pas avoir renoncé à ses droits relatifs au bien se trouvant en indivision, ni à une indemnité d'occupation.

Par actes notariés du 26 octobre 2006, A et B ont acquis à concurrence de respectivement deux tiers et un tiers un terrain à bâtir sis à Roodt-sur-Syre dans le lotissement « Im Grund », au lieu-dit « Auf der Weerkreetz », ainsi qu'une maison d'habitation unifamiliale en état futur d'achèvement.

Il est constant en cause que l'un des indivisaires, B, a quitté l'immeuble en indivision et que l'autre indivisaire, A, continue à habiter cet immeuble.

Il s'impose de constater dès lors que l'immeuble est à l'usage exclusif de A.

L'article 815-9.2° du code civil dispose que : « L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité. »

L'existence d'une convention entre parties n'est pas invoquée.

Si l'usage ou la jouissance d'un bien indivis par l'un des indivisaires est source de l'indemnité prévue par l'article 815-9.2° du code civil, l'indivisaire demandeur doit établir que la jouissance du bien indivis par un autre indivisaire est exclusive, c'est-à-dire qu'elle exclut la jouissance du bien indivis dans le chef du demandeur.

Pour prospérer dans sa demande, B doit prouver que A a rendu impossible son usage de l'immeuble commun, qu'elle l'a empêché d'utiliser le bien indivis. (cf. JCl. civil, v° Successions, art. 815-815-18, fasc. 40, nos 21, 28).

Cette preuve laisse d'être rapportée. Les circonstances du départ de B ne sont pas précisées, l'intimé déclarant : « Suite à la rupture de la vie commune, la partie concluante a quitté les lieux volontairement ou involontairement. » Il n'est ainsi pas établi que le départ de B de l'immeuble indivis soit dû à une expulsion des lieux de la part de A ou qu'un autre empêchement causé par A ait privé B de l'usage de l'immeuble.

Alors que les parties avaient entendu habiter ensemble l'immeuble par elles acquis en commun, la jouissance privative de l'immeuble indivis peut, à un moment donné, avoir été imposée à A par le départ volontaire de B et émanant de sa seule volonté.

S'étant dans ce cas privé lui-même de l'usage effectif de l'immeuble, B ne saurait imposer à A son choix du mode d'exercice de son droit d'usage en l'obligeant au paiement d'une indemnité d'occupation.

Il suit de ce qui précède que l'appel est à déclarer fondé. Par réformation du jugement de première instance, B est à débouter de sa demande.

B conclut à l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500 €.

Eu égard à la décision à intervenir, cette demande est à rejeter comme non fondée, la partie qui succombe dans ses revendications ne pouvant prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel,

le dit fondé,

réformant :

déclare la demande de B en obtention d'une indemnité d'occupation non fondée,

en déboute,

dit non fondée la demande présentée par B sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

en déboute,

condamne B aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carlo HEYARD, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.