Arrêt N° 201/18 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-huit novembre deux mille dix-huit

Numéro CAL-2018-00307 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,
Rita BIEL, conseiller,
Yannick DIDLINGER, conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

E n t r e :

A), demeurant à L-(…),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 9 mars 2018,

comparant par Maître Philippe STROESSER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B), demeurant aux Etats-Unis à (…),

intimée aux fins du prédit exploit GEIGER,

comparant par la société KLEYR GRASSO, société en commandite simple, établie à L-2763 Luxembourg, 33, rue Ste Zithe, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP s.à r.l., représentée aux fins de la présente procédure par Maître Yasmine POOS, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Par jugement civil contradictoire du 16 janvier 2018, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande principale en partage de B) recevable et fondée sur base de l'article 815, alinéa 1er du Code civil, a ordonné le partage et la liquidation de l'indivision existant entre parties et constituée du bâtiment à habitations sis à L-(…), inscrit au cadastre de la Commune de(…), section B de Differdange, sous le n° cadastral : (…), lieu-dit « (…) », place (occupée), contenant (…), ainsi que du mobilier, a ordonné la licitation de l'immeuble dépendant de l'indivision existante entre parties, a commis à ces fins le notaire Maître 1), a dit la demande de B) en obtention de la moitié des loyers (hors charges) fondée dans son principe, a dit qu'il s'agit d'une créance d'un coindivisaire à l'égard de l'autre coindivisaire dont il faudra tenir compte devant le notaire commis pour le partage lors de la clôture du compte d'indivision, a dit que le notaire devra également vérifier si A) a payé les charges et taxes communales relatives aux appartements et studios loués et en tenir compte dans le cadre de l'établissement des comptes, a dit qu'il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur le montant redu à titre de loyers (hors charges) à partir de la demande en justice jusqu'à solde, a dit que B) a droit à une indemnité d'occupation de 250 euros par mois à partir du 15 février 2015 jusqu'au 30 septembre 2017, a dit que dans l'établissement du compte d'indivision, il y a lieu de prendre en considération l'indemnité d'occupation redue par A) à B), a dit qu'il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur le montant redu à titre d'indemnité d'occupation à partir de la demande en justice jusqu'à solde, a dit que A) a droit à une indemnité de gestion de 2.900 euros sur base de l'article 815-12 du Code civil pour la période entre le 15 février 2015 et fin novembre 2017, a dit non fondée la demande en compensation judiciaire entre l'indemnité d'occupation due par A) et l'indemnité due par B) sur base de l'article 815-12 du Code civil, a rejeté la demande de B) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et a mis les frais et dépens de l'instance à charge de l'indivision successorale.

Par exploit d'huissier de justice du 9 mars 2018, A) a régulièrement interjeté appel contre ce jugement signifié le 31 janvier 2018. L'appel est limité à la désignation du notaire 1) et au montant de l'indemnité de gestion allouée à l'appelant sur base de l'article 815-12 du Code civil. A) demande, par réformation du jugement déféré, la nomination du notaire 2) et il demande acte qu'il augmente sa demande en attribution d'une indemnité de gestion au montant de 25.200 euros pour la gestion du 15 février 2015 à février 2018.

A l'appui de son appel, A) expose que les parties ont hérité de leur mère, C), décédée le (…) testat, à parts égales d'un immeuble à trois étages sis à Differdange, dont il occupe le dernier étage, que les autres étages sont donnés en location et qu'il encaisse les loyers depuis le décès de leur mère.

L'appelant ne s'oppose pas au partage et à la vente de l'immeuble indivis, mais il critique la désignation du notaire 1) au motif que par le

passé il a eu un différend avec ce dernier et il propose la nomination du notaire 2), qui s'était occupé de la succession de feue C).

A) critique encore le quantum de l'indemnité de gestion lui allouée sur base de l'article 815-12 du Code civil et fixée par les juges de première instance à 2.900 euros pour la période du 15 février 2015 à fin novembre 2017. Il évalue sa rémunération pour la gestion et l'entretien quotidien de l'immeuble indivis à 23.100 euros pour la période de février 2015 à novembre 2017, soit à un montant mensuel de 700 euros. Il soutient qu'il s'est chargé des travaux de conciergerie, de manutention des poubelles, de l'entretien des parties communes, des dégâts survenus dans les appartements et dans les parties communes, du changement de radiateurs, des réparations sanitaires et de fuite d'eau, de l'entretien de la chaudière, du débouchage de la canalisation et du paiement des taxes communales, primes d'assurances et factures d'électricité et de gaz.

Par conclusions du 29 juin 2018, l'appelant a encore augmenté sa demande en paiement d'une indemnité de gestion au montant de 27.300 euros pour la période du 15 février 2015 au 30 juin 2018.

B) soulève l'irrecevabilité de l'appel relatif à la nomination du notaire pour porter sur une demande à qualifier de nouvelle et donc irrecevable en application de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile, aucune contestation, aucune observation n'ayant été présentées en première instance à ce sujet. A titre subsidiaire, l'intimée demande de maintenir la nomination du notaire 1), aucune raison ne permettant de justifier son remplacement. En dernier ordre, l'intimée demande que le notaire 3) soit nommé.

B) interjette appel incident et conclut à voir déclarer non fondée la demande de la partie adverse en allocation d'une indemnité de gestion. Elle conteste tant le principe que le quantum de l'indemnité réclamée. Elle relève que Maître MONDOT avait été chargée de la gestion des affaires de leur mère, de sorte que les documents antérieurs au 15 février 2015 et adressés à leur mère ne sont pas pertinents et à écarter.

B) mentionne que le jugement déféré a dit que le notaire chargé de la liquidation de la succession tient compte des taxes communales de sorte qu'elles sont inutiles dans le cadre de l'évaluation de l'indemnité de gestion. Elle soutient que le paiement des frais d'électricité et de gaz concerne la propre consommation de l'appelant et/ou des locataires.

A) réplique que sa demande en désignation d'un autre notaire est recevable comme étant une demande additionnelle connexe à la demande principale. A titre subsidiaire, il ne s'oppose pas à la nomination du notaire 3).

<u>Appréciation de la Cour</u>

- Quant à la nomination d'un notaire

L'intimée oppose l'irrecevabilité de la demande de l'appelant au motif qu'elle serait une demande nouvelle prohibée en appel.

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.

L'action en partage, indivisible, embrasse toutes les contestations dont la solution est nécessaire pour parvenir à la liquidation. 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 instance d'appel.

En première instance, aucune des parties n'a conclu quant au notaire à commettre en vue du partage et de la liquidation de l'indivision successorale.

Si aux termes des articles 817 et 828 du Code civil, les tribunaux sont tenus de commettre le notaire sur le choix duquel les héritiers sont tombés d'accord pour recevoir les opérations de partage et de liquidation, cette obligation cesse en cas de désaccord, auquel cas le notaire est désigné d'office. Le choix est alors entièrement abandonné au juge, qui doit rechercher quel est l'intérêt des parties.

Etant donné que les parties s'accordent en ordre de subsidiarité à voir nommer le notaire 3), il y a lieu de faire droit à cette demande.

- Quant à l'indemnité de gestion

Les indivisaires sont titulaires de droits sur une masse indivise. Si, par principe, chaque indivisaire est titulaire d'une quote-part du bien indivis, le législateur a prévu de manière complémentaire le recours à un compte d'indivision à l'article 815-8 du Code civil: toute personne, même non nécessairement indivisaire, qui perçoit des revenus ou expose des frais pour le compte de l'indivision, a l'obligation de tenir un état. De même, l'article 828 du Code civil prévoit qu'on procède devant notaire « aux comptes que les copartageants peuvent se devoir ».

Le compte de l'indivision retranscrit les créances et les dettes réciproques entre l'indivision et cette même personne. L'établissement de ces comptes d'indivision constitue une opération préalable au partage, tout indivisaire ayant la possibilité d'être créancier ou débiteur de la masse indivise.

Les créances et dettes des coindivisaires nées de l'occupation privative de l'immeuble indivis et de la gestion de ce dernier sont donc à considérer comme des dettes et créances de l'indivision et non de l'autre indivisaire.

La rémunération du gérant peut donc venir en déduction du produit de sa gestion dont il est comptable envers l'indivision, conformément à l'application du mécanisme de compensation.

A défaut de fixation à l'amiable, la rémunération prévue à l'article 815-12 du Code civil fixée judiciairement est proportionnelle à l'activité déployée par l'indivisaire gérant.

La rémunération correspond à une indemnité, c'est la perte que le gérant a subie du fait de l'activité déployée qui en constitue le fondement.

Les juges de première instance ont alloué à l'appelant une indemnité de 2.900 euros pour la gestion de l'immeuble indivis faite entre le 15 février 2015 et fin novembre 2017, soit pour une période 33 mois et demi, donc un montant mensuel de 86,57 euros.

A) augmente sa demande en attribution d'une indemnité de gestion au montant de 27.300 euros pour la gestion du 15 février 2015 au 30 juin 2018, soit pour 40 mois et demi, donc il réclame actuellement un montant de 898 euros par mois. Il soutient qu'il s'est chargé des travaux de conciergerie, de manutention des poubelles, de l'entretien des parties communes, des dégâts survenus dans les appartements et dans les parties communes, du changement de radiateurs, des réparations sanitaires et de fuite d'eau, de l'entretien de la chaudière, du débouchage de la canalisation et du paiement des taxes communales, primes d'assurances et factures d'électricité et de gaz.

L'intimée conteste tant le principe que le quantum de l'indemnité réclamée.

C'est à bon droit qu'en première instance les pièces relatives à la période antérieure au 15 février 2015 ont été écartées, telles les pièces 1) et 2) produites par l'appelant.

Le tribunal s'est basé sur des pièces établissant qu'après le décès de sa mère, l'appelant s'est occupé du débouchage des toilettes d'un appartement donné en location, de l'entretien de la chaudière, de la révision de la chaudière, du paiement de l'assurance habitation ainsi que des factures d'électricité et de fourniture de gaz.

B) soutient que les factures relatives aux frais d'électricité et de gaz concernent la propre consommation de l'appelant et/ou des locataires.

En effet, à défaut de preuve par l'appelant que le paiement des frais d'électricité (pièces 8 de l'appelant), de gaz, d'eau et de vidange des poubelles (pièces 3 de l'appelant) incombe à l'indivision en sa qualité de bailleur et que la prime d'assurance (pièce 7 de l'appelant) couvre la seule responsabilité du bailleur, ces dépenses ne sont pas relatives à l'indivision, n'incombent pas à cette dernière et l'activité y déployée n'a pas profité à l'indivision.

Par ailleurs, les dépenses relatives à la consommation d'électricité (pièce 8), d'eau et de gaz (pièce 9) des parties communes sont en principe à répercuter sur les locataires dans le cadre des charges locatives.

Conformément aux documents versés, l'impôt foncier a été prélevé automatiquement.

Partant, les seuls actes de gestion dûment documentés par A) consistent dans l'appel à une entreprise de débouchage de canalisation et à une entreprise de chauffage pour la révision de la chaudière.

Dans ces conditions, les critiques de la partie B) sont à déclarer partiellement fondées et une indemnité unique de 750 euros est à allouer à l'appelant par réformation du jugement entrepris.

B) demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est à rejeter comme non fondée, B) ne justifiant pas l'iniquité requise par le susdit texte.

Les avocats ont marqué leur accord à ce que Madame le président de chambre Odette PAULY, chargée de faire rapport, tienne seule l'audience pour entendre les plaidoiries. Elle a indiqué la composition de la Cour et a fait son rapport oral et elle a rendu compte de l'audience à la Cour dans son délibéré.

PAR CES MOTIFS :

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

vu l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile,

reçoit les appels principal et incident,

les déclare partiellement fondés,

réformant,

commet le notaire Maître 3) en remplacement du notaire Maître 1), pour procéder à la liquidation et au partage de l'indivision successorale et à la licitation de l'immeuble indivis,

déclare la demande de A) en allocation d'une indemnité de gestion à charge de l'indivision fondée pour le montant de 750 euros pour la période du 15 février 2015 au 30 juin 2018,

rejette la demande de B) en allocation d'une indemnité de procédure,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les met à charge de l'indivision successorale avec distraction au profit de Maître Yasmine POOS et de Maître Philippe STROESSER, qui la demandent affirmant en avoir fait l'avance.