

R.G : 13/05834

décision du

Juge aux affaires familiales de LYON

Au fond

du 10 juin 2013

RG : 11/14126

ch n° 2 - Cab. 3

X...

C/

Y...

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
2ème chambre A
ARRET DU 02 Décembre 2014

APPELANT :

M. Pierre X

...

représenté par Me Patrick LEVY de la SELARL LEVY ROCHE SARDA, avocat au barreau de
LYON

INTIMEE :

Mme Kemar Y...

représentée par Me Jacques AGUIRAUD de la SCP AGUIRAUD NOUVELLET, avocat au barreau de LYON

assistée de Me Frédéric DOYEZ, avocat au barreau de LYON

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2013/025332 du 10/10/2013 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de LYON)

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **17 Juin 2014**

Date des plaidoiries tenues **en chambre du conseil** :

08 Octobre 2014

Date de mise à disposition : **02 Décembre 2014**

Audience tenue par Anne Marie DURAND, président et Isabelle BORDENAVE, conseiller, qui ont siégé en rapporteurs sans opposition des avocats dûment avisés et ont rendu compte à la Cour dans leur délibéré,

assistées pendant les débats de Sophie PENEAUD, greffier.

A l'audience, **Anne-Marie DURAND** a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Composition de la Cour lors du délibéré :

- Anne Marie DURAND, président
- Isabelle BORDENAVE, conseiller
- Véronique GANDOLIERE, conseiller.

Arrêt **Contradictoire**, rendu **publiquement**, par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

Signé par Anne Marie DURAND, président et par Sophie PENEAUD, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * * *

FAITS, PROCÉDURE ET MOYENS DES PARTIES

Monsieur PierreX...et madame Kemar Y... ont vécu en concubinage de 1979 à 2009. Par acte authenti8 mai 1988, ils ont acheté en indivision, à concurrence de moitié chacun, une maison sise à MIONS,... cadastrée section AW n°246 au prix de 630 000 FF, soit 96 042 € , intégralement financée au moyen d'un prêt sur 20 ans, contracté auprès du Crédit Agricole.

A la suite de leur séparation, au mois d'août 2009, ils ont revendu le bien immobilier, par acte du 24

février 2011, au prix de 247 500 €, s'appliquant à hauteur de 244 500 € à l'immeuble et à hauteur de 3 000 € à des biens mobiliers.

Comme ils ne parvenaient pas à un accord sur la répartition du prix, un procès-verbal de difficultés était dressé le 4 octobre 2011 par le notaire, maître Griffon.

Par acte du 22 novembre 2011, monsieur Pierre X...a fait assigner madame Kemar Y... devant le juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance de Lyon à l'effet de voir notamment ordonner le partage de l'indivision et faire les comptes entre eux.

Par jugement du 10 juin 2013, le juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance de Lyon a :

- ordonné le partage total de l'indivision existant entre monsieur Pierre X... et madame Kemar Y... relativement au bien immobilier sis à MIONS, ..., cadastré section AW n°246,

- dit que le partage du solde du prix de vente de ce bien, soit 235 881,60 €, doit s'opérer par parts égales, sous réserve des créances nées postérieurement à la séparation des parties,

- dit que l'indivision doit à madame Kemar Y... la somme de 9 000 € au titre de l'indemnité d'occupation,

- fixé les droits des parties à la somme de :

- 126 940,80 € pour madame Kemar Y.,
- 108 940,80 € pour monsieur Pierre X ,

- renvoyé les parties devant le notaire,

- dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

- ordonné l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage.

Monsieur Pierre X a interjeté appel total de cette décision par déclaration enregistrée au greffe de la cour le 12 juillet 2013.

Aux termes de ses dernières conclusions, communiquées le 3 décembre 2013, il demande à la cour d'infirmer le jugement et de :

- lui donner acte de son offre de racheter la part de madame Kemar Y... sur la base de la valeur fixée par le jugement,

- de dire que l'indivision reste lui devoir une somme de 172 971,30 €,

- de dire qu'il reviendra à madame Y..., qui ne peut justifier d'aucune créance sur l'indivision, la somme de 62 910,30 €,

- renvoyer les parties devant maître GRIFFON, notaire,

- constater qu'il a remboursé seul le prêt immobilier contracté par les parties,

- dire que l'indivision lui doit la somme de 71 507 € à ce titre,

- condamner madame Kemar Y... à lui payer la somme de 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- et aux entiers dépens de première instance et d'appel distraits au profit de son mandataire.

