Arrêt N° 115/16 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du quinze juin deux mille seize

Numéro 43090 du rôle

Composition :

Christiane RECKINGER, premier conseiller, président,
Christiane JUNCK, premier conseiller,
Karin GUILLAUME, premier conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

E n t r e :

A), demeurant à L-……..,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 1er décembre 2015,

comparant par Maître Jean-Luc GONNER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

B), demeurant à L-……..,

intimée aux fins du prédit exploit WEBER,

comparant par Maître Lony THILLEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

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

Par jugement du 14 octobre 2015, le tribunal d'arrondissement de Diekirch, statuant en matière de difficultés de liquidation et en continuation d'un jugement rendu le 10 juillet 2013, a dit que B) devait à A) le montant de 5.000 EUR à titre d'indemnité pour perte d'une chance et a dit non fondée la demande de A) en allocation d'une indemnité d'occupation pour la période pendant laquelle B) occupait l'immeuble commun.

De ce jugement, qui lui a été signifié en date du 9 novembre 2015, A) a régulièrement relevé appel par acte du 1er décembre 2015.

Il critique le jugement entrepris en ce qu'il ne lui a pas alloué le montant de 147.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour la perte subie sur le prix d'adjudication de l'immeuble commun. Il reproche, en outre, au tribunal de ne pas lui avoir alloué d'indemnité d'occupation.

Quant à la demande tendant à l'allocation de dommages et intérêts du chef du mauvais entretien de l'immeuble commun ayant entrainé une diminution du prix obtenu lors de l'adjudication de ce dernier

Il résulte des rétroactes du dossier que l'immeuble commun, après avoir été vendu par licitation publique en date du 20 novembre 2008 à B) et à son concubin pour un montant de 430.000 EUR, a par la suite été revendu par ces derniers le 20 mai 2011 pour le prix de 605.000 EUR.

A) a fait valoir que B) serait à l'origine du faible prix perçu lors de l'adjudication, pour avoir laissé l'immeuble se délabrer pendant le temps où elle y a résidé seule après son départ, soit de décembre 2005 à novembre 2008.

B) s'est prévalu d'un rapport de l'expert KINTZELE établi en juin 2006 selon lequel les dégâts auraient déjà existé lors du départ du mari et ne seraient pas dus à un défaut d'entretien de sa part.

Le tribunal a estimé établi que B) n'avait pas correctement entretenu la maison et ses alentours et a alloué à A) une indemnité de 5.000 EUR pour perte d'une chance de recueillir un prix plus élevé lors de l'adjudication.

A) reproche au jugement entrepris de ne lui avoir accordé que la somme de 5.000 EUR au titre de la moins-value de l'immeuble causée par un manque d'entretien imputable à l'épouse et il requiert, par réformation du jugement, à se voir allouer la somme de 147.500 EUR correspondant à la différence entre le prix obtenu lors de l'adjudication et le prix réalisé lors de la revente.

B) relève appel incident et demande à se voir décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de 5.000 EUR.

Au vu des renseignements fournis par les attestations testimoniales établissant l'état négligé du jardin (herbes hautes, arbustes non taillés, pots de fleurs cassés, escaliers extérieurs sales) et d'un état défraichi de la maison (marques de cadres et de tableaux sur les murs, toiles d'araignée au plafond, peinture du plafond qui s'écaille) le tribunal a, à bon droit,

retenu un défaut d'entretien fautif dans le chef de B) et il a correctement évalué les dommages et intérêts devant revenir à A) à 5.000 EUR en retenant que les fissures et désordres affectant le carrelage à l'intérieur de la maison existaient déjà lors du départ de A), puisqu'ils ont été constatés en juin 2006 par l'expert KINTZELE, et que la différence de prix obtenue lors de la revente de la maison en 2011 s'expliquait, avant tout, par l'évolution à la hausse du marché immobilier.

L'appel de A) et l'appel incident de B) sont partant à déclarer non fondés et le jugement entrepris est partant à confirmer sur ce point.

Quant à l'indemnité d'occupation réclamée par A)

Pour débouter A) de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation de 3.020 EUR par mois pour la période de décembre 2005 à novembre 2008, durant laquelle B) a occupé seule l'immeuble commun, le tribunal a retenu que le juge des référés avait, lors de la fixation de la contribution du père à l'entretien des enfants communs, implicitement mais nécessairement tenu compte du fait que l'ex-épouse et les enfants vivaient dans l'ancien domicile conjugal.

