Arrêt N° 151/17 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du douze juillet deux mille dix-sept

Numéro 42677 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,
Christiane JUNCK, premier conseiller,
Rita BIEL, conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

E n t r e :

A.), demeurant à L-(…), (…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 3 août 2015,

comparant par Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B.), demeurant à L-(…), (…),

intimé aux fins du prédit exploit GALLE,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

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

Vu l'arrêt rendu en date du 8 juin 2016 par lequel la Cour d'Appel a, notamment, dit la demande en payement d'une indemnité d'occupation introduite par **A.)** fondée en principe et ré-ouvert les débats pour permettre aux mandataires des parties d'instruire le dossier relativement à la question du montant de l'indemnité d'occupation tout en réservant les indemnités de procédure et les frais.

B.) conclut à voir fixer la valeur locative du bien en indivision à 5% du capital investi dans le logement, soit en l'occurrence à (5% de 275.000 : 12 =) 1.145,80 euros par mois et il demande à ce que la durée pendant laquelle la partie adverse pourra bénéficier de l'indemnité soit limitée à la période antérieure au 8 juin 2016, date à laquelle l'arrêt avant-dire-droit a été rendu.

Il allègue ensuite qu'il a remboursé seul le prêt immobilier commun aux deux concubins contracté à l'occasion de l'acquisition du bien à partir du 1er janvier 2013 et, soutenant avoir remboursé seul un montant total de 50.071,98 euros jusqu'au 30 juin 2016, il demande à ce que la Cour ordonne la compensation entre ce montant et celui auquel il sera condamné au titre de l'indemnité d'occupation.

A.) estime qu'il convient de réévaluer le capital investi en tenant compte des travaux de réfection de la cuisine et de la salle de bains. Elle conclut à l'entérinement du rapport d'expertise WIES du 4 novembre 2014 selon lequel l'immeuble a une valeur réelle de 649.000 euros et elle demande en conséquence à voir fixer la valeur locative mensuelle de l'immeuble à la somme de (5% de 649.000 : 12 =) 2.704,17 euros ainsi qu'à voir condamner la partie adverse au payement d'une somme totale de 68.956,33 euros sous réserve d'augmentation et sans limitation dans le temps. Elle conclut également au rejet de la demande en compensation au motif qu'elle est prématurée.

Appréciation de la Cour

Il est de principe que l'indemnité d'occupation due pour la jouissance privative d'un immeuble indivis doit revenir à l'indivision et non au coïndivisaire de l'occupant.

En l'espèce, **A.)** demande à voir condamner **B.)** à lui payer au titre de l'indemnité d'occupation la somme de 68.956,33 euros.

Les juges ont le devoir de restituer au fait d'une affaire son exacte qualification juridique.

Lorsqu'ils se bornent à ce faire sans introduire des éléments nouveaux dans le débat, ils ne sont pas tenus d'inviter les parties à présenter leurs observations.

En application de ces principes, il convient d'analyser la demande de **A.)** comme demande tendant à voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation venant en compte d'indivision.

Les créances et les dettes réciproques de la masse indivise et de l'indivisaire concerné se fondent en effet dans ce compte pour devenir de simples

articles de crédit et de débit. De ce fait, elles perdent leur caractère propre pour être soumises à un nouveau régime juridique.

Le calcul du montant de l'indemnité d'occupation dépend essentiellement de la valeur du bien indivis faisant l'objet d'une jouissance privative par l'un des indivisaires. C'est en principe la valeur locative du bien qui est prise en considération. Par valeur locative, il faut entendre le montant du loyer qui pourrait être obtenu si le bien était donné à bail (Cass. 1re civ., 27 oct. 1992, n° 91-10.773 : JurisData n° 1992-002439 ; JCP G 1993, I, 3713, n° 3, F.-X. Testu ; Bull. civ. 1992, I, n° 265 ; RTD civ. 1993, p. 630, J. Patarin).

La détermination du montant de l'indemnité d'occupation relève du pouvoir souverain d'appréciation du juge du fond. Ce dernier n'est en effet pas tenu d'appliquer les règles légales relatives à la fixation des loyers en matière de locaux d'habitation ou professionnels ou de loyers commerciaux (CA Reims, 12 mars 1998, n° 1935/96 : JurisData n° 1998-042421).

Si le juge est souverain dans la détermination du montant de l'indemnité, il a, en contrepartie, l'obligation de fixer ce montant.

Il ressort en l'espèce du rapport d'expertise WIES que l'immeuble a une valeur d'environ 649.000 euros. En tenant compte de cette valeur, la Cour fixe souverainement en l'espèce le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 2.500 euros.

L'indemnité prévue à l'article 815-9, alinéa 2, du Code civil, est due pour toute jouissance privative d'un bien indivis entre le début de l'indivision et le partage.

Les parties admettent que **B.)** occupe privativement l'immeuble depuis le 1er novembre 2012. A l'heure actuelle, il continue de l'occuper seul.

Le partage constitue le terme de la période durant laquelle la jouissance privative donne lieu à indemnité et la règle selon laquelle l'indemnité d'occupation est due jusqu'au partage et doit entrer dans la masse active partageable, s'applique en l'espèce. Il convient simplement de préciser que c'est à la date du procès-verbal final de liquidation, dressé par le notaire, que le partage intervient. C'est donc jusqu'à cette date ou jusqu'à celle de la libération des lieux si elle est antérieure, qu'est due l'indemnité d'occupation (CA Douai, 19 oct. 1998, n° 97/04116 : JurisData n° 1998-056154).

Il suit des considérations qui précèdent que **B.)** a, à l'égard de l'indivision, une dette de 2.500 euros par mois redue à titre d'indemnité d'occupation, à partir du 1er novembre 2012 jusqu'à la date du partage ou jusqu'à celle de sa libération des lieux si elle est antérieure.

Il n'est pas contesté que **B.)** a été amené à acquitter sur ses deniers personnels une dette qui était exécutoire sur les biens indivis, à savoir le prêt hypothécaire commun. Il est partant acquis que **B.)** est devenu créancier de l'indivision. Mais, il ne s'agit pas d'une compensation, qui est un procédé d'extinction d'obligations qui existent entre des personnes respectivement créancière et débitrice l'une de l'autre et que l'on sait que l'indivision n'est pas une personne morale *(V.* JCl. Civil Code, Art. 815 à 815-18*, fasc. 10.* n° 56).

Il y a lieu, après requalification de cette demande, de la considérer comme une demande en fixation du montant de la créance que **B.)** a à l'encontre de l'indivision.

Il n'est pas contesté que **B.)** rembourse seul depuis le 1er janvier 2013 les mensualités du prêt immobilier qui avait été contracté par les deux parties. Il affirme avoir remboursé entre le 1er janvier 2013 et le 30 juin 2016 une somme mensuelle «d'environ» 1.150 euros.

L'analyse des pièces révèle qu'il a remboursé entre le 1er janvier 2013 et le 30 juin 2013 la somme mensuelle de 1.157,09 euros ; entre le 1er juillet 2013 et le 30 septembre 2014, la somme mensuelle de 1.143,49 euros ; entre le 1er octobre 2014 et le 31 mars 2016, la somme mensuelle de 1.130,73 euros et à partir du 1er avril 2016 jusqu'au 30 septembre 2016, la somme mensuelle de 1.124,79 euros, soit au total 51.196,77 euros.

Il convient par conséquent de constater que **B.)** a, à l'égard de l'indivision, une créance pour le montant qu'il réclame, soit de 50.071,98 euros.

Aucune des parties n'ayant établi en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens, il n'y a pas lieu de faire droit aux demandes en payement d'une indemnité de procédure introduites de part et d'autre. Pour ces mêmes motifs, l'appel n'est pas non plus fondé pour autant qu'il tend à la réformation du jugement de première instance sur le bien-fondé de la demande en payement d'une indemnité de procédure.

Il convient également de confirmer le jugement déféré en ce que concerne la condamnation aux frais, sauf à dire qu'ils sont à mettre à charge de la masse partageable au lieu de la masse successorale.

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

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

vidant l'arrêt du 6 juin 2016,

dit que **B.)** a, à l'égard de l'indivision, une dette de 2.500 euros par mois du chef d'indemnité d'occupation pour la période allant du 1er novembre 2012 jusqu'à la date du partage ou jusqu'à celle de la libération des lieux si elle est antérieure,

dit que **B.)** a, à l'égard de l'indivision, une créance de 50.071,88 euros du chef de remboursement du prêt hypothécaire,

confirme le jugement pour autant qu'il a débouté les parties de leurs demandes en payement d'une indemnité de procédure et pour autant qu'il a mis les frais à charge de la masse partageable,

rejette comme non fondées les demandes en payement d'une indemnité de procédure introduites de part et d'autre en instance d'appel,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les met à charge de la masse partageable avec distraction au profit de Maîtres Lydie LORANG et Régis SANTINI qui affirment en avoir fait l'avance.