Il fait valoir qu'outre le remboursement intégral du prêt, des impôts fonciers et de l'ensemble des charges de la maison, il contribuait aux dépenses courantes du couple et des cinq enfants, y compris les frais de scolarité et de cantine, trois étant nés de leur relation et deux enfants nés d'une précédente union de madame Y..., tandis que celle-ci gardait le fruit de son travail.

Il conteste s'être emparé des meubles à son départ, ayant seulement débarrassé des meubles sans valeur que madame Y... refusait de récupérer.

Il admet que madame Y... a quitté les lieux le 4 septembre 2009, affirme être lui-même parti le 30 avril 2010, en sorte qu'il ne pourrait lui être réclamé une indemnité d'occupation que pendant 8 mois et qui ne saurait excéder 500 € par mois, cette indemnité d'occupation étant due à l'indivision.

Madame Kemar Y... a formé appel incident.

Aux termes de ses dernières conclusions du 11 février 2014, elle demande à la cour de :

- confirmer le jugement en ce qu'il a jugé que les parties ont affirmé dans l'acte d'acquisition du bien indivis leur volonté de détenir sur ce bien des droits identiques,

- dire que le partage du produit de la vente doit se faire par parts égales, sous réserve des créances nées postérieurement à la séparation des parties,

- le confirmer en ce qu'il a constaté qu'ensuite de la séparation des parties, monsieur Pierre X... a occupé de manière exclusive le bien indivis jusqu'à sa vente,

- en déduire qu'elle est titulaire d'une indemnité d'occupation de 9 000 €,

- l'infirmier sur le surplus,

- dire qu'elle est titulaire d'une créance de 20 000 € du fait de la disparition d'effets mobiliers,

- ordonner le partage,

- fixer les droits des parties aux somme de :

- 103 440,80 € pour monsieur Pierre X...,
- 132 440,80 € pour madame Kemar Y...,

- renvoyer les parties devant le notaire,

- condamner monsieur Pierre X.. à lui payer la somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- le condamner aux entiers dépens distraits au profit de son avocat.

Elle fait valoir que les prestations familiales ont été versées sur le compte de monsieur Pierre X.. pour une somme totale de 49 353,78 €.

Elle affirme qu'elle a consacré ses revenus au bien-être de la famille et que dans le contexte de

violences, qui l'a contrainte à quitter le domicile, elle n'aurait pas été en mesure de vider la maison de ses meubles et n'a jamais pu y retourner.

Elle propose un compte de partage.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 17 juin 2014.

MOTIFS ET DÉCISION

Attendu que, pour un plus ample exposé des faits, des moyens et des prétentions des parties, la cour se réfère à la décision attaquée et aux dernières conclusions déposées et régulièrement communiquées ;

Attendu que l'appel ayant été interjeté après le 1er janvier 2011, date d'entrée en vigueur de l'article 954 du code de procédure civile dans sa version modifiée par l'article 11 du décret n°2009-1524 du 9 décembre 2009 lui-même complété par l'article 14 du décret n°2010-1647 du 28 décembre 2010, la cour ne doit statuer que sur les demandes mentionnées dans le dispositif des conclusions des parties ;

Attendu que, du fait de l'effet dévolutif de l'appel, la cour connaît des faits survenus au cours de l'instance d'appel, postérieurement à la décision déférée, et statue au vu de tous les éléments justifiés même s'ils n'ont été portés à la connaissance de l'adversaire qu'au cours de l'instance d'appel ;

Sur les droits des parties

Attendu que le partage des biens indivis est seul soumis à la cour, qui n'est pas saisie de demandes consécutives aux circonstances dans lesquelles est intervenue la séparation des parties ;

Attendu que, selon l'acte d'acquisition du bien immobilier en cause, passé le 28 mai 1988 par-devant maître Jean-Claude AVRIL, notaire à Chaponnay (Rhône), monsieur Pierre X... et madame Kemar Y... ont acquis à concurrence de moitié chacun, une parcelle de terrain à bâtir, située sur la commune de MIONS,....', cadastrée section AW numéro 246, pour une contenance de 5 ares 6 centiares, formant le lot n°40 du lotissement 'le Barrollet', moyennant le prix de 260 000 francs TTC ;

Que cette acquisition était financée à hauteur de 630 000 francs (96 042 €) par un prêt contracté auprès du Crédit Agricole ;

Attendu que, par acte authentique du 24 février 2011, monsieur Pierre X... et madame Kemar Y... ont vendu cet immeuble à monsieur Emeric Z... et son épouse née Kaouthar U, au prix de 247 500 €, s'appliquant aux biens mobiliers à hauteur de 3 000 € et à l'immeuble à hauteur de 244 500 € ;

Qu'une somme de 235 881,60 € a été consignée en l'étude du notaire après règlement de diverses factures ;

Attendu que madame Kemar Y... a sollicité le partage par moitié de l'indivision, sans pouvoir justifier de sa participation au règlement du prêt et sans même prétendre y avoir contribué mais en exposant qu'elle a consacré l'intégralité de ses gains à l'entretien de la famille et en invoquant l'accord constant de monsieur Pierre X.... pendant la durée de la vie commune sur le principe de l'appartenance du bien immobilier à chacun par moitié, tandis que monsieur Pierre X... a revendiqué une créance sur l'indivision de 114 061 € et admis que madame Kemar Y... pouvait prétendre à une créance sur l'indivision de 20 000 € ;

Que maître Griffon, notaire, a en conséquence dressé un procès-verbal de difficultés le 4 octobre

2011 ;

Attendu que le bien est indivis par moitié, indépendamment de ses modalités de financement;

Que la contribution au paiement par chacun des co-indivisaires est indifférente à la qualification du bien, lequel sera intégré à la liquidation de l'indivision pour sa valeur actuelle;

Sur la date d'effet du partage

Attendu que la date de jouissance divise est celle à laquelle prend fin l'indivision ;

que c'est à cette date qu'il convient d'évaluer l'immeuble, objet du partage et de fixer les créances sur les indivisaires et celles des indivisaires contre l'indivision ;

Que la vente de l'immeuble indivis étant intervenue le 24 février 2011, il convient de fixer la date d'effet du partage à cette date ;

Sur la valeur de l'immeuble indivis

Attendu que la valeur de l'immeuble indivis doit être fixée au montant du prix de vente de celui-ci, le 24 février 2011, soit 244 500 € ;

Que par le même acte, des effets mobiliers indivis ont été vendus 3 000 € ;

Sur les créances des parties sur l'indivision

au titre de l'immeuble

Attendu qu'il ressort des énonciations de l'acte authentique d'acquisition que les parties ont entendu fixer à égalité leurs droits dans l'indivision créée alors même qu'il était mentionné que madame Kemar Y... était sans profession ;

Que celle-ci produit son relevé de carrière CARSAT, dont il se déduit qu'entre 1985 et 1996, elle a alterné des périodes d'activité et de chômage, qu'au cours des années précédant celle de l'acquisition du bien immobilier, elle avait perçu un salaire annuel moyen de 53 000 francs ou 8 000 € ; qu'il s'en déduit que, même s'ils étaient tenus solidairement au remboursement du prêt immobilier, monsieur Pierre X... ne pouvait envisager une participation financière effective de sa compagne au remboursement du prêt ;

Que lors de l'acquisition, les co-indivisaires vivaient en concubinage depuis 9 ans, qu'outre les deux enfants qu'ils avaient eu ensemble, madame Kemar Y... était mère de deux enfants d'une précédente union ; qu'ils ont élevé ensemble les cinq enfants, un autre enfant étant né postérieurement ;

Que, de fait, monsieur Pierre X... a supporté seul le remboursement des échéances du prêt immobilier, ainsi que l'ensemble des charges afférentes au bien jusqu'à la séparation du couple, le concubinage s'étant poursuivi pendant 30 ans ;

Que ces paiements effectués dans de telles circonstances établissent l'intention libérale de monsieur Pierre X..., qui entendait ainsi, jusqu'à ce que survienne la séparation, maintenir sa volonté initiale de fixer à égalité leurs droits dans le bien immobilier acquis en renonçant à se prétendre créancier de l'indivision ;

Que le jugement déferé doit donc être confirmé en ce qu'il a ordonné le partage à parts égales du

solde du prix de vente sous réserve des créances nées postérieurement à la séparation des parties, étant précisé que l'offre de rachat de la part de madame Y... présentée par monsieur X... n'est plus d'actualité, le bien ayant été vendu ;

au titre des meubles

Attendu que madame Y... revendique sa part sur le mobilier garnissant la maison ;

Mais attendu qu'aucun inventaire n'a été dressé à son départ ; que monsieur X... soutient qu'elle a emmené tout ce qu'elle a souhaité ;

Qu'en l'absence de toute preuve quant à la teneur et la valeur dans meubles et objets mobiliers garnissant la maison, alors que madame Y... en est partie huit mois avant monsieur X.. sans présenter dans les semaines suivant son départ de revendication à cet égard, il sera présumé que malgré le contexte de violence invoqué, elle a pu emporter avec elle les effets mobiliers qu'elle souhaitait ou y a renoncé ;

Que le jugement sera confirmé en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande qu'elle formule tardivement à cet égard ;

sur la revendication de madame Kémar Y... au titre de la perception des prestations familiales

Attendu que les prestations familiales sont destinées aux enfants ;

Que quel que soit le compte sur lequel elles sont versées, leur utilisation est sensée avoir bénéficié aux enfants ;

Que madame Kémar Y..., qui ne rapporte pas la preuve que monsieur Pierre ..X.. s'en est emparé pour son usage exclusif, sera déboutée de sa demande en partage du X de celles-ci ;

Sur les créances de l'indivision sur les parties

Sur l'indemnité d'occupation due par monsieur Pierre X... à l'indivision

Attendu que l'occupation exclusive de l'immeuble indivis par chacun des indivisaires donne naissance à une indemnité d'occupation, pour la période concernée, au bénéfice de l'indivision égale à la valeur locative affectée d'un correctif à la baisse en raison du caractère précaire de l'occupation ;

Attendu qu'il n'est pas contesté que madame Kémar Y... a quitté le bien immobilier indivis le 4 septembre 2009 et monsieur Pierre X..., le 30 avril 2010 ;

Que celui-ci est tenu d'une indemnité d'occupation à l'égard de l'indivision pendant une durée de huit mois ;

Attendu que la valeur locative d'un bien immobilier à usage d'habitation représente généralement en moyenne 4 à 5 % de sa valeur vénale, ce qui correspond à un retour sur investissement de 20 à 25 ans ;

Que s'il est appliqué un taux de rentabilité de 4,5 %, la valeur locative du bien d'une valeur de 244 500 € ressort à 917 € par mois ;

Que le montant de l'indemnité d'occupation due est égal à la valeur locative affectée d'un correctif à la baisse en raison du caractère précaire de l'occupation ;

Qu'en l'espèce, monsieur X... n'étant resté dans les lieux que le temps nécessaire pour trouver un autre logement, l'indemnité d'occupation sera fixée à 780 € par mois ;

Qu'il est de ce fait redevable à l'indivision de la somme de $780 \times 8 = 6\,240$ € ;

Que le jugement sera infirmé de ce chef ;

Attendu qu'au vu de ces éléments, il y a lieu de renvoyer les parties devant le notaire commis pour le partage aux fins d'établissement de l'état liquidatif ;

Sur les frais et dépens

Attendu que l'équité ne commande pas d'allouer à l'une ou l'autre partie une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Attendu qu'il convient de faire masse des dépens, qui seront supportés par moitié, par chacune des parties et seront employés en frais privilégiés de partage, sans qu'il y ait lieu de statuer sur leur recouvrement par leurs mandataires ;

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Statuant publiquement, après débats hors la présence du public, contradictoirement, en dernier ressort et après en avoir délibéré conformément à la loi,

Confirme la décision dont appel en toutes ses dispositions sauf en ce qu'elle statue sur la demande de madame Kemar Y... en fixation de l'indemnité d'occupation due par son co-indivisaire,

Statuant à nouveau sur ce point,

Fixe à la somme de 6 240 € le montant due par monsieur Pierre X... à l'indivision à ce titre,

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Dit qu'il sera fait masse des dépens, qui seront supportés par moitié, par chacune des parties et seront employés en frais privilégiés de partage, sans qu'il y ait lieu de statuer sur leur recouvrement par leurs mandataires.

Prononcé par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Signé par madame Anne-Marie DURAND, président et par madame Sophie PENEAUD, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER, LE PRESIDENT,