

**Audience publique du trente mai deux mille treize**

**Numéro 37418 du rôle**

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,  
Marianne PUTZ, premier conseiller,  
Agnès ZAGO, conseiller,  
Lex BRAUN, greffier.

**E n t r e :**

**1)** la société civile immobilière **SOC.1.) SCI**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par ses deux gérants, A.), industriel, demeurant à L-(...), et B.), docteur en droit, demeurant à L-(...),

**2) Maître Alain BINGEN**, avocat à la Cour, demeurant à L-9227 Diekirch, 40, Esplanade, agissant en sa qualité de gérant de la tutelle de C.), fonctions auxquelles il a été nommé par ordonnance du juge des tutelles près le tribunal d'arrondissement de Diekirch du 25 juillet 2007,

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier Alex MERTZIG de Diekirch du 10 mars 2011,

comparant par Maître Charles STEICHEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**e t**

**D.)**, commerçant, demeurant à L-(...),

**intimé** aux fins du susdit exploit MERTZIG,

comparant par Maître Pol URBANY, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

## LA COUR D'APPEL :

Dans le cadre d'un litige entre D.), C.) et E.) ayant trait au partage de l'indivision et à la liquidation de la succession laissée par leur mère, feu F.), E.) a vendu, le 20 avril 2007, le tiers indivis qu'elle détenait dans les deux immeubles figurant dans la masse successorale (numéros 8 et 10, (...)) à la société civile immobilière SOC.1.).

Depuis un jugement du 23 mai 1986, C.) était placé sous le régime de la tutelle, son frère D.) ayant été nommé administrateur légal sous contrôle judiciaire. Par ordonnance du juge des tutelles du 25 juillet 2007, D.) a été révoqué de ses fonctions et remplacé par Maître Alain BINGEN en tant que gérant de la tutelle de C.).

Le 27 septembre 2007, la société civile immobilière SOC.1.) et Maître Alain BINGEN ont assigné D.) pour l'entendre condamner à payer à l'indivision une indemnité d'occupation pour l'immeuble sis à (...) pour la période de septembre 2002 à décembre 2010 et pour rendre compte de la gestion de l'immeuble sis au n° 10, loué à un exploitant de débit de boissons.

Ayant été partiellement déboutés de leur demande, la société SOC.1.) et Maître Alain BINGEN ont interjeté appel contre le jugement rendu le 23 novembre 2010 ; D.) a relevé appel incident.

Par arrêt du 23 juillet 2012, la Cour a :

- déclaré les appels principal et incident recevables ;
- déclaré l'appel principal partiellement fondé ;

réformant :

- dit que l'indivision a, en ce qui concerne le rez-de-chaussée et l'appartement du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis au (...), droit à une indemnité d'occupation de la part de D.) pour la période allant du 27 septembre 2002 jusqu'au 9 décembre 2010 ;
- dit que l'indivision a, en ce qui concerne l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis au (...), droit à une indemnité d'occupation pour la période allant du 27 septembre 2002 jusqu'au 12 juillet 2006 ;
- fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à 2.500 € pour l'ensemble de l'immeuble sis au (...)

- avant tout autre progrès en cause, ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture et la réouverture des débats pour permettre aux parties de fournir à la Cour les éléments, notamment des indications quant aux dimensions et volumes des différentes unités de l'immeuble sis au (...), en vue de pouvoir opérer la ventilation des indemnités d'occupation dues pour ces différentes unités ;
- renvoyé l'affaire devant le magistrat de la mise en état ;
- déclaré l'appel relatif aux dommages-intérêts non fondé ;
- déclaré l'appel incident fondé en ce qui concerne le délai endéans lequel la reddition de compte devait être effectuée ;

réformant :

- dit que cette reddition de compte devait être effectuée dans un délai de deux mois à partir de la signification du présent arrêt ;
- déclaré irrecevable l'offre de preuve par expertise ;
- déclaré l'appel incident non fondé pour le surplus ;
- réservé le surplus de la demande.

Seuls la société SOC.1.) et Maître Alain BINGEN ont pris position après que l'arrêt du 23 juillet 2012 ait été rendu. D.) n'a plus conclu.

Les appelants font valoir que l'indivision successorale peut prétendre

- pour la période du 27 septembre 2002 au 12 juillet 2006, à une indemnité d'occupation pour l'ensemble de l'immeuble sis au (...) de 113.750.- EUR, et
- pour la période du 12 juillet 2006 au 9 décembre 2010, à une indemnité d'occupation pour les seuls rez-de-chaussée et appartement du 1<sup>er</sup> étage d'un montant de 99.250.- EUR.

Ils demandent par conséquent, en ordre principal, que soit constaté que D.) redoit à l'indivision la somme de 213.000.- EUR pour la période du 27 septembre 2002 au 9 décembre 2010 et que sur ce montant, D.) soit condamné à payer à Maître Alain BINGEN ès qualités le montant de 71.000.- EUR et à la société SOC.1.) le montant de 71.000.- EUR. En ordre subsidiaire, ils demandent le rapport de l'indemnité d'occupation à hauteur de 213.000.- EUR à la masse successorale.