A) conclut à la réformation du jugement entrepris sur ce point et il demande à voir condamner B) à lui payer une indemnité d'occupation de 108.720 EUR pour la période de décembre 2005 à novembre 2008.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement entrepris, sinon à voir réduire le montant l'indemnité d'occupation à de plus justes proportions.

Il résulte des dispositions combinées des articles 266 et 815-9 du code civil qu'à compter de la date de la demande en divorce, à laquelle le jugement de divorce prend effet dans les rapports patrimoniaux entre époux, sauf report des effets et sauf convention contraire, une indemnité est due par le conjoint qui jouit privativement d'un bien indivis. Elle constitue la contrepartie d'une jouissance privative d'un bien appartenant indivisément à deux époux et est donc une compensation pécuniaire.

Il appartient aux juges du fond d'interpréter souverainement les décisions rendues en matière de secours personnel afin d'examiner si les pensions alimentaires avaient ou non été fixées en fonction d'une occupation gratuite par l'un des époux de l'immeuble commun. En principe une indemnité d'occupation n'est pas due lorsque la jouissance du bien commun s'analyse en une modalité d'exécution de l'obligation de secours et d'assistance persistant entre époux pendant la procédure de divorce ou encore en un élément du devoir de contribution aux frais d'entretien des enfants.

En l'espèce, il résulte de l'ordonnance de référé du 15 novembre 2005 que l'épouse, titulaire du droit de garde des enfants communs …, née le….. et , né le ….., a été autorisée à résider au domicile conjugal avec les enfants communs.

Tenant compte des revenus respectifs des parties, à savoir, un salaire moyen de 1.520 EUR par mois pour B), auquel s'ajoutent les allocations familiales, et de 2.843 EUR par mois pour A) qui paie un loyer de 1.000 EUR par mois et rembourse le prêt hypothécaire relatif à l'immeuble commun occupé par l'épouse et les enfants par des mensualités de 800

EUR, le juge des référés a fixé à 200 EUR par mois et par enfant la contribution du père à l'entretien et l'éducation des enfants communs.

Par la suite, compte tenu du fait que A) ne payait plus les mensualités du prêt, le secours alimentaire pour les enfants a été augmenté à 2 x 280 EUR par mois, par ordonnance de référé du 23 octobre 2007.

Par ailleurs, il résulte des pièces, qu'outre les enfants communs, quatre autres personnes ont habité avec B) dans l'immeuble indivis, dont son concubin C) depuis le 20 décembre 2006 et le fils de ce dernier, depuis le 13 mars 2007.

Dans ces conditions, force est de constater que l'occupation gratuite par B) de l'immeuble indivis avec les enfants communs ne saurait s'analyser en une modalité d'exécution de l'obligation alimentaire du père à l'égard de ses enfants, dès lors que le père a payé une pension alimentaire pour les enfants adaptée à ses revenus et dès lors que A) n'a aucune obligation alimentaire à l'égard des tiers ayant occupé l'immeuble du chef de B).

La demande de A) en obtention d'une indemnité d'occupation est partant, par réformation du jugement entrepris, à déclarer fondée.

En prenant en compte la valeur de la maison telle qu'elle résulte de de la vente sur adjudication en novembre 2008, la valeur locative calculée sur base du prix obtenu est de 430.000 x 5 %, soit 21.500 :12 = 1.791 EUR par mois.

B) étant co-propriétaire de l'immeuble en cause, l'indemnité d'occupation ne porte que sur la moitié dudit immeuble.

L'indemnité d'occupation redue est donc à fixer à la somme de 895,5 x 35 = 31.325 EUR.

Il convient partant de condamner B) à payer le montant de 31.325 EUR à A) et de dire que ce montant est à prélever sur la quote-part lui revenant dans la liquidation de leur communauté.

A) réclame encore une indemnité de procédure de 2.500 EUR pour la première instance et de 2.000 EUR pour l'instance d'appel.
Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a débouté A) de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure pour la première instance.

A défaut d'avoir établi en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge tout ou partie des frais exposés pour l'instance d'appel, A) est à débouter de sa demande afférente pour cette instance.

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 l'état,

reçoit les appels principal et incident en la forme ;

déclare l'appel incident non fondé ;

déclare l'appel principal partiellement fondé ;

réformant,

condamne B) à payer à A) une indemnité d'occupation de 31.325 EUR pour la période comprise entre le mois de décembre 2005 et le mois de novembre 2008 ;

dit que ce montant est à prélever sur la quote-part lui revenant dans la liquidation de leur communauté ;

pour le surplus **confirme** le jugement déféré dans la mesure où il a été entrepris ;

dit non fondée la demande de A) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel;

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à chacune des parties.