A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, vingt-sept octobre deux mille quatre.

Numéro 28 347 du rôle.

Composition :

Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre ;
Edmée CONZEMIUS, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

A.), épouse X.), employée privée, demeurant à L-**(...)**,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 31 octobre 2003,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B.), fonctionnaire communal, demeurant à L-**(...)**,

intimé aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Gast NEU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par arrêt du 10 novembre 1999, la Cour d'appel avait retenu que l'immeuble tombé en communauté du chef de **A.)** est repris par elle lors du partage de la communauté en vertu des stipulations de l'acte de mariage et non en application de l'article 299 du Code civil.

Statuant sur la demande de **B.)** tendant à la condamnation de **A.)** à lui payer la somme de 71.114,18 € du chef des fonds propres investis dans l'immeuble appartenant à **A.)**, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 21 octobre 2003, déclaré la demande fondée à concurrence de 48.454,24 €, soit 1.954.639.- LUF, correspondant au coût des matériaux de construction et de la main-d'œuvre, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, et dit non fondée la demande en paiement de la somme de 914.000.- LUF que **B.)** aurait remboursée de juin 1989 à juillet 1990 sur un contrat d'emprunt contracté pour le financement de la maison.

Pour décider ainsi, le tribunal a déclaré non fondée la demande en paiement des matériaux de construction et de la main d'œuvre basée sur l'article 815 et suivants et notamment 833 du code civil au motif que la maison d'habitation avait constitué un bien propre de **A.)** au moment du mariage et qu'il ne s'est donc pas trouvé en indivision entre parties. En revanche, cette demande a été déclarée fondée sur base de l'article 555, alinéa 3, du code civil qui dispose que le propriétaire qui préfère conserver les constructions doit rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir.

Quant à la demande en paiement portant sur le montant de 914.000.- LUF, elle a été déclarée non fondée tant sur base de la société de fait que sur celle de l'enrichissement sans cause au motif que le demandeur est resté en défaut de verser la moindre pièce concernant le prêt contracté et les remboursements effectués.

A.) a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 31 octobre 2003 pour entendre déclarer la demande en paiement non fondée et condamner l'intimé à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 €.

A.) fait valoir à l'appui de son appel que l'article 555 du code civil est inapplicable au cas d'espèce ; que l'article 555 suppose que les constructions aient été faites par un tiers possesseur pour son propre compte et non pour le compte d'autrui ; qu'en l'espèce, les travaux furent effectués au vu et au su de la propriétaire par l'intimé dans une intention libérale, **B.)** ayant été à l'époque l'amant de l'appelante ; que le tribunal n'aurait pas examiné ce moyen ce qui rendrait le jugement nul.

B.) demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné **A.)** à lui payer 48.454,24 €.

Il déclare interjeter appel incident pour entendre condamner l'intimée à lui payer la somme de 12.040,19 €.

Il soutient en ordre principal que la maison aurait constitué une indivision entre les parties ; en ordre subsidiaire, il fait valoir qu'une société de fait aurait existé entre parties ; en ordre plus subsidiaire, il invoque l'enrichissement sans cause de l'intimée à son détriment.

Les appels principal et incident ont été formés dans les formes et délai de la loi. Ils sont donc recevables.

Quant à l'appel principal

Relevant que l'article 555 du code civil ne vise que les plantations, constructions et ouvrages faits par un « tiers », **A.)** soutient que **B.)** ne pourrait invoquer ledit article pour réclamer une indemnité, étant donné que **B.)**, qui aurait construit la maison unifamiliale en vertu d'un accord des parties afin qu'elle leur servît de domicile conjugal, ne pourrait être qualifié de tiers ; qu'en outre **B.)** aurait été son amant à l'époque de la construction et que la construction aurait été réalisée à titre de libéralité.

Il est constant en cause que les parties avaient été amants à l'époque de la construction de la maison, que celle-ci était pratiquement achevée au jour du mariage, 12 juillet 1990, et qu'elle devait servir de domicile conjugal aux parties.

L'existence de cet accord entre parties, autorisant **B.)** à construire sur le terrain de sa fiancée, n'avait pas fait échec à l'accession, de sorte que **A.)** était devenue la propriétaire de la maison au fur et à mesure de sa construction.

Il est encore établi qu'en considération du travail et des investissements financiers engagés par **B.)** dans la construction devenue la propriété de **A.)**, les parties avaient convenu d'adopter le régime de la communauté universelle.

L'adoption de la communauté universelle devait permettre de faire profiter **B.)** de l'immeuble auquel il avait apporté une plus-value. Cette convention matrimoniale n'est pas compatible avec l'idée d'une libéralité qui, par définition, est exclusive de toute contrepartie. Il est donc établi que **B.)** n'avait pas construit dans le dessein de procurer un avantage gratuit à la propriétaire du terrain.

S'il y avait accord entre les parties quant à la construction sur le terrain de **A.)**, quant au statut matrimonial de l'immeuble et à l'attribution de celui-ci lors du partage de la communauté en cas de dissolution par effet du divorce des parties, celles-ci n'avaient cependant pas prévu, dans cette hypothèse, un

règlement de comptes relatif aux dépenses supportées par **B.)** avant le mariage.

La stipulation qu'en cas de dissolution par le divorce chaque partie reprend, sans indemnité, les biens qu'elle a apportés dans la communauté (« *Ferner haben die Komparenten unter sich vereinbart, dass im Falle einer Liquidation infolge Scheidung oder eingereichter Klage auf Ehescheidung ein jeder von ihnen seine Eigengüter zurückerhält die er in diese Universalgütergemeinschaft eingebracht hat oder welche darin gefallen sind, ohne dass eine Entschädigung von einem von ihnen an den anderen zu zahlen ist* »), a trait au mécanisme de l'attribution de l'immeuble lors du partage et non à l'indemnisation du constructeur pour les investissements avant mariage.

La clause signifie que l'immeuble en question est attribué dans le partage à la partie qui l'avait apporté dans la communauté comme bien commun et que donc il n'y pas lieu à reprise d'un bien qui serait redevenu rétroactivement un bien propre; que par conséquent la communauté ne saurait prétendre ni à une récompense en raison des améliorations effectuées pendant la durée de celle-ci ni à une indemnité du chef de la plus-value acquise par l'immeuble pendant la durée de la communauté.

Comme les renonciations ne se présument pas, l'on ne saurait admettre que cette stipulation viserait, outre les susdites récompense ou indemnités, les créances nées entre parties avant leur mariage.

Comme le rapport de droit qui lie le constructeur à la propriétaire du sol ni ne prévoit ni n'exclut une indemnisation du premier, il y a lieu d'appliquer la règle générale qui oblige celui dont le bien a été conservé ou augmenté par les soins d'un autre à indemniser ce dernier. L'indemnisation de l'auteur des travaux est une « des suites que l'équité, l'usage ou la loi » donne à la convention qui lie les parties : elle constitue une obligation pour le propriétaire du terrain par application des articles 1135, 1156 et suivants du code civil. Pour évaluer l'indemnité, il y a lieu de se référer aux dispositions de l'article 555, alinéa 3, du code civil qui sont considérées comme exprimant le droit commun en la matière auquel les parties sont censées s'en être remises (cf. « De l'application de l'article 555 du code civil dans les rapports des personnes qu'unit un lien d'obligation », par J.-P. Delmas-Saint-Hilaire, Rev. trim. dr. civil 1959, p. 411 et ss. et notamment n° 55 et 56 ; sur l'appréciation de la bonne ou mauvaise foi du concubin constructeur, voir Cour d'appel de Paris, 2e ch., sect. A, 25 sept. 2001, Be.) c/ Du.), Revue de doit immobilier 2002).

