

R.G : 15/05160

Décision du

Tribunal d'Instance de MONTBRISON

Au fond

du 09 janvier 2015

RG : 11-14-0001

ch n°

L.

P.

C/

T.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
6ème Chambre
ARRÊT DU 10 Mars 2016

APPELANTS :

M. Alain François L.

né le ... à LYON

Représenté par Me Charles RICHARD, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE

Mme Sylvie P. épouse L.

Représentée par Me Charles RICHARD, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE

INTIMÉE :

Mme Christiane T.

née le ... à LYON (69002)

Représentée par Me Eliane BOSTANT, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **08 Janvier 2016**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique** : **28 Janvier 2016**

Date de mise à disposition : **10 Mars 2016**

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Claude VIEILLARD, président
- Olivier GOURSAUD, conseiller
- Catherine CLERC, conseiller

assistés pendant les débats de Martine SAUVAGE, greffier

A l'audience, **Olivier GOURSAUD** a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

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 Claude VIEILLARD, président, et par Martine SAUVAGE, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * * *

FAITS, PROCÉDURE, MOYENS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Suivant acte notarié reçu le 12 mai 2012, Mme Christiane T. a fait donation entre vifs, à titre de partage anticipé de la nue propriété d'un immeuble lui appartenant situé ... à Montbrison à ses deux fils Gilbert et Alain L..

Aux termes de cet acte, il a été convenu que la nue propriété de l'immeuble revenait à M. Alain L. à charge pour ce dernier de verser une soulte à son frère Gilbert.

L'acte de donation contenait une réserve d'usufruit au profit de Mme T. sur tous les biens objet

de la donation.

Au motif qu'à compter du 1er avril 2012, M. Alain L., son épouse et leur fille s'étaient installés dans l'immeuble et qu'ils continuaient à s'y maintenir sans son consentement et sans lui verser une indemnité en contrepartie de cette occupation, Mme Christiane T. a suivant exploit d'huissier du 17 février 2014, fait assigner M. Alain L. et Mme Sylvie P. épouse L. devant le tribunal d'instance de Montbrison afin d'obtenir la libération des lieux et le paiement d'une indemnité d'occupation.

M. et Mme L. ont fait valoir en défense qu'ils avaient été autorisés à résider dans ce bien immobilier dès la date de l'acte de donation.

Par jugement en date du 9 janvier 2015 auquel il est expressément référé pour un exposé plus complet des faits, des prétentions et des moyens des parties, le tribunal d'instance de Montbrison a :

- dit que M. et Mme Alain et Sylvie L. sont occupants sans droit ni titre,
- ordonné à défaut de départ volontaire, l'expulsion de M. et Mme Alain et Sylvie L. et de tous occupants de leur chef avec au besoin l'assistance de la force publique,
- condamné M. et Mme Alain et Sylvie L. à payer à Mme Christiane T. la somme de 7.354 € au titre du paiement des factures d'électricité et de gaz pour les années 2012, 2013 et 2014,
- rejeté la demande de Mme Christiane T. au titre de l'indemnité d'occupation et des taxes d'habitation,
- rejeté toutes autres demandes,
- condamné M. et Mme Alain et Sylvie L. à payer à Mme Christiane T. la somme de 800 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- ordonné l'exécution provisoire du jugement,
- condamné M. et Mme Alain et Sylvie L. aux dépens de l'instance.

Par déclaration en date du 24 juin 2015, M. Alain L. et Mme Sylvie P. épouse L. ont interjeté appel de cette décision.

Dans le dernier état de leurs conclusions en date du 22 décembre 2015, **M. et Mme L.** demandent à la cour de :

- réformer le jugement déferé,
- et statuant à nouveau,*
- débouter Mme T. de ses entières demandes, fins et conclusions,
 - la condamner à payer 5.000 € à titre de dommages et intérêts,
 - la condamner à payer une somme de 3.000 € à titre de frais irrépétibles en application de l'article 700 du code de procédure civile,
 - la condamner aux entiers dépens, dont distraction au profit de Me Charles Richard, avocat, sur son affirmation de droit, en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

M. et Mme L. font valoir que :

- au regard d'une attestation du notaire en date du 12 mai 2012 précisant qu'ils résideront et seront domiciliés à l'adresse du bien attribué et qui évoque l'économie générale du contrat de donation, ils ne peuvent être considérés comme occupants sans droit ni titre,
- Mme T. a occupé en effet un autre appartement en location à compter du 21 février 2013,
- s'étant réservé l'usufruit, elle peut venir dans la maison à usage d'habitation qu'ils occupent avec leur fille mais oser demander leur expulsion relève d'un abus de droit,
- M. L. participe aux diverses charges afférentes à l'occupation de la maison et a financé des travaux de restauration de l'étage de cette maison,
- l'attestation du notaire constitue un commencement de preuve par écrit qui est complété par un faisceau d'éléments complémentaires, notamment l'acceptation initiale de Mme T. sur la présence de son fils depuis avril 2012, le fait qu'elle saisisse le tribunal d'instance avec deux années de retard et qu'elle l'ait laissé réaliser d'importantes dépenses concernant cette maison, qu'elle ait systématiquement loué des appartements pour vivre en dehors de la maison et enfin qu'elle ait sollicité aujourd'hui son admission dans une résidence pour personnes âgées où elle vit depuis avril 2015.

Dans ses conclusions en date du 6 janvier 2016, **Mme Christiane T.**, intimée, demande à la cour, au visa des articles 578 et suivants et 599 et suivants du code civil de :

- confirmer le jugement dont appel sauf en ses dispositions concernant la demande d'indemnité d'occupation,

en conséquence,

- condamner M. et Mme Alain L. à lui payer une indemnité d'occupation de 700€ par mois à compter du 1er avril 2012, date du commencement de l'occupation des lieux par les époux L., jusqu'au 17 septembre 2015, date de leur départ, soit la somme totale de 28.700 €,
- confirmer toutes les autres dispositions du jugement,
- débouter M. et Mme Alain L. de toutes leurs demandes, fins et conclusions,
- condamner M. et Mme Alain L. à lui payer la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner M. et Mme Alain L. aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Eliane Bostant, avocat, sur son affirmation de droit.

Mme T. fait valoir que :

- en application de l'acte de donation, elle se réserve l'usufruit des biens donnés et les appelants sont donc occupants sans droit ni titre car M. L. ne dispose d'aucun droit d'usage et d'habitation en tant que nu-propriétaire de l'immeuble,
- M. et Mme L. l'ont d'ailleurs compris puisqu'ils ont fini par quitter les lieux et leur appel quant à l'occupation sans droit ni titre et l'expulsion ordonnée est devenu sans objet,
- l'acte de donation ne mentionne pas qu'elle renonce à son usufruit et la précision apportée par le

notaire dans son attestation ne résulte pas de cet acte de donation,

- aucun autre acte n'a été établi prévoyant qu'elle renonce à exercer son usufruit et qu'elle concède à son fils un droit d'usage et d'habitation et l'attestation du notaire n'est pas un document contractuel,
- elle a loué un appartement afin de se rendre quelques heures dans la journée tant la cohabitation était devenue insupportable,
- les époux L. ont profité manifestement de sa faiblesse et ont utilisé tous les moyens pour la faire partir et elle a fait l'objet d'une véritable maltraitance psychologique et même de violences physiques de la part de Mme L. au point qu'elle a déposé plainte,
- les époux L. ont effectué de nombreux travaux sans son autorisation et qui ont été source de désagréments pour elle,
- elle n'a pas pu profiter pleinement de sa maison dont elle est usufruitière du fait que M. et Mme L. ne lui avaient laissé qu'un espace réduit et a été contrainte de louer un logement pour avoir un peu de tranquillité puis d'aller résider dans un foyer résidence pour personnes âgées et ses ressources permettent à peine de couvrir le coût de son hébergement,
- elle souhaite mettre en location sa maison afin de percevoir un loyer lui permettant de financer son hébergement et a incontestablement subi un appauvrissement tandis que les époux L. ont fait l'économie d'un loyer et des taxes d'habitation qu'elle a réglées en totalité,
- au regard de la valeur de sa maison et compte tenu des loyers pratiqués à Montbrison pour ce type de maison, l'indemnité d'occupation due par M. et Mme Alain L. ne saurait être inférieure à 700 € par mois,
- ayant réglé seule les factures de gaz et d'électricité en 2012, 2013 et 2014, elle est fondée à solliciter le remboursement de ces dépenses à concurrence des trois quart.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 8 janvier 2016 et l'affaire a été fixée à plaider à l'audience du 28 janvier 2016.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Aux termes de l'acte de donation consenti par Mme Christiane T. à ses deux fils, il est stipulé que le donataire n'aura la jouissance du bien qu'au jour de l'extinction de l'usufruit de Mme Christiane T., le donateur se réservant expressément l'usufruit du bien donné.

Il est également mentionné dans la partie 'exposé' qu'à titre de condition essentielle et déterminante de l'acte et comme charge imposée au donataire, le donateur se réserve l'usufruit de tous les biens objet des présentes, qui lui appartiennent en propre.

En application de cet acte, Mme T. est en droit de solliciter l'expulsion de son fils et de ses ayants droits comme occupants sans droit ni titre du bien dont elle a conservé l'usage et de réclamer à ces derniers le paiement d'une indemnité d'occupation pour la période où ils ont occupé ce bien sans son accord.

M. et Mme L. se prévalent d'une attestation du notaire datée du 12 mai 2012, soit le jour même de l'acte ainsi libellée *'précision étant faite que M. Alain L. résidera et sera domicilié à l'adresse du bien dont il est attributaire, soit à Montbrison 6... à compter de ce jour'*.

Toutefois, ce document qui ne fait que constater un élément de fait, à savoir l'existence d'un accord

entre les parties, à un moment donné, selon lequel M. L. est autorisé à résider dans l'immeuble, n'a aucune valeur contractuelle et ne saurait évidemment constituer un engagement de Mme T. à renoncer définitivement au plein exercice de son usufruit puisqu'un tel engagement serait à l'évidence contredit par les termes de l'acte qu'elle a signé le jour même.

C'est vainement que les appelants se prévalent d'un commencement de preuve par écrit dès lors que ce document n'émane pas de Mme T. elle-même.

Quant aux circonstances postérieures évoquées par les époux L. dans leurs écritures, elles ne font que confirmer que Mme T. a été un temps d'accord pour que son fils et sa famille occupent une partie de l'immeuble, autorisation sur laquelle elle est revenue en raison d'une dégradation manifeste de leurs relations.

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il a dit que M. et Mme Alain L. étaient occupants sans droit ni titre et en ce qu'il a ordonné leur expulsion sauf à constater qu'ils ont quitté les lieux, ainsi qu'il ressort d'un courrier de l'huissier en date du 20 novembre 2015, ce qui rend sans objet la demande d'expulsion.

Il est constant et non discuté que Mme T. s'est acquittée du paiement des factures d'électricité et de gaz pour les années 2012, 2013 et 2014 pour un montant de 9.805 € et le jugement est confirmé en ce que, après avoir considéré que M. L., son épouse et leur fille habitaient le logement, ils étaient redevables du paiement de ces factures à hauteur des trois quart de leur montant.

Par ailleurs, le jugement n'est pas remis en cause par Mme T. en ce qu'elle a été déboutée de sa demande tendant à la prise en charge des taxes d'habitation dont le paiement lui incombait effectivement en sa qualité d'usufruitière.

S'agissant de la demande au titre de l'indemnité d'occupation, il n'est pas contestable que M. et Mme L. qui ont occupé une bonne partie de l'immeuble, sans payer de loyer, sont redevables vis à vis de Mme T. d'une indemnité au titre de cette occupation dès lors que celle-ci est intervenue contre le gré de Mme T. et le jugement est réformé de ce chef.

Il est certain toutefois que cette obligation à indemnité d'occupation ne peut prendre effet qu'à compter du jour où Mme T. a entendu mettre fin à l'autorisation qu'elle avait donnée à son fils d'occuper les lieux.

Aucun élément au dossier ne permet en effet de constater que Mme T. ait entendu subordonner cette autorisation au paiement d'un loyer.

A l'examen des pièces produites, la cour considère que M. et Mme L. sont redevables du paiement d'une indemnité d'occupation à compter du 22 mai 2013, date d'un courrier du conseil de Mme T. où il est évoqué les troubles qui lui sont occasionnés dans l'exercice de son usufruit et le fait qu'il serait porté atteinte à son droit, par le fait d'occuper l'immeuble.

Elle est due jusqu'au 17 septembre 2015, date du départ de M. et Mme L., soit au total sur une période de 28 mois.

Au vu des pièces produites, notamment les avis de valeur du bien litigieux et les références de prix de location sur la commune, la cour fixe à 600 € la valeur locative de ce bien.

Considérant que Mme T. occupait la moitié de l'immeuble, il y a lieu de condamner M. et Mme L. à lui payer à titre d'indemnité d'occupation la somme de 300 x 28, soit 8.400 €.

M. et Mme L. succombent en leurs prétentions et le jugement est en conséquence confirmé en ce

qu'il les a déboutés de leur demande en dommages et intérêts pour procédure abusive et au titre de l'article 700 du code de procédure civile mais également en ce qu'il a fait application de cette disposition au profit de Mme T. sauf à porter à 1.500 € pour l'ensemble de la procédure, la somme qui lui est allouée à ce titre.

Il convient enfin de condamner M. et Mme L. aux dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement et contradictoirement,

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions sauf en ce qu'il a débouté Mme Christiane T. de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation.

Y ajoutant,

Constate que M. et Mme L. ont quitté les lieux et que la demande tendant à leur expulsion est aujourd'hui sans objet.

Statuant sur le point réformé,

Condamne M. et Mme Alain L. à payer à Mme Christiane T. la somme de **HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (8.400 €)** au titre de l'indemnité d'occupation.

Porte à **MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500 €)** la somme allouée à Mme Christiane T. en application de l'article 700 du code de procédure civile pour l'ensemble de la procédure.

Condamne M. et Mme Alain L. aux dépens d'appel et accorde à Maître Eliane Bostant, avocat, le bénéfice de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT