

21 septembre 2016

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

RG n° 14/01295

6e Chambre D

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

6e Chambre D

ARRÊT AU FOND

DU 21 SEPTEMBRE 2016

M-C.A.

N° 2016 /196

Rôle N° 14/01295

[R] [O]

C/

[F] [Y]

Grosse délivrée

le :

à :

Me Gwenaële DITCHE

SELARL BOULAN CHERFILS IMPERATORE

Décisions déferées à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN en date 09 Janvier 2014 enregistré au répertoire général sous le n° 08/03114 et

jugement rectificatif du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN en date 11 mars 2014 enregistré au répertoire général sous le n° 14/00988.

APPELANTE

Madame [R] [O]

née le [Date naissance 1] 1959 à [Localité 2],

demeurant [Adresse 1]

représentée par Me Gwenaële DITCHE, avocat au barreau D'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Philippe LAPILLE, avocat au barreau de SAINT-MALO, plaidant.

INTIME

Monsieur [F] [Y]

né le [Date naissance 3] 1959 à [Localité 5],

demeurant [Adresse 3]

représenté par Me Romain CHERFILS de la SELARL BOULAN CHERFILS IMPERATORE, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assisté par

Me Coralie GARCIA BRENGOU, avocat au barreau de NIMES, plaidant

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 785, 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 29 Juin 2016 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Marie-Christine AIMAR, Présidente, et Mme Florence TESSIER, Conseiller, chargées du rapport.

Mme Marie-Christine AIMAR, Présidente, a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Mme Marie-Christine AIMAR, Présidente

Mme Chantal MUSSO, Présidente de chambre

Mme Florence TESSIER, Conseiller

Greffier lors des débats : Mme Brigitte NADDEO.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 21 Septembre 2016.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 21 Septembre 2016.

Signé par Mme Marie-Christine AIMAR, Présidente et Mme Dominique COSTE, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

* * *

* *

Vu les articles 455 et 954 du code de procédure civile,

Vu le jugement contradictoire du 09 janvier 2014 et le jugement rectificatif du 11 mars 2014 rendus par le tribunal de grande instance de Draguignan,

Vu les appels interjetés les 22 janvier et 14 avril 2014 par madame [R] [O],

Vu la jonction des deux procédures d'appel,

Moyens

Vu les dernières conclusions de madame [R] [O], appelante, en date du 7 juin 2016,

Vu les dernières conclusions de monsieur [F] [Y], intimé et incidemment appelant en date du 27 mai 2016,

Vu l'ordonnance de clôture en date du 29 juin 2016,

Motivation

SUR CE, LA COUR,

Il est expressément renvoyé pour un plus ample exposé des faits de la cause et de la procédure à la décision entreprise et aux écritures des parties,

Il sera simplement rappelé que :

Madame [R] [O], institutrice, née le [Date naissance 2] 1959 à [Localité 2] et monsieur [F] [Y], gérant d'une société de vente à emporter de pizzas, né le [Date naissance 3] 1959 à [Localité 5], ont démarré une relation fin 1998 et ont vécu ensemble avec leur enfant respectif, entre août 2001 et 2004 et ont acquis pendant leur vie commune en indivision pour moitié indivise chacun, par acte du 12 septembre 2000, un terrain sis à [Localité 3] (Var) lieudit [Adresse 4], cadastré section AD n° [Cadastré 1] et [Cadastré 2] sur lequel ils ont fait construire une maison d'habitation.

En 2004 madame [O] et monsieur [Y] se sont séparés.

Par ordonnances de référé des 5 janvier et 28 avril 2005 une expertise, confiée à monsieur [W], a été ordonnée, à la demande de monsieur [Y], pour faire le compte entre les parties. Cet expert a déposé son rapport le 2 janvier 2007.

Les propriétaires indivis ont vendu le bien immobilier selon acte notarié du 5 octobre 2007 au prix de 437.000 euros.

Cette somme a servi en partie au remboursement d'un prêt et au paiement de frais et le solde de 408.958,99 euros qui est actuellement de 442.726,10 euros au 30 juin 2016, a été séquestré entre les mains du notaire, faute par les parties de se mettre d'accord sur son partage.

Monsieur [F] [Y] a, selon acte d'huissier du 26 mars 2008, fait assigner madame [R] [O] devant le tribunal de grande instance de Draguignan aux fins de liquidation et partage de l'indivision.

Par ordonnance du juge de la mise en état en date du 9 juillet 2010 à la demande de madame [O], une nouvelle expertise a été confiée à madame [P] qui a fait dépôt de son rapport en l'état le 12 août 2012, faute de versement de la consignation complémentaire sollicitée.

Parallèlement madame [R] [O] a fait assigner monsieur [Y] pour enrichissement sans cause selon acte du 1er décembre 2011 devant le tribunal de grande instance de Nîmes qui, par jugement du 10 décembre 2014 s'est dessaisi, acceptant l'exception de connexité, au profit de la cour d'appel d'Aix-en-Provence.

Suivant jugement du 9 janvier 2014, le tribunal de grande instance de Draguignan a essentiellement :

- fixé la créance de l'indivision envers madame [O] à 13.122,00 euros,

- fixé la créance de l'indivision envers monsieur [Y] à 45. 048, 72 euros,

- fixé la créance de madame [O] envers l'indivision à 63.201,86 euros,

- fixé la créance de monsieur [Y] envers l'indivision à 144. 543, 83 euros,

- ordonné l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision avec désignation du Président de la Chambre départementale des notaires avec faculté de délégation,

- renvoyé les parties devant le notaire afin de procéder au partage de l'indivision selon les chiffres retenus par le jugement,

- condamné monsieur [Y] au paiement de la somme de 5.000 euros à madame [O] à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral,

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

- dit que les dépens, expertise compris, seront employés en frais privilégiés de partage, dont distraction au profit des avocats qui y auront pourvu,

- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

Par jugement rectificatif rendu par la même Juridiction, le 11 mars 2014 ordonnant la rectification du premier et modifiant le dispositif a :

- fixé la créance de l'indivision envers monsieur [Y] à la somme de 151. 592,55 euros

- fixer la créance de monsieur [Y] envers l'indivision à la somme de 45.048, 72 euros

- laissé les dépens de cette procédure rectificative à la charge du Trésor.

En cause d'appel madame [R] [O], appelante demande au visa des articles 1109, 1116, 815, 1382, 1153 et 1154 du code civil, dans ses dernières écritures en date du 27 mai 2016 de

- infirmer la décision déferée,

statuant à nouveau,

- dire que le montant initialement séquestré aurait dû être de 401.513,24 euros,

- dire que le montant séquestré, intérêts de la CDC compris au 30 juin 2016 et révisable au jour le plus proche du partage est de 442.726,10 euros,

- dire que l'actif indivis est de 822.453,49 euros (442.726,10 + 337.562,33+ 416),

- fixer le passif indivis à 673.187,01 euros (52.484,03 + 276.024,91 + 33.562,33+ 7.115,74),

- fixer l'actif net à partager à 149.266,48 euros,

- fixer les droits de madame [O] à 668.220,48 euros,

- dire que monsieur [Y] aurait du recevoir 134.233,01 euros mais que comme le montant séquestré n'est que de 442.726,10 euros, il est en réalité encore redevable à l'égard de madame [O] de 249.370,10 euros,

- dire aussi que monsieur [Y] sera encore redevable envers madame [O] de 20.000 euros de préjudice moral,
- débouter monsieur [Y] de l'ensemble de ses demandes,
- condamner monsieur [Y] au paiement de 4.000 euros en remboursement de la seconde expertise et 3.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens comprenant le coût de l'expertise, les dépens distracts au profit de son conseil.

Monsieur [F] [Y], intimé s'oppose aux prétentions de l'appelant, et demande au visa de l'article 815 du code civil dans ses dernières écritures en date du 29 juin 2016 de :

- liquider l'indivision dont s'agit, conformément aux termes du rapport de madame [P], à l'exception du montant retenu pour l'apport en industrie de monsieur [Y], et du montant retenu au crédit de monsieur [Y] pour l'achat du terrain,

Sur l'achat du terrain

- réformer les jugements de première instance du 09.01.2014 et 11.03.2014 en ce qu'a été retranchée à la somme totale des fonds avancés exclusivement par monsieur [Y] pour l'achat du terrain, la somme de 45 000 francs, soit 6 860,21 euros,
- par conséquent, constater que l'intégralité des sommes nécessaires ayant permis l'acquisition du terrain ont été réglées par monsieur, soit la somme de 38 523,87 euros (252 700 francs),
- constater, de plus, que madame [O] ne rapporte pas la preuve de sa participation aux frais notariés (22 700 francs), dus au titre de l'acquisition du terrain à [Localité 3],
- par conséquent, dire et juger que l'indivision doit récompense à monsieur [Y] sur ce point pour la somme de 3 460,62 euros (22 700 francs),

Sur le remboursement du crédit de 70 000 euros,

- confirmer le jugement du 9 janvier 2014 et donc celui du 11.03.2014 en ce qu'ils ont précisé

un remboursement du prêt par monsieur [Y] pour un montant de 7 994,70 euros, ainsi qu'un solde de prêt de 12 983,30 euros à partager,

Y ajoutant,

- dire et juger qu'il doit également être porté au crédit de monsieur [Y] les remboursements opérés postérieurement sur le crédit de 70 000 euros et représentant, pour les périodes de septembre 2003 à juillet 2004, puis juin 2006 à octobre 2007, la somme de 11.209,11 euros

- infirmer lesdits jugements en ce qu'ils ont fixé à la charge de monsieur [Y] le remboursement de la somme de 7 048,72 euros

Sur les impenses,

- confirmer les jugements du 9 janvier 2014 et 11 mars 2014 qui ont repris les conclusions du rapport de madame [P] estimant les sommes dues à monsieur [Y] pour un montant de 74 209,67 euros, et les sommes dues à madame [O] pour un montant de 36 354,90 euros

Y ajoutant,

- constatant qu'a été oubliée la somme de 3.460,62 euros au titre des frais notariés assurés par le seul monsieur [Y],

- dire et juger en conséquence que le montant total dû à monsieur [Y] s'élève à 77.670,29 euros,

Sur l'indemnité d'occupation,

- réformer les jugements de première instance,

- dire et juger que madame [O] est redevable d'une indemnité d'occupation pour un montant de 21 870 euros, et non pas 13 122 euros

Sur l'apport en industrie de monsieur [Y]

