Arrêt N° 113/19 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du douze juin deux mille dix-neuf

Numéro CAL-2018-00305 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,
Agnès ZAGO, premier conseiller,
Rita BIEL, conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

E n t r e :

A, née le (…) à Luxembourg, demeurant à L-(…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 20 mars 2018,

comparant par Maître Sabrina MARTIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B, née le (…), demeurant à L-(…),

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Marc WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

C, veuve (…), est décédée *testat* le 25 février 2014, en laissant comme héritières réservataires ses deux filles A et B, deux tiers de sa succession ayant été dévolus à B et un tiers à A.

Par jugement civil contradictoire du 12 juillet 2017, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a

- ordonné le partage, la liquidation et la licitation de l'immeuble dépendant de la succession d'C, inscrit au cadastre de la commune de X, place occupée, bâtiment à habitation, contenant 01,50 are et commis Maître D, notaire, à cette fin,

- dit non fondée la demande de A en condamnation de B au paiement d'une indemnité d'occupation sur base de l'article 815-9, alinéa 2 du Code civil,

- dit non fondée la demande de A en condamnation de B au paiement de dommages et intérêts sur base de l'article 815-13, alinéa 2 du Code civil, et

- dit la demande reconventionnelle de B en remboursement, par A, du montant de 15.000 euros investi dans l'entretien de l'immeuble concerné non fondée.

Pour décider ainsi, le tribunal a retenu qu'il ne résultait d'aucun élément du dossier que B aurait empêché A de jouir du bien indivis et que, par conséquent, la jouissance de la maison parentale aurait été exclusive

Par exploit d'huissier de justice du 20 mars 2018, A a relevé appel de ce jugement, qui n'a pas fait l'objet d'une signification.

A limite son appel à l'allocation d'une indemnité d'occupation sur base de l'article 815-9, alinéa 2 du Code civil et de dommages et intérêts pour dégradations et détériorations causées à l'immeuble indivis sur base de l'article 815-13, alinéa 2 du même code, ces deux demandes ayant été déclarées non fondées en première instance.

Elle réclame partant, par réformation du jugement déféré, la condamnation de B à lui payer les montants de 26.460 euros + p.m. à titre d'indemnité d'occupation due pour la période du 26 février 2014, date du décès de leur mère, au départ effectif de B et de 20.000 euros + p.m. au titre de dommages et intérêts pour dépréciation de l'immeuble indivis due aux détériorations et négligences commises par B, ces montants augmentés des intérêts légaux.

B demande la confirmation du jugement entrepris. Elle estime que c'est à bon droit que les juges de première instance ont dit la demande en obtention d'une indemnité d'occupation de A non fondée, faute d'avoir établi la jouissance exclusive de l'immeuble indivis dans le chef de sa sœur. L'intimée conteste par ailleurs avoir dégradé l'immeuble litigieux et elle soutient que l'ancienneté de l'immeuble serait la cause de son mauvais état général ; elle demande à cet égard la confirmation du jugement entrepris par adoption des motifs des juges de première instance.

B interjette appel incident afin de voir dire, principalement, que l'immeuble situé à Hagen serait désormais sa propriété par application des articles 2219 et suivants du Code civil et, subsidiairement, qu'elle a un droit d'habitation sur cet immeuble, de sorte qu'il y aurait lieu à réformation du jugement déféré ayant ordonné le partage et la licitation de l'immeuble. Dans ce cadre, elle offre de prouver, par l'audition de son ex-conjoint, qu'elle a occupé l'immeuble indivis depuis le 1er juin 1983, sans interruption, et qu'elle s'est toujours comportée comme le véritable propriétaire de l'immeuble.

En ordre plus subsidiaire, elle demande qu'il soit constaté qu'elle avait convenu avec sa sœur de ne pas procéder par voie de licitation pour la vente de l'immeuble. Dans ce contexte, elle réitère sa proposition d'acquérir l'immeuble litigieux par le versement, à A, du tiers lui revenant dans la succession.

En tout état de cause, B estime que le montant de 29.160 euros qui lui est actuellement réclamé au titre de la quote-part de l'indemnité d'occupation ainsi que les dommages et intérêts à hauteur de 20.000 euros constitueraient des demandes « *prématurées, futures, hypothétiques et éventuelles* ».

B relève encore appel incident en ce que les juges de première instance ont déclaré sa demande en remboursement des frais exposés pour l'entretien de l'immeuble non fondée. Elle réitère sa demande en instance d'appel et demande la condamnation de sa sœur à lui rembourser le montant de 15.000 euros sur base de l'article 815-13, alinéa 1er du Code civil.

A conteste le bien-fondé de l'appel incident interjeté par B. Quant à la licitation de l'immeuble indivis, elle fait valoir qu'elle ne s'est jamais opposée à ce que sa sœur acquière l'immeuble situé à Hagen, à la condition qu'elle lui règle sa part successorale et qu'elle avait déjà fait part de cette offre à B en juin 2015. Faute d'avoir été suivie d'effet, A déclare ne plus maintenir son offre et elle conclut à la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a ordonné la licitation de l'immeuble.

Elle conteste, en outre, le bien-fondé de la demande reconventionnelle de B, alors qu'il serait manifeste qu'aucune conservation de l'immeuble n'a été effectuée et que les pièces versées à cet égard ne vaudraient pas justification de dépenses effectuées dans l'intérêt de l'indivision.

Appréciation de la Cour

- L'indemnité d'occupation

Il est constant en cause que B a continué, après le décès de sa mère, à habiter l'immeuble indivis avec sa fille.

Les juges de première instance ont retenu qu'il ne résultait d'aucun élément du dossier que B aurait eu la jouissance exclusive dudit immeuble de façon à priver sa sœur, A, de toute jouissance de sa part.

En instance d'appel, A reste en défaut d'établir qu'elle a été privée de la jouissance de la maison indivise sur base du seul fait que sa sœur occupait la maison d'habitation depuis le décès de leur mère.

L'occupation par un indivisaire de l'immeuble indivis n'exclut pas d'emblée la même utilisation pour ses co-indivisaires. Il est admis que pour que l'indemnité d'occupation prévue par l'article 815-9 du Code civil soit due, il faut que le demandeur rapporte la preuve que la jouissance du bien indivis par l'un des indivisaires est exclusive, respectivement privative, c'est-à-dire résulte de l'impossibilité de droit ou de fait pour le co-indivisaire d'user de la chose et partant exclut la jouissance des autres indivisaires.

Le caractère exclusif de cette jouissance privative est constitué par le fait que l'indivisaire occupant empêche les autres indivisaires d'utiliser le bien indivis. L'indemnité est due à partir du moment où l'un des indivisaires rend impossible un usage normal de la chose par les autres indivisaires. La manière dont le bien est occupé importe peu : dès lors que les co-indivisaires de l'occupant sont exclus de la jouissance du bien, l'indemnité d'occupation lui est due (cf. Juriscl. Civil, art. 815-9, fasc. 40, no 29).

Le fait pour l'appelante de se borner à soutenir que l'occupation effective du bien indivis par l'intimée et sa fille, la relation conflictuelle qu'elles entretenaient et la taille de la maison d'habitation (une centaine de mètres carrés), l'aurait exclue de la jouissance du bien est insuffisant, en l'absence d'éléments concrets valant refus formel, à fonder son droit à réclamer une indemnité d'occupation sur base de l'article 815-9 du Code civil (cf. en ce sens, Cass. 16 juin 2016, no 3663 du rôle).

L'appel n'étant pas fondé, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

- Les dommages et intérêts pour défaut de conservation de l'immeuble

L'appelante soutient que le rapport d'estimation de l'immeuble établi par la société S1 en date du 19 janvier 2015, établirait l'état de dégradation et de détérioration de l'immeuble indivis ; elle en impute la responsabilité à sa sœur, B, et réclame la condamnation de celle-ci à lui payer des dommages et intérêts à hauteur de 20.000 euros + p.m. en réparation des détériorations dues à la négligence de l'intimée. Elle déduit du fait que B a introduit une demande de prêt auprès de la BCEE d'un montant de 36.000 euros en vue d'effectuer des travaux de transformation dans l'immeuble, la reconnaissance, par celle-ci, de l'état déplorable de la maison.

L'état vétuste et dégradé de l'immeuble résulte à suffisance du rapport d'estimation établi par S1 S.àr.l. en janvier 2015, soit moins d'un an après le décès de la mère des parties au litige. Les dégradations et éléments de vétusté relevés aux termes de ce rapport ne sont pas dus à une négligence de quelques mois, mais proviennent d'un défaut d'entretien de l'immeuble et d'une absence de travaux de rénovation durant de nombreuses années.