C'est partant à bon droit que le tribunal a condamné **A.)** à payer à **B.)** la somme de 48.454,24 € avec les intérêts légaux du jour de la demande en justice du chef des frais de matériaux de construction et du coût de la main-d'œuvre en application de l'article 555 du code civil.

Quant à l'appel incident

L'appel incident a trait au crédit immobilier contracté par **B.)** le 25 avril 1989 auprès de la **BQUE.1.)** en vue du financement de la maison de **A.)** et que, suivant les pièces versées en cause, il avait remboursé à concurrence de 485.700.- LUF, soit 12.040, 19 €, à la date du mariage, 12 juillet 1990, sans tenir compte des frais annexes (commission et assurance-vie).

La Cour avait déjà retenu dans son arrêt du 10 novembre 1999 que la maison d'habitation érigée sur le terrain de **A.)** est devenue la propriété de celle-ci au fur et à mesure de la construction en application de l'article 552 du Code civil.

L'immeuble ne s'est donc jamais trouvé en indivision entre parties.

Les relations entre parties avant mariage ne peuvent être qualifiées de société de fait.

L'existence d'une société créée de fait entre concubins exige la réunion des éléments caractérisant tout contrat de société, à savoir l'existence d'apports, quelle que soit leur forme, l'intention de participer aux bénéfices et aux pertes, et l'affectio societatis.

Or en l'espèce, la mise en commun de moyens pour la construction d'une maison s'explique par le projet de mariage des parties, la maison à construire devant servir de domicile conjugal, et non par la volonté de réaliser et de partager un quelconque bénéfice au sens de l'article 1832 du code civil. L'esprit de lucre qui caractérise la société fait défaut en l'occurrence.

La demande n'est partant pas justifiée sur le fondement de la société de fait.

En ordre subsidiaire, **B.)** invoque l'enrichissement sans cause de **A.)** à son détriment.

L'enrichissement de celle-ci et l'appauvrissement corrélatif de celui-là sont établis. Ils résultent des remboursements effectués par **B.)** sur le crédit contracté en vue du financement de la maison de **A.)**. Ces paiements furent faits initialement non dans l'intérêt exclusif de **B.)**, mais dans celui des deux parties. Il est encore constant en cause que les paiements ne furent pas effectués dans une intention libérale. La compensation prévue entre parties, qui avait consisté en l'intégration de l'immeuble dans la communauté universelle, a disparu suite à la dissolution de celle-ci et l'attribution de l'immeuble à **A.)** dans le partage conformément aux stipulations du contrat de mariage qui ne règle pas le sort des créances nées entre parties avant mariage. L'enrichissement de **A.)** est partant dépourvu de cause légitime. Comme, eu égard aux pièces versées ne cause, l'appauvri ne dispose pas d'autre action contre la débitrice, il est fondé à exercer l'action de in rem verso.

Les conditions de l'action de in rem verso étant réunies, il y a lieu d'évaluer l'appauvrissement et l'enrichissement, l'indemnité étant du montant le plus faible des deux. Comme l'appelante n'a pas discuté l'indemnité réclamée au regard des règles de l'enrichissement sans cause, il y a lieu de faire droit à la demande, le montant réclamé étant établi par les pièces versées en cause.

Comme **A.)** succombe en instance d'appel et devra supporter l'intégralité des dépens, elle ne peut prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure.

La demande en paiement d'une indemnité formée par la partie intimée en application de l'article 240 du NCPC est à rejeter au motif qu'elle n'a pas établi en quoi il serait en l'espèce inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

P a r c e s m o t i f s :

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

déclare les appels principal et incident recevables ;

dit l'appel principal non fondé ;

dit l'appel incident fondé ;

r é f o r m a n t :

condamne **A.)** à payer à **B.)** la somme de 12.040,19 € avec les intérêts légaux du jour de la demande en justice jusqu'à solde ;

confirme pour le surplus le jugement entrepris ;

dit non fondée les demandes des parties en paiement d'une indemnité de procédure et les en déboute ;

condamne **A.)** frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Gast NEU, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.