

20 mars 2024

Cour d'appel de Paris

RG n° 21/16346

Pôle 3 - Chambre 1

## Texte de la décision

### Entête

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 3 - Chambre 1

ARRET DU 20 MARS 2024

(n° 2024/ , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 21/16346 - N° Portalis 35L7-V-B7F-CEKYG

Décision déferée à la Cour : Jugement du 22 Février 2021 - Juge aux affaires familiales de BOBGNY - RG n° 19/01885

APPELANTE

Madame [K] [T] épouse [X]

née le [Date naissance 2] 1964 à [Localité 11] (COTE D'IVOIRE)

[Adresse 6]

[Localité 9]

représentée par Me Aline JESSEN, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C75056-2023-504826 du 09/11/2023 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

INTIME

Monsieur [B] [M]

né le [Date naissance 1] 1962 à [Localité 13] (COTE D'IVOIRE)

[Adresse 5]

[Localité 10]

représenté par Me Jean-Baptiste HARELIMANA, avocat au barreau de HAUTS-DE- SEINE, toque : 566

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 19 Décembre 2023, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Bertrand GELOT, Conseiller, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Mme Patricia GRASSO, Président

Mme Isabelle PAULMIER-CAYOL, Conseiller

Monsieur Bertrand GELOT, Conseiller

Greffier lors des débats : Mme Emilie POMPON

ARRÊT :

- contradictoire
- 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 Mme Patricia GRASSO, Président, et par Mme Emilie POMPON, Greffier présent lors de la mise à disposition.

## Exposé du litige

\*\*\*

EXPOSE DU LITIGE :

M. [B] [M] et Mme [K] [T] se sont mariés le [Date mariage 4] 1992 à [Localité 15], sans contrat de mariage préalable.

Aucun enfant n'est issu de cette union.

M. [M] et Mme [T] ont acquis le 13 janvier 1998 un appartement sis [Adresse 6].

Par ordonnance de non-conciliation en date du 8 novembre 1999, le juge aux affaires familiales près le tribunal judiciaire de Bobigny a attribué à Mme [T] la jouissance du domicile commun à titre gratuit.

Par jugement du 3 juillet 2001, le juge aux affaires familiales a prononcé le divorce et a notamment attribué la jouissance du domicile à Mme [T] à titre gratuit et commis s'il y a lieu à la liquidation du régime matrimonial M. le Président de la chambre interdépartementale des notaires de [Localité 14].

La SCP Masselot-Simon, notaires à [Localité 12] a été désignée.

Malgré diverses tentatives, aucune démarche amiable n'a pu aboutir.

Par exploit d'huissier en date du 1er février 2019, M. [M] a assigné Mme [T] devant le juge aux affaires familiales près le tribunal judiciaire de Bobigny aux fins d'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage.

Par jugement du 22 février 2021, le juge aux affaires familiales près du tribunal judiciaire de Bobigny a notamment statué dans les termes suivants :

-ordonne qu'il soit procédé aux opérations de compte, liquidation et partage des intérêts patrimoniaux de M. [B] [M] et Mme [K] [T],

-désigne pour y procéder Me [P] [J], notaire à [Localité 12],

-désigne tout magistrat de la chambre 1 section 2 en qualité de juge commis pour surveiller le déroulement des opérations de liquidation,

-fixe la date de début de l'indemnité d'occupation due par Mme [K] [T] au 2 janvier 2015,

-fixe le montant de l'indemnité d'occupation à la somme de 600 euros par mois,

-déboute Mme [T] de sa demande d'attribution préférentielle,

-déboute M. [M] de sa demande d'expertise,

-dit que Mme [T] est créancière de l'indivision pour les sommes suivantes arrêtées au 31 décembre 2007 :

\*34 344,90 euros au titre du crédit immobilier,

\*4 365,95 euros au titre de la taxe foncière,

\*4 948,54 euros au titre des charges de copropriété,

-déboute M. [M] et Mme [K] [T] de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

-dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage et supportés par les parties à proportion de leur part dans l'indivision.

Mme [K] [T] a interjeté appel de ce jugement par déclaration du 8 septembre 2021.

Par ordonnance rendue par le conseiller de la mise en état le 28 novembre 2023, les conclusions de M. [B] [M] ont été déclarées irrecevables, aux motifs qu'il n'a pas justifié de l'acquittement de son droit de timbre lors de sa constitution, qu'il n'a pas répondu à la demande de régularisation qui lui avait été adressée le 13 novembre 2023 et n'a pas présenté d'observations expliquant le non-paiement du timbre dans le délai lui était fixé jusqu'au 27 novembre 2023.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées le 5 octobre 2022, Mme [T], appelante, demande à la cour de :

-dire l'appel et les conclusions de l'appelante recevables,

-infirmer le jugement dont appel et ce faisant,

-dire que l'occupation du bien sis [Adresse 6] à [Localité 9] par Mme [T] est à titre gratuit jusqu'au jour du partage,

-par conséquent débouter M. [M] de sa demande d'indemnité d'occupation,

-à défaut faire application des règles de la prescription, la demande ayant été formulée pour la première fois le 2 janvier 2020,

-à défaut fixer l'indemnité d'occupation due par Mme [T] à l'indivision post-communautaire à 530 euros par mois,

-ordonner l'attribution préférentielle à Mme [T] du bien sis [Adresse 6], cadastré section AN numéro [Cadastre 7] lieu-dit [Adresse 3] pour 6 ares 75 centiares et section AN numéro [Cadastre 8] lieu-dit [Adresse 3] pour 6 ares 91 centiares,

-dire que les parties devront justifier de leurs dépenses auprès du notaire commis. En effet les parties devront également justifier de leurs dépenses pour la période entre le 8 novembre 1999 et le 28 mars 2000,

-confirmer les autres dispositions du jugement,

-débouter M. [M] du surplus de ses demandes,

-condamner M. [M] à verser à Mme [T] la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

-condamner M. [M] aux dépens.

Pour un plus ample exposé des moyens développés par Mme [T] au soutien de ses prétentions, il sera renvoyé à ses écritures susvisées conformément à l'article 455 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 28 novembre 2023.

L'affaire a été appelée à l'audience du 19 décembre 2023.

## Motivation

MOTIFS DE LA DECISION :

Sur la demande relative à la gratuité de l'occupation du bien :

Le premier juge, saisi d'une demande de M. [M] de versement par Mme [T] d'une indemnité d'occupation mensuelle de 800 euros, en a fixé le montant à 600 euros par mois et l'exigibilité à compter du 2 janvier 2015.

Mme [T] demande à la cour de dire que l'occupation du bien est à titre gratuit jusqu'au jour du partage et en conséquence de débouter M. [M] de sa demande d'indemnité d'occupation.

Elle motive sa demande par le fait que l'ordonnance de non-conciliation lui a attribué la jouissance gratuite du domicile commun, que le jugement de divorce fait droit à sa demande et lui attribue à titre gratuit le domicile sis [Adresse 6], et qu'il s'agit d'une attribution gratuite de jouissance sans limitation de durée et non d'une attribution de droits locatifs.

Elle ajoute que M. [M] n'a pas fait appel de ce jugement, qui a autorité de la chose jugée, que devant le notaire, ce dernier n'a pas formulé de demande au titre de l'occupation du bien par Mme [T], mais que le jugement du 22 février 2021 s'est contenté de reprendre les dispositions de l'article 815-9 du code civil et de fixer en conséquence une indemnité d'occupation, sans répondre à ses arguments selon lesquels, a contrario de la règle de principe, aucune indemnité d'occupation n'est due par l'époux occupant si le jugement prononçant la séparation lui a octroyé l'attribution à titre gratuit.

Aux termes du 2e alinéa de l'article 815-9 du code civil, l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

Toutefois, le caractère gratuit de la jouissance privative accordée par le juge aux affaires familiales exclut l'exigibilité

d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date à laquelle le jugement de divorce revêt un caractère définitif.

En l'espèce, le caractère gratuit de la jouissance du domicile par Mme [T] résulte d'une mention expresse, tant aux termes de l'ordonnance de non-conciliation qu'aux termes du jugement de divorce.

En revanche, les décisions judiciaires n'indiquant pas jusqu'à quel terme cette gratuité est accordée, il convient de faire application de la règle selon laquelle la gratuité de l'occupation a cessé lorsque le jugement de divorce a revêtu un caractère définitif.

Dès lors, la demande de Mme [T] de se voir accorder la gratuité totale de l'occupation de l'appartement de [Localité 9] doit être rejetée et le jugement confirmé de ce chef.

Sur la demande subsidiaire de l'application des règles de la prescription :

Mme [T] étant déboutée de sa demande principale de gratuité de l'occupation du bien, il convient de répondre à sa demande subsidiaire d'application des règles de la prescription.

Elle motive sa demande, sur le fondement des dispositions de l'article 815-10 du code civil, sur le fait que M. [M] n'a formulé sa demande au titre de l'indemnité d'occupation qu'aux termes de ses conclusions le 2 janvier 2020, l'assignation du 1er février 2019 n'en faisant pas mention.

Selon l'alinéa 3 de l'article 815-10 du code civil, aucune recherche relative aux fruits et revenus ne sera, toutefois, recevable plus de cinq ans après la date à laquelle ils ont été perçus ou auraient pu l'être.

En l'espèce, M. [M] n'ayant pas agi dans les cinq années qui ont suivi la date à laquelle le jugement de divorce a acquis force de chose jugée, il ne peut réclamer une indemnité d'occupation que sur les 5 dernières années qui précèdent sa demande. Celle-ci n'ayant été formalisée que le 2 janvier 2020, la prescription doit s'appliquer aux montants dus avant le 2 janvier 2015, ainsi que l'a également constaté le premier juge.

En conséquence, il y a lieu de confirmer sur ce chef le jugement déferé.

Sur la demande très subsidiaire de fixation de l'indemnité d'occupation à la somme de 530 euros par mois :

Mme [T] demande très subsidiairement à la cour de fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 530 euros par mois. Le juge aux affaires familiales ayant fixé le montant de cette indemnité à la somme de 600 euros par mois, et puisqu'il a été

fait droit à la demande subsidiaire d'application des règles de la prescription, il y a lieu, nonobstant le caractère « très subsidiaire » de la demande de fixation du montant de l'indemnité d'occupation, de répondre à cette demande.

Le tribunal, constatant que M. [M] n'apportait aucun élément permettant de préciser la valeur locative du bien indivis alors que Mme [T] produisait un avis de valeur locatif de 700 à 750 euros datant du 25 mai 2019, a fixé le montant mensuel de l'indemnité d'occupation à 750 euros, avec une décote de précarité de 20 %, soit un montant net de 600 euros.

Mme [T] demande à la cour de fixer ce montant à 530 euros par mois. Elle motive sa demande sur le fait que l'appartement est un deux pièces situé à [Localité 9], que sa valeur locative a été estimée toutes charges comprises entre 700 et 750 euros par mois, et qu'il convient de retenir un montant hors charges, sur lequel il est d'usage d'appliquer une décote de 20 à 30 %, soit une indemnité d'occupation de 650 euros, et de 530 euros après décote.

L'avis de valeur produit par l'appelante comporte une estimation de la valeur locative d'un montant compris entre 700 et 750 euros charges comprises (pièce 8 de l'appelante). En se fondant, en l'absence d'autre élément précis fourni par les parties, sur cet avis de valeur, et en l'absence de précisions sur le montant des charges, il convient en l'espèce d'évaluer l'indemnité d'occupation sur le montant minimum indiqué par le professionnel de l'immobilier, soit une valeur locative mensuelle de 700 euros.

Appliquant comme d'usage un coefficient de précarité de 20 % à ce montant, il convient de fixer l'indemnité mensuelle d'occupation due par Mme [T] à l'indivision post-communautaire à la somme de 560 euros.

Mme [T] sera déboutée de sa demande de fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 530 euros par mois mais le jugement sera infirmé afin de fixer cette indemnité mensuelle à la somme de 560 euros.

Sur la demande d'attribution préférentielle :

Le premier juge, estimant d'une part que Mme [T] ne remplissait pas la condition résultant de l'article 831-2 du code civil de résider effectivement et actuellement dans les lieux objet de la demande et d'autre part, que Mme [T] ne produisait aucun élément justifiant de sa capacité à racheter la part de M. [M], l'a déboutée de sa demande d'attribution préférentielle.

En appel, Mme [T] demande à la cour d'ordonner l'attribution préférentielle à son profit du bien sis [Adresse 6], cadastré section AN numéro [Cadastre 7] lieu-dit [Adresse 3] pour 6 ares 75 centiares et section AN numéro [Cadastre 8] lieu-dit [Adresse 3] pour 6 ares 91 centiares.

Elle motive sa demande par le fait qu'elle déclare demeurer dans le bien depuis son achat en 1998, qu'elle a démontré sa capacité à en assumer la charge puisqu'elle a en grande partie financé le remboursement du crédit immobilier et qu'elle a soldé les dettes des charges de copropriété, ce que M. [M] ne conteste pas. En outre, elle ajoute qu'elle a toujours exprimé son souhait de conserver le bien, qu'elle sera en capacité de régler la soulte due à ce dernier, qu'elle travaille et perçoit un revenu régulier, que son mari perçoit également des revenus et que contrairement aux appréciations portées

par le premier juge, elle justifie du fait qu'elle remplit la condition de résidence effective dans le bien, ainsi qu'en attestent notamment les avis d'imposition, courriers et actes divers qu'elle produit.

Il résulte de l'article 831-2 du code civil, auquel renvoie l'article 1476 du même code, que le conjoint peut demander l'attribution préférentielle de la propriété ou du droit au bail du local qui lui sert effectivement d'habitation s'il y avait sa résidence à l'époque où le juge statue.

Par ailleurs, il n'est pas interdit aux juges de tenir compte, pour rejeter le cas échéant la demande d'attribution préférentielle facultative, du risque que cette attribution ferait courir aux copartageants à raison de l'insolvabilité de l'attributaire.

En l'espèce, Mme [T] justifie du fait qu'elle réside dans l'appartement depuis son acquisition en 1998, ainsi qu'en atteste l'ensemble des documents officiels (actes de procédures, avis d'imposition, appels de charges) qu'elle produit ; c'est donc à tort que le premier juge a considéré qu'elle ne remplissait pas cette condition.

Par ailleurs, alors que le premier juge a estimé qu'elle ne produisait aucun élément justifiant de sa capacité à racheter la part de M. [M], il convient plus exactement d'apprécier le risque que l'attribution préférentielle du bien à Mme [T] ferait courir à ce dernier.

Sur ce point, il résulte des éléments du dossier que Mme [T] est mariée, qu'elle exerce une activité professionnelle, qu'elle a acquitté en grande partie les échéances du crédit immobilier à présent entièrement remboursé, les charges de copropriété et les impôts fonciers. Par ailleurs, compte tenu de la prise en compte de sa participation majoritaire au remboursement de l'emprunt et de la valeur du bien immobilier, le risque d'insolvabilité de Mme [T] pour payer la soulte éventuellement due à M. [M] en contrepartie de l'attribution du bien n'est pas avéré.

En conséquence, il y a lieu d'infirmier le jugement entrepris et d'accorder à Mme [T] l'attribution préférentielle de l'appartement sis [Adresse 6] à [Localité 9] (93).

Sur la demande de justification des dépenses auprès du notaire commis pour la période du 8 novembre 1999 au 28 mars 2000 :

Le premier juge a notamment :

-dit que Mme [T] est créancière de l'indivision pour les sommes suivantes arrêtées au 31 décembre 2007 :

\*34 344,90 euros au titre du crédit immobilier (du 28 mars 2000 au 31 décembre 2007) ;

\*4 365,95 euros au titre de la taxe foncière ;

\*4 948,54 euros au titre des charges de copropriété ;

-dit qu'à compter du 1er janvier 2008, les parties devront justifier de leurs dépenses auprès du notaire commis ;

En appel, Mme [T] demande à la cour d'infirmier le jugement en ce qu'il a dit que les parties devront justifier de leurs dépenses auprès du notaire commis à compter du 1er janvier 2008 et de dire que les parties devront justifier de leurs dépenses auprès du notaire commis pour la période entre le 8 novembre 1999 et le 28 mars 2000.

Elle motive sa demande sur le fait qu'elle a remboursé seule le crédit immobilier à compter du 8 novembre 1999, à l'exception de la période de mai 2000 à novembre 2000, qu'elle a réglé une somme de 13 000 euros « environ » au titre de la taxe foncière depuis 2000 et qu'elle a réglé plus de 60 000 euros depuis 2000 au titre des charges de copropriété, les appels de charge ne mentionnant cependant pas systématiquement la part des charges récupérables.

Il convient préalablement de constater que la période dont Mme [T] demande en outre la prise en compte est celle séparant la date de l'ordonnance de non-conciliation de celle de la date des effets du divorce.

Or le jugement dont appel prend en compte, pour accueillir les demandes de Mme [T], les montants revendiqués par Mme [T] elle-même à compter du 28 mars 2000 et relevés par le notaire commis aux termes du procès-verbal de dires du 29 avril 2011.

En outre, il résulte des éléments du dossier :

-que sur la courte période dont Mme [T] demande la prise en compte supplémentaire, Mme [T] cette dernière précise dans ses conclusions que M. [M] a pu régler la moitié des échéances de novembre 1999 à janvier 2000 ;

-qu'au cours de la courte période litigieuse, Mme [T] ne justifie pas de l'exigibilité d'un avis de taxe foncière ;

-et que pour cette même période, Mme [T] reconnaît elle-même la difficulté de déterminer le montant exact des charges de copropriété devant être prises en compte pour l'indivision, en l'absence de distinction des charges récupérables ou non récupérables ;

En définitive, Mme [T] ne démontre pas la nécessité pour les parties de justifier auprès du notaire commis de leurs dépenses au cours de la période de moins de cinq mois séparant l'ordonnance de non-conciliation et la date des effets du divorce. Elle sera déboutée de sa demande et le jugement sera confirmé de ce chef.

Sur les demandes accessoires :

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

Il résulte du présent arrêt que Mme [T] échoue partiellement en ses prétentions ; elle supportera en conséquence la charge des dépens de l'appel par elle engagés ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée ; il peut même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations dire qu'il n'y a pas lieu à condamnation.

Eu égard à cette répartition des dépens et pour les raisons d'équité, il n'y pas lieu de faire droit à la demande de Mme [T] au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS,

La cour, statuant publiquement, dans les limites de l'appel, par décision contradictoire et en dernier ressort,

Infirme le jugement rendu par le juge aux affaires familiales près du tribunal judiciaire de Bobigny en ce qu'il a :

- fixé le montant de l'indemnité d'occupation à la somme de 600 euros par mois ;
- débouté Mme [K] [T] de sa demande d'attribution préférentielle ;

Statuant à nouveau :

- fixe le montant de l'indemnité d'occupation à la somme de 560 euros par mois ;

-accorde à Mme [K] [T] l'attribution préférentielle du bien immobilier sis [Adresse 6], cadastré section AN numéro [Cadastré 7] lieu-dit [Adresse 3] pour 6 ares 75 centiares et section AN numéro [Cadastré 8] lieu-dit [Adresse 3] pour 6 ares 91 centiares ;

Confirme le jugement sur le surplus des chefs dévolus à la cour ;

Laisse à Mme [K] [T] la charge de ses dépens d'appel ;

La déboute de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Le Greffier, Le Président,