Les appelants ont effectué le calcul de l'indemnité d'occupation sur base de l'indemnité mensuelle de 2.500.- EUR pour l'ensemble de l'immeuble retenue par la Cour dans l'arrêt du 23 juillet 2012. Le montant réclamé pour la première période pour l'occupation de l'immeuble entier correspond aux termes dudit arrêt. Concernant la période relative à l'occupation partielle de l'immeuble (rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage), les appelants proposent la ventilation suivante de l'indemnité d'occupation : un montant de 1.250.- EUR pour le rez-de-chaussée et de 625.- EUR pour le 1<sup>er</sup> étage, soit un total de 1.875.- EUR. Face aux explications fournies quant à la superficie et à l'agencement des deux unités de l'immeuble et en l'absence de contestations quant à ce, la Cour entérine le calcul ainsi effectué.

Le montant de l'indemnité d'occupation due pour la période du 27 septembre 2002 au 9 décembre 2010 s'élève par conséquent à 213.000.- EUR.

Les appelants revendiquent tous deux, en ordre principal, la condamnation de D.) à payer à chacun d'entre eux le montant de 71.000.- EUR, soit un tiers de la somme à laquelle l'indemnité d'occupation a été évaluée. En ordre subsidiaire, ils demandent le rapport de la somme à la masse successorale.

L'indemnité d'occupation est la contrepartie du droit de jouir des biens indivis qu'ont les coïndivisaires de celui ou de ceux qui usent privativement de la chose indivise. Elle remplace la perte des fruits et revenus que le bien aurait normalement produits pendant la période d'occupation privative. Elle a donc pour objet de réparer le préjudice causé à l'indivision jusqu'au partage et doit partant entrer dans la masse successorale, partageable entre ces cohéritiers-coïndivisaires.

En l'espèce, Maître Alain BINGEN, en sa qualité de gérant de la tutelle de C.), l'un des trois cohéritiers, ne peut prétendre qu'au rapport de la somme à laquelle l'indivision a droit en vertu du principe posé par l'article 857 du code civil qui dispose que « *Le rapport n'est dû que par le cohéritier ; il n'est pas dû aux légataires ni aux créanciers de la succession* ».

La société SOC.1.), par contre, est devenue, le 20 avril 2007, par l'acquisition du tiers de l'immeuble qui appartenait à E.), véritable créancière de la succession, à hauteur d'un tiers de l'indemnité d'occupation due pour la période du 20 avril 2007 au 9 décembre 2010. En cette qualité, SOC.1.) est en droit de prétendre au paiement de ce montant, lequel viendra en déduction de la part successorale revenant à E.) au titre de l'indemnité d'occupation, soit le montant de  $[(45 \text{ mois} \times 1.875) / 3] = 28.125$ -EUR.

En plus, SOC.1.) se prévaut de l'acte notarié de vente du 20 avril 2007 conclu entre elle et E.) qui prévoit que « *Après conclusion de cet acte, les immeubles prédésignés appartiennent pour un tiers indivis à Monsieur D.), pour un tiers indivis au sieur C.), préqualifiés, et pour un tiers indivis à la société civile immobilière « SOC.1.) société civile immobilière », préqualifiée* » (p. 2) pour soutenir qu'elle viendrait en représentation de E.) pour toute la période pour laquelle une indemnité d'occupation est due.

L'interprétation que fait SOC.1.) de cette clause est incorrecte. D'abord, il est clairement mentionné qu' « *après conclusion de cet acte* », SOC.1.) deviendra propriétaire pour un tiers indivis des immeubles vendus ; il n'est, ensuite, pas stipulé de cession de la créance pour l'entièreté de la part de E.) de l'indemnité d'occupation, y compris celle due au titre de la période antérieure au transfert de propriété.

Il s'ensuit que la demande de SOC.1.) en paiement de l'indemnité d'occupation est fondée à l'encontre de D.) à hauteur de 28.125.- EUR, le solde de 42.875.- EUR étant rapportable à la masse successorale.

Les appelants demandent, chacun, une indemnité de procédure de 1.000.- EUR pour la première instance et une indemnité de 1.000.- EUR pour l'instance d'appel.

Eu égard à la décision à intervenir et au fait qu'il serait inéquitable de laisser entièrement à leur charge les frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer pour assurer la défense de leurs intérêts légitimes, il convient d'allouer à chacun d'entre eux les montants de 750.- EUR pour chacune des instances.

## **PAR CES MOTIFS**

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

en continuation de l'arrêt du 23 juillet 2012,

fixe le montant dû au titre de l'indemnité d'occupation pour l'immeuble sis au (...) à 213.000.- EUR,

dit la demande de condamnation au paiement dirigée par Maître Alain BINGEN, pris en sa qualité de gérant de la tutelle de C.), à l'encontre de D.) non fondée,

en déboute,

dit la demande de la société civile immobilière SOC.1.) fondée à hauteur du montant de 28.125.- EUR,

partant,

condamne D.) à payer à la société civile immobilière SOC.1.) le montant de 28.125.- EUR,

dit que D.) devra rapporter la somme de 184.875.- EUR à la masse successorale,

le condamne à payer tant à Maître Alain BINGEN, pris en sa qualité de gérant de la tutelle de de C.), qu'à la société civile immobilière SOC.1.) une indemnité de procédure de 750.- EUR pour la première instance et de 750.- EUR pour l'instance d'appel,

le condamne encore aux frais des deux instances avec distraction au profit de Maître Charles STEICHEN, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

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