- réformer les jugements de première instance,

- dire et juger que l'apport en industrie de monsieur [Y] s'élève à la somme de 64 270,62 euros, et non pas 37 724,52 euros comme fixé par le juge de première instance, étant rappelé que madame [P] avait fixé cette indemnisation à 41 666,70 euros,

Sur la prétendue responsabilité de monsieur [Y] dans le prix de vente diminué, de la villa,

- infirmer les jugements de première instance en ce qu'ils ont déclaré monsieur [Y] redevable à l'indivision des sommes de 35 000 euros et de 3 000 euros,

- constater en effet, qu'il n'est nullement démontré que la diminution du prix de vente de la villa résulterait de décisions unilatérales de la part de monsieur [Y] ou relevant de sa responsabilité,

Sur le préjudice moral prétendu de madame [O],

- infirmer les jugements de première instance en ce qu'ils ont condamné monsieur [Y] à payer à madame [O] la somme de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice

moral,

- constater en effet que la faute prétendue de monsieur [Y], le préjudice allégué de madame

[O] et un lien de cause à effet entre les deux événements supposés, ne sont nullement rapportés,

en toute hypothèse,

- débouter madame [O] de l'intégralité de ses demandes en réparation de ses différents préjudices qu'elle invoque indûment,

- donner acte à madame [O] qu'elle ne sollicite plus de 3ème expertise,

- subsidiairement, dire et juger que les frais d'une éventuelle nouvelle expertise seront en tout état de cause définitivement mis à la charge de madame [O],

- faire masse des dépens et les partager par moitié entre chacun des co-indivisaires au prorata de leurs droits, sauf en ce qui concerne les frais d'expertise de madame [P] qui seront mis à la charge exclusive de madame [O],

- condamner madame [O] à payer à monsieur [Y] la somme de 7.000 euros par application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile, outre les entiers dépens, avec droit de distraction au profit de son conseil.

Sur l'achat du terrain cadastré sections AD [Cadastré 1] et AD [Cadastré 2],

Madame [R] [O] et monsieur [F] [Y] ont acquis en indivision à proportion de moitié chacun le 12 septembre 2000 un terrain sis à [Adresse 2] cadastré section AD [Cadastré 1] et AD [Cadastré 2].

Madame [R] [O] soutient que la création de l'indivision fut le levier de l'enrichissement douteux de monsieur [Y] qui était désargenté et endetté avant l'indivision, et qu'il a détourné ses fonds personnels.

Elle critique l'expertise de madame [P] en ce qu'elle est entachée d'irrégularités en ce qu'elle n'a pas respecté le principe du contradictoire et l'impartialité.

Elle critique également les jugements déferés en ce qu'ils sont basés sur deux documents, l'un corrompu (l'expertise) l'autre irrecevable (les conclusions du 12 septembre 2013 de monsieur [Y]).

Elle reconnaît le versement de la somme de 252.700 francs de monsieur [Y] le 12 septembre 2000 pour l'achat du terrain mais soutient l'avoir remboursé d'une partie de la moitié de cette somme en espèces à hauteur de 69.000 francs, ce que monsieur [Y] a reconnu dans ses dires au premier expert. Elle soutient avoir réglé par chèque au vendeur du terrain la somme de 23.000 francs pour arrêter la vente, en l'absence de promesse de vente.

Elle demande que soit porté à son compte 20.885,51 euros et le solde 17.638,31 euros au compte de monsieur [Y] pour l'achat du terrain.

Monsieur [Y] soutient avoir pris en charge intégralement le prix d'achat du terrain comme il en justifie et qu'il était convenu que madame [O] devait supporter seule le règlement des premiers travaux pour la villa jusqu'à l'équilibre des comptes, de sorte que madame [O] est mentionnée comme propriétaire indivise du terrain.

Il conteste que le chèque de 45.000 francs qui lui a été remis soit en relation avec le prix d'achat du terrain.

Ceci rappelé, concernant les critiques de madame [O] à l'égard du rapport de l'expert [P] il convient de relever qu'elle a été régulièrement convoquée par l'expert et qu'elle s'est pas rendue aux convocations de l'expert pour des raisons qui lui sont propres et qu'il lui appartenait dès l'ouverture des opérations d'expertise d'adresser à l'expert les pièces qui lui semblaient utiles. Si l'expert a été contraint de déposer son rapport en l'état et donc de ne pas répondre aux dires c'est en raison du défaut du versement de la consignation complémentaire sollicitée toujours contestée dans ses présentes écritures par madame [O], déniait l'importance du travail à accomplir par l'expert, se permettant de faire un procès d'intention à l'expert en indiquant que de toute façon elle n'aurait pas modifié son pré-rapport compte tenu de sa partialité.

C'est justement que l'expert [P] a demandé aux parties de lui transmettre les justificatifs objectifs de leurs participations financières : factures, relevés bancaires, chèques, documents univoques en écartant les règlements en espèces, et les décomptes présentés par les parties qui apportaient des preuves à elles-mêmes, établissant une méthode de travail objective et rigoureuse applicable aux deux parties.

En effet chacune des parties a procédé à des retraits en espèces sans qu'il soit possible d'établir qu'ils ont été affectés aux travaux de construction de la villa, faute de justificatifs probants.

Il est justifié que monsieur [Y] a réglé par chèque le 8 septembre 2000 le prix d'achat du terrain à hauteur de 230.000 francs complété par un chèque personnel de 22.700 francs et ce, selon la comptabilité du notaire.

Le chèque de 23.000 francs tiré par la banque sans que le bénéficiaire ne soit établi et alors que l'acte notarié ne fait pas mention d'un versement précédent, ne peut justifier de l'apport de madame [O] à l'achat du terrain, pas plus que les prétendus remboursements en espèces. En revanche madame [O] justifie avoir remboursé pendant cette période à monsieur [Y] la somme de 45.000 francs (6.860,21 euros).

Il s'ensuit que c'est à bon droit que le tribunal a fixé la participation de chacune des parties à hauteur de leur participation respective soit 207.700 francs (31.663,66 euros) pour monsieur [Y] et à 45.000 francs soit 6.860,21 euros pour madame [O].

Sur l'acquisition de la parcelle AD [Cadastre 3]

Le 21 décembre 2001 monsieur [Y] a acquis la parcelle AD [Cadastre 3].

Madame [O] soutient que cette parcelle acquise seul par monsieur [Y] l'a été avec ses fonds propres à hauteur de 2.286,74 euros d'espèces et un chèque de 152,45 euros.

Elle demande le remboursement de la somme de 2.439,19 euros à ce titre.

Cependant, monsieur [Y] justifie avoir réglé l'intégralité de cet achat par un chèque de 10.000 francs alors que madame [O] ne justifie pas l'avoir remboursé. Cette parcelle a été vendue avec la villa.

La demande de madame [O] non fondée doit être rejetée étant précisé que monsieur [Y] ne sollicite aucune récompense à ce titre.

Sur le remboursement du crédit

Monsieur [F] [Y] et madame [O] ont souscrit fin juin 2002 un prêt bancaire de en principal de 70.000 euros auprès de la Banque Populaire pour les travaux de la villa.

Madame [O] fait valoir que les 70.000 euros ont été versés en quatre versements sur factures et donc réglées par les indivisaires, sur son compte sur lequel monsieur [Y] avait procuration, puis, qu'à partir de septembre 2003 il a fait transférer le prélèvement des échéances du crédit sur le compte-travaux au nom de madame [O] sur lequel elle versait ses salaires et indemnités. Elle conteste en conséquence, le décompte de 11.209,11 euros réclamé en sus par monsieur [Y].

Elle fait valoir que monsieur [Y] a falsifié partie du cahier de comptes établi par elle par l'ajout d'écritures comptables inexistantes et suppression de dépenses réglées par elle.

Elle ajoute que monsieur [Y] a utilisé les fonds du crédit pour régler les dix premières mensualités qui ont été prélevées sur son compte ouvert à la BPCA et qu'il a retiré au guichet de la BPCA entre le 1 janvier 2003 et le 30 janvier 2004 la somme de 10.615 euros. Elle soutient qu'il a aussi utilisé les fonds du crédit pour ses dépenses personnelles.

Elle soutient que seuls 39.975,76 euros ont été dépensés pour l'indivision et que monsieur [Y] est redevable d'un montant de 33.899,96 euros (73.875,72 - 39.975,76 euros) dont 3.875,72 euros auprès de madame [O] et 30.024, 24 euros auprès de l'indivision.

Elle fait valoir que monsieur [Y] n'a jamais réglé le moitié des échéances pendant les 10 premiers mois car ce sont les virements successifs du compte-travaux vers son compte BPCA qui lui ont permis de les régler de sorte que les 7.751, 44 euros prélevés sur son compte ont été réglés pour moitié par elle et pour moitié par les fonds du crédit et seules 26 demi-échéances sont à lui comptabiliser à hauteur de 10.393,24 euros.

Elle ajoute qu'elle a donc remboursé 60 demi-échéances pour elle-même et 24 demi-échéances pour monsieur [Y], soit 33.456,48 euros pour les 10 premières échéances plus 399, 74 x74. de sorte que sur le remboursement total du crédit 76,3% est imputable à madame [O] et 23,7% à monsieur [Y].

Monsieur [Y] fait valoir qu'au-delà des 10 premières mensualités débitées de son compte personnel, il a procédé à d'autres remboursements de la moitié des échéances du prêt par virements de son compte personnel sur celui de madame [O] à la Banque Populaire de Brignoles sur lequel étaient prélevées les échéances à hauteur de 11.209, 11 euros de sorte que l'indivision est lui est redevable à ce titre de la somme de 19.203, 81 euros.

Ceci rappelé, le prêt souscrit par les deux parties a été déposé sur le compte propre de madame [O], étant précisé que l'intégralité des relevés bancaires pendant la période considérée n'a pas été communiquée.

Selon l'expert, entre le 10 septembre 2003 et le 30 octobre 2007, ce prêt a été remboursé par prélèvements sur le Compte Banque Populaire au nom de madame [O] sur lequel monsieur [Y] avait procuration, à hauteur de 39.973, 50 euros.

L'expert [P] indique que le reste de l'utilisation des fonds est réparti entre les dépenses pour travaux, justifiés à hauteur de 17.043,20 euros, et un solde de prêt au 31 octobre 2007 de 12.983, 30 euros ; l'expert mentionne des dépenses injustifiées à hauteur de 9.015,45 euros, des virements sur le compte de monsieur [Y] sans justificatif à hauteur de 7.048,72 euros et des retraits injustifiés à hauteur de 9.825 euros et que le total de cette utilisation s'élève à la somme de 95.889,17 euros.

Il n'est pas contesté que le salaire de madame [O] était versé sur ce compte. En raison de la fongibilité des sommes versées sur ce compte et des comptes imbriqués des parties, et à défaut d'éléments probants contraires, c'est à bon droit que le tribunal a fixé à la moitié du remboursement effectué depuis ce compte au profit de madame [O], à hauteur de la somme de 19.986,75 euros.

L'expert [P] a fixé à la somme de 7.994,90 euros les dépenses faites par monsieur [Y] au titre du remboursement de ce crédit relativement au remboursement des dix premières mensualités. Monsieur [Y] ne justifie pas par des pièces comptables avoir participé au-delà de ce montant.

Il s'ensuit que c'est à bon droit que le tribunal a fixé les participations de chacune des parties respectivement à la somme de 19.986,75 euros et 7.994,90 euros et a retenu au débit de monsieur [Y] la somme de 7.048,72 euros virée au profit de son compte à partir du compte de madame [O], sans justificatif.

Sur la demande de dommages et intérêts liés au crédit

Madame [O] faisant valoir qu'elle a assumé 76,3% d'un crédit qui aurait du être assumé par monsieur [Y] seul ainsi que le paiement des frais d'assurance pour l'emprunt commun, elle demande le remboursement des 16.342,76 euros d'intérêts de l'emprunt ainsi que des 116,18 euros de frais d'assurance pour les deux échéances impayées et 820,62 euros

d'indemnité contractuelle qui n'auraient dû incomber qu'à monsieur [Y] soit au total : 17.279,56 euros soit x 0,763 : 13.184,30 euros et la somme de 30.501,50 euros (39.975,76 euros dépensés pour la construction x 0,763) et 22.908,50 euros détournés des comptes travaux (30.024,24 x 0,763).

Elle soutient qu'elle a dépensé personnellement pour l'indivision 245.523,41 euros hors impenses auxquels doivent être ajoutés 30.501,50 euros du crédit soit : 276.024,91 euros.

Cependant étant remboursé par l'indivision sur sa part contributive au remboursement du crédit à proportion mentionnée ci-dessus, les demandes formées à ce titre non fondées doivent être rejetées.

Sur l'apport en industrie de monsieur [Y]

Les travaux de construction de la villa indivise débutèrent fin novembre 2001, la villa fut hors d'eau et hors d'air le 4 mars 2003, et s'arrêtèrent le 4 février 2004 consécutivement à la séparation du couple.

Le 8 juillet 2004 les parties ont procédé à la division de l'immeuble en deux lots.

L'expert [P] a fixé le point de départ des travaux au 20 novembre 2001 (facture de location de la tractopelle) et la fin des travaux au 9 avril 2004 (date de la dernière facture réglée par monsieur [Y]).

Selon cet expert la participation de monsieur [Y] aux travaux de construction de la villa a duré au total 28,63 mois à raison de 39 h par semaine, 20 jours par mois.

L'expert a retenu la qualification de compagnon professionnel qui correspond à celle intermédiaire entre un ouvrier professionnel et un chef de chantier et a fixé le montant des salaires dus à monsieur [Y] à la somme de 41.666,70 euros.

Madame [O] indique que les indivisaires se mirent d'accord avec monsieur [M], entrepreneur de BTP pour qu'il construise le gros-oeuvre de la villa monsieur [Y] envisageant de prendre une partie du second oeuvre en charge, que toutefois monsieur [Y] a proposé fin octobre 2001 d'encadrer le chantier et ce n'est qu'en février 2002 qu'il fit une demande floue et non chiffrée de compensation.

Elle fait valoir qu'en raison de ses absences pour pérenniser et maintenir sa société à flot, participer à ses 14 courses de kart, et s'offrir ses vacances, sa participation aux travaux de construction ne pourrait être retenue que sur une durée de 11 mois et qu'au regard de son inexpérience et du travail ponctuel de manoeuvre qu'il a pu réaliser à temps perdu son taux horaire demandé est injustifié. Il ne peut prétendre qu'à un taux horaire net du S.M.I.C. sans charges dès lors qu'il ne cotisait plus à la retraite depuis 1995 et que sa participation à la construction n'a pu être au maximum que de 39.146,40 euros de laquelle il convient de déduire la somme de 1.549,98 euros qui concernent des dépenses étrangères à l'indivision et celle de 12.225 euros qu'elle lui a remboursée le 23 novembre 2001 de sorte qu'il n'a pas financé plus de 25.371,42 euros.

Elle ajoute qu'elle a apporté également son industrie en soirées, semaines, mercredis, week-end et durant les vacances scolaires, périodes durant lesquelles lorsqu'elle était en région parisienne étaient consacrées à son second emploi pour la mairie de [Localité 2] et aux nombreuses heures de cours particuliers qu'elle dispensait quotidiennement. Elle estime cette participation à 50.000 euros.

Monsieur [Y] fait valoir qu'il a entrepris les travaux dès le mois de septembre 2001 par le défrichage du terrain et l'implantation de deux terrasses et qu'il a assuré la coordination des travaux de terrassement pendant 15 jours en octobre 2001. Il ajoute qu'il convient de tenir compte des heures occupées à la conception des plans initiaux de la villa, l'architecte n'ayant fait que présenter le dossier de permis de construire. Il souligne concernant sa compétence qu'en fin de période décennale, aucune malfaçon n'a été déclarée.

Il précise que ses absences n'ont pas dépassé deux mois pour la période totale de construction qui s'est étalée sur trois ans et demi.

Il fixe son apport en industrie à 34 mois soit un total de 6.392 heures à raison de 188 heures par mois outre un mi temps soit 282 heures pour la période de juillet 2004 à fin octobre 2004 mettant en oeuvre les matériaux qui y étaient entreposés soit 6.674 heures.

Monsieur [Y] soutient qu'il avait le niveau d'un technicien en bâtiment et génie civil et fixe ses heures à la somme de $6.674 \text{ h} \times 9,63 \text{ euros} = 64.270,62 \text{ euros}$ en précisant que les parties avaient fixées à 10.000 francs mensuels sa rémunération.

Ceci rappelé, à défaut de justifier du diplôme dont il sollicite la qualification c'est à juste titre que l'expert a retenu la qualification de compagnon professionnel

En revanche, il est justifié que les travaux, comme le soutient monsieur [Y], ont commencé en septembre 2001 et de fixer la date de fin de travaux à celle fixée par l'expert étant acquis que monsieur [Y] n'a pas oeuvré de façon continue et ce à raison de 39 h par semaine sur une période de 31 mois sur la base de 1216,92 euros soit à la somme de 37.724,52 euros justement retenue par le tribunal.

Sur les apports financiers respectifs des parties de la villa

Madame [O] fait valoir que durant le concubinage, elle a consigné dans un cahier, sous la dictée attentive de monsieur [Y] les sorties d'argent effectuées pour l'indivision qui contenait la quasi-totalité des pièces et justificatifs de l'indivision mais qui fut volé par monsieur [Y] fin 2004 et dont l'expert n'a pas eu connaissance;

Elle ajoute que selon le document de déclaration de plus-value qui était détenu depuis 2009 par monsieur [Y] il apparaît 140.610,44 euros de dépenses de construction déclarées par monsieur [Y] pour sa moitié indivise soit un total de 281.220,88 euros de factures produites alors que selon l'expert [P], il n'y aurait eu que 39.146,40 euros de dépenses de construction et ajoute que selon la pièce 71 de monsieur [Y], rédigée à partir du cahier de madame [O], 298.000 euros de dépenses, toutes confondues, ont été faites pour l'indivision.

Elle indique qu'elle ne remet pas en cause les dépenses faites chez le fournisseur mais conteste que ce soit monsieur [Y] qui les ait réglées.

Elle conteste le patrimoine revendiqué par monsieur [Y] à l'époque de leur rencontre et indique qu'il n'avait aucune épargne et était endetté et que le concubinage lui a permis de percevoir une somme mensuelle de revenus locatifs de 1.600,71 euros depuis sa cessation volontaire d'activité du 1er février 2001 et son installation dans le Var, ayant été contraint de procéder à des emprunts successifs;

Elle précise que son seul apport à la construction fut de 39.853 euros lors de la vente de son studio [Localité 1] fin 2001 et 6.165 euros lors de la vente des murs commerciaux de [Localité 4] en septembre 2003.

Elle ajoute qu'il était dépendant de sa passion pour le kart et était dans l'impossibilité de rembourser ses dettes.

Elle fait valoir en revanche qu'elle a contribué principalement à régler les travaux de construction grâce à ses revenus locatifs, son propre capital, ses salaires et une aide de 45.000 euros de ses parents qu'elle leur remboursa ultérieurement, de sorte qu'elle a pu apporter 274.136 euros (page 12 de ses conclusions) ou 269.476,55 euros dont 248.591,03 pour la construction ou 218.415,64 euros (page 20 de ses conclusions) ou 276.024,91 euros (page 26 de ses conclusions) sur ses deniers personnels.

Elle conclut qu'elle a investi, hors impenses la somme de 222.005,90 euros (page 20 de ses conclusions)..

Exposant que monsieur [Y] n'a pas rempli ses engagements en laissant la villa inachevée à cause de son défaut de financement à part égale il ne peut lui être accordé un apport en industrie.

Elle poursuit en exposant qu'est intervenue pour la construction de la maison une douzaine d'ouvriers rémunérés par l'indivision.

Monsieur [Y] expose qu'il était lors de leur rencontre gérant d'une société de vente à emporter de pizzas, possédait une villa d'habitation à [Localité 4] où il vivait et louait le sous-sol à sa société, détenait un appartement aux [Localité 1] qu'il louait quelques semaines par an, et était propriétaire de murs commerciaux à [Localité 4] dans le cadre de la SCI DDRP dont il tirait un loyer et d'un local commercial à [Localité 6] qu'il louait.

Il précise qu'à la séparation du couple il ne détenait plus que le pavillon de [Localité 4] et le local commercial de [Localité 6] ayant du vendre ses autres biens pour la construction de la villa indivise.

Il ajoute que concernant la déclaration de plus-value établie par le notaire sous sa propre responsabilité elle ne fait seulement que la différence entre le prix de revient de l'immeuble à la charge du cédant et son prix de vente et représente ce qu'il estime avoir pris en charge comme dépenses de construction.

Ceci indiqué, le document de plus value qui n'engage que monsieur [Y] à l'égard de l'administration fiscale ne revêt aucun caractère probatoire dans le cadre de la liquidation de l'indivision fondée exclusivement sur les documents probants communiqués.

Madame [O] ne communique pas d'autres documents probants que ceux soumis à l'expert [P] et au tribunal pour justifier de sa participation financière aux travaux de construction.

Il est justifié, contrairement à ce que soutient madame [O] que monsieur [Y] disposait d'un patrimoine lui permettant de financer grâce à la location des biens immobiliers et commerciaux, au besoin à l'aide de prêts, les travaux de construction dont s'agit d'environ 3.300 euros mensuels lorsqu'il a cessé son activité, puis par la vente de son appartement aux [Localité 1] et partie de ses parts sociales de la SCI DDRP.

Madame [O] outre son salaire d'institutrice dont une partie résultant d'un mi-temps disposait des fonds provenant du remploi de la vente de son appartement de [Localité 2] à hauteur de 114.336 euros dont elle était en indivision avec son fils outre ses économies personnelles d'environ 40.000 euros.

Il s'ensuit que chacune des parties disposait de facultés financières pour participer à la construction de la villa.

L'expert [P] a chiffré les dépenses pour les parties comme suit :

- Monsieur [Y] : 74.209,67 euros,

- madame [O] : 36.354,90 euros

A défaut de documents probants soumis à l'examen de l'expert, aucune pièce nouvelle probante n'étant communiquée par les parties, c'est à bon droit que le tribunal a homologué ces participations financières respectives.

Sur les indemnités d'occupation

Il ressort des dispositions de l'article 815-9 alinéa 2 du code civil qu'un indivisaire qui jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité. Cette occupation exclusive d'un immeuble indivis par l'un des époux donne droit à une indemnité d'occupation pour toute la période concernée au bénéfice de l'indivision toute entière, et non du seul conjoint coindivisaire. S'il s'agit d'un bien immobilier, l'indemnité est en principe égale à la valeur du bien sur la période considérée, affectée d'un correctif à la baisse en raison du caractère précaire de l'occupation. Elle est due pour son montant total et non au prorata des droits de l'indivisaire, cette indemnité étant considérée comme le substitut du revenu qu'aurait pu produire le bien litigieux, s'il avait été mis en location.

Madame [O] qui expose que monsieur [Y] qui a manipulé les experts, produit des témoignages parjures, soutient que monsieur [Y] a quitté la villa le 3 novembre 2004 tout en conservant les clés de son lot vacant et que l'indemnité d'occupation fut établie à partir d'allégations fallacieuses de monsieur [Y] quant à une occupation soit disant totale du bien indivis par elle.

Elle soutient avoir vécu avec son fils dans le sous-sol de la villa d'août 2002 à février 2004 et avoir depuis le 3 août 2004 la jouissance de 150 m² du studio [Localité 7] et ajoute que le lot de monsieur [Y] était vacant et le restera jusqu'à la vente car il est parti volontairement.

Elle expose qu'elle n'a jamais eu la jouissance privative de son lot, monsieur [Y] s'y introduisant à plusieurs reprises par la violence avec un double des clés et conteste l'évaluation locative de l'expert qu'elle estime surévaluée en raison de l'état du bien. Elle la fixe à la somme de 104 euros par mois durant 4 mois sur les 35 mois où elle fut maintenue dans les lieux en raison des manigances de monsieur [Y].

Monsieur [Y] fait valoir de son côté qu'en août 2004 madame [O] a changé les serrures de son lot, construit un mur pour empêcher qu'il accède à celui-ci, condamné l'accès au local technique et coupé les vannes d'eau courante, ce qui a été constaté par des procès verbaux d'huissier en date du 11 août, 25 octobre et 3 novembre 2014. Il soutient qu'il a été expulsé de son lot par madame [O] qui y a logé ses propres parents.

Ceci rappelé monsieur [Y] justifie avoir pris un logement en location dès décembre 2014.

Il ressort des trois procès verbaux d'huissier précités que madame [O] jouissait à titre exclusif de la partie de la villa qui lui était attribuée à compter du 3 novembre 2004 et que c'est à bon droit que le tribunal a fixé la période d'occupation du 3 novembre 2004 au 1er octobre 2007.

L'expert [P] en a fixé le montant à la somme de 21.870 euros pour la période du 3 novembre 2004 au 1er octobre 2007.

Toutefois en raison du caractère précaire de cette occupation et de l'état d'inachèvement de cette construction c'est à juste titre que le tribunal, et contrairement à ce que soutient monsieur [Y], lui a appliqué un abattement de 40% et a fixé cette indemnité à la somme de 13.122 euros.

Sur les impenses

Madame [O] fait valoir qu'elle a réglé la somme de 22.729,64 euros qui ont permis de conserver la valeur du bien immobilier et ont permis de générer un profit subsistant de 101.000 euros outre une somme de 7.000 euros au titre de son travail et gardiennage forcés.

Elle estime que monsieur [Y] est redevable d'une indemnité de 11.008,06 euros au titre du lot dont il avait la jouissance exclusive qu'il a laissé vacant et dont elle a assuré la conservation par le chauffage et son assurance et qui n'a pu être loué.

Cependant, madame [O] ayant choisi de rester dans les lieux et donc d'en régler les frais de chauffage alors qu'il est justifié qu'elle a contraint monsieur [Y] à quitter les lieux en interdisant puis restreignant son accès est mal fondée en ses demandes à ce titre qui doivent être rejetées.

Sur la responsabilité de monsieur [Y] dans le prix de vente diminué de la villa,

Madame [O] fait valoir que la villa aurait dû être vendue 750.000 euros au lieu de 437.000 euros le 5 octobre 2007; qu'elle a subi une dévaluation unilatérale de monsieur [Y] à 475.000 euros et des baisses de prix successives dues à l'absence de garantie dommages ouvrages, et à la non résolution de changement d'assiette de servitude, à l'absence

d'achèvement du gros-oeuvre après 28 mois de travaux alors qu'il aurait pu, suite à la vente de son pavillon investir pour l'achever de sorte que la perte des 275.000 euros lui est totalement imputable.

Toutefois comme relevé avec pertinence par le tribunal si la propriété a été vendue alors que la villa était inachevée s'est en raison de la profonde mésentente existant entre les parties sans qu'aucun d'eux ne peut en être tenu pour unique responsable. L'absence de souscription de l'assurance garantie dommage-ouvrage est imputable à chacun des indivisaires.

Rien n'indique que l'absence de cette assurance ait eu un impact sur la valeur du prix de vente estimée par le premier expert à une valeur supérieure du prix de vente sans prendre en compte cet élément.

La diminution du prix de 3.000 euros pour des questions de servitude ne peut être imputée au seul monsieur [Y].

En revanche il est justifié tant par des témoignages que les propres déclarations de monsieur [Y] lors de son audition par les gendarmes qu'il a eu un comportement autoritaire et a entretenu une ambiance tendue de sorte que madame [O] a été contrainte d'être placée en congé maladie durant une année avec un séjour en hôpital psychiatrique, sans toutefois que cette altération de santé soit exclusivement imputable à monsieur [Y], c'est à bon droit que le tribunal a alloué à madame [O] en réparation du préjudice subi à ce titre la somme de 5.000 euros.

Sur des demandes de remboursements divers

Madame [O] demande sur le fondement de l'article 815-15 du code civil, le remboursement de la somme de 3.750, 34 euros en remboursement des dégradations volontaires de monsieur [Y].

Elle demande également le remboursement de la somme de 1.030 euros pour les outils et matériaux emportés par monsieur [Y] qui appartenaient à l'indivision.

Cependant les outils prétendument enlevés ne sont pas listés de sorte qu'il ne peut être procédé à un quelconque remboursement à ce titre.

Si des dégradations ont été commises sur la porte-fenêtre par monsieur [Y] lorsque madame [O] lui a interdit l'accès de son lot, en l'absence de facture de réparation il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande et il convient de confirmer le jugement à ce titre.

Sur la demande en paiement de dommages et intérêts

Madame [O] incrimine le comportement de monsieur [Y] qui a trahi sa confiance et celle de son fils, se montrant à son égard inéquitable, injuste, violent tant physiquement que psychologiquement, l'isolant à partir du mois de janvier 2004 dans un sous-sol insalubre pendant six semaines, lui coupant l'eau et l'électricité et amenant sa maîtresse sous son toit, suivi de violences matérielles et physiques le 3 août 2004 et ultérieurement de menaces, et organisant une opération 'commando' le 15 septembre 2007 pour notamment récupérer des documents, l'ayant conduit à un long arrêt maladie.

Elle demande en conséquence sa condamnation à lui payer la somme de 20.000 euros en réparation de son préjudice moral.

Il y a lieu de relever que madame [O] qui disposait de revenus professionnels et d'un patrimoine et du soutien de ses parents a continué à vivre avec monsieur [Y] qu'elle accuse de violences physiques et psychologiques envers son fils, de 2001 jusqu'à la séparation par le départ de monsieur [Y] en novembre 2004.

Il convient de noter par ailleurs que monsieur [Y] a cessé son activité professionnelle pour se consacrer à l'édification de la villa indivise, projet du couple, en y employant son industrie, et une partie de son patrimoine et qu'il ne peut dès lors lui être reproché la trahison d'un engagement moral.

Concernant le comportement de monsieur [Y] suite à la rupture celui-ci est réparé par l'allocation de la somme de 5.000 euros ci-dessus accordé.

Sur les comptes

Madame [O] indique que la somme versée est de 424.193 euros, monsieur [Y] ayant fait payer des factures personnelles et que la somme séquestrée n'est que de 387.588,33 euros.

Toutefois, à défaut de justifier de la libération par le notaire de fonds indivis pour régler des dépenses personnelles de monsieur [Y] la demande formée à ce titre doit être rejetée.

Sur les autres demandes

L'équité ne commande pas de faire droit aux demandes réciproques des parties fondées sur l'article 700 du code de

procédure civile.

Les dépens qui comprendront les frais des deux expertises seront employés en frais privilégiés de partage avec droit de recouvrement au profit des avocats de la cause.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par arrêt contradictoire, en dernier ressort,

Rejette l'ensemble des demandes de l'appelante,

Fait droit partiellement à l'appel incident de l'intimé,

Réforme les jugements déferés en ce qu'ils ont condamné monsieur [Y] au titre de la diminution du prix de vente de la villa,

En conséquence,

Rejette la demande de l'appelante à ce titre,

Rejette le surplus des demandes de l'intimé,

Confirme les jugements déferés pour le surplus,

Dit que les dépens qui comprendront les frais des deux expertise seront employés en frais privilégiés de partage avec droit de recouvrement au profit des avocats de la cause.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Première chambre civile 25 octobre 2017

Les dates clés

- Cour de cassation Première chambre civile 25-10-2017
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 6D 21-09-2016