Il y a lieu de rappeler que si B a habité durant plusieurs années dans l'immeuble en question, elle n'a pu le faire que de l'accord de leur mère, feu C, qui était propriétaire des lieux. La responsabilité de B quant à l'état actuel de la maison laisse, par conséquent, d'être établie, les dégâts constatés étant dus à une négligence récurrente et prolongée des propriétaires des lieux bien avant l'ouverture de l'indivision.

L'appel de A n'est pas non plus fondé à cet égard.

- L'appel incident

B continue à s'opposer, en instance d'appel, à la licitation de l'immeuble litigieux et réitère, dans ce contexte, son moyen tiré de la prescription acquisitive de l'immeuble en question. Elle soutient avoir habité à (…), durant plus de 30 ans et elle offre ce fait en preuve par audition de témoins.

Pour prescrire, il faut une possession continue et non-interrompue, non-équivoque, paisible, publique et à titre de propriétaire ; en l'espèce, l'offre de preuve formulée par B ne tend qu'à établir la durée de son occupation de l'immeuble en tant que telle et non pas les éléments, précis et circonstanciés, nécessaires pour caractériser une telle possession utile sur une période de trente ans, lesquels ont également été contestés en cause.

Il ressort des explications fournies que B a seulement été autorisée, d'abord par ses parents, ensuite par sa mère à cohabiter avec eux dans l'immeuble de Hagen, de sorte qu'elle n'a pu, à ce titre, se comporter comme propriétaire des lieux, ses parents et, par la suite, sa mère en étant demeurés les propriétaires. Ce n'est qu'après le décès de leur mère, C, en février 2014 que B a eu la possession de l'immeuble litigieux et a pu éventuellement se comporter comme le véritable propriétaire.

Au regard des dispositions de l'article 2262 du Code civil et au vu des éléments du dossier, il convient de confirmer le jugement querellé en ses dispositions au titre de la prescription acquisitive.

En ordre subsidiaire, B demande, par réformation du jugement du 12 juillet 2017, que la demande en licitation de l'immeuble indivis soit rejetée. Elle offre de désintéresser sa sœur en lui versant sa part égale à un tiers de la masse successorale. A s'y oppose et conclut à la confirmation du jugement à cet égard.

Il y a lieu de constater que l'offre de A de laisser l'immeuble indivis à sa sœur contre paiement de sa part dans la succession de feu leur mère date de juin 2015. Le partage n'a toutefois pas eu lieu, les parties ne s'étant pas accordées sur la valeur de l'immeuble, de sorte qu'elles demeurent actuellement en indivision.

Nul ne pouvant être contraint, aux termes de l'article 815 du Code civil, à demeurer dans l'indivision et en raison du désaccord persistant des parties quant à la valeur de l'immeuble, non commodément partageable en nature, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné le partage et la licitation de l'immeuble situé à (…).

B maintient encore, en instance d'appel, sa demande reconventionnelle tendant à se voir indemniser, par A, sur base de l'article 815-13, alinéa 1er du Code civil des travaux effectués dans l'immeuble de Hagen, travaux qu'elle aurait financés à hauteur de 15.000 euros.

Elle a été déboutée de sa demande en première instance, faute d'avoir établi les dépenses invoquées dans le chef de l'indivision.

B ne justifie pas davantage sa demande en instance d'appel, de sorte que le jugement déféré est à confirmer à cet égard.

B demande encore à voir déduire de la quote-part à laquelle A pourra prétendre suite au partage de l'immeuble indivis, la somme de 5.392,61 euros, augmentée des intérêts légaux à compter du 3 mars 2016 (qui correspond à la date de notification de ses conclusions en première instance), sinon à compter de la présente demande en justice, qui correspond au paiement par elle, des frais funéraires de leur mère.

A conteste cette demande, B ne justifiant pas du paiement des factures versées, dont certaines ne lui étaient d'ailleurs pas adressées.

Face à ces contestations, B reste en défaut de verser les justificatifs de paiement des factures à elle adressées, de sorte qu'elle ne peut, en l'état actuel, revendiquer la prise en compte du montant réclamé pour le partage de l'indivision successorale.

Il résulte des développements qui précèdent que l'appel incident de B n'est pas fondé.

Au vu de la décision à intervenir, les parties au litige sont toutes deux à débouter de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure.

Par ces motifs

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

dit l'appel principal et l'appel incident recevables,

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

dit non fondées les demandes de A et à B sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

les dit non fondées,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les met pour moitié à charge de chacune des parties avec distraction au profit de Maîtres Sabrina MARTIN et Marc WAGNER affirmant en avoir fait l'avance.