C O U R D ' A P P E L D ' O R L É A N S

CHAMBRE DE LA FAMILLE

ARRÊT du : 26 MAI 2026

N° : 133/26 N° RG 25/01707 - N° Portalis DBVN-V-B7J-HHMG

GROSSES + EXPÉDITIONS : le 26/05/2026

la SCP PONTRUCHE-MONANY ET ASSOCIES

Me Jean michel LICOINE

APPEL d'un jugement rendu par le Juge aux Affaires Familiales du Tribunal Judiciaire d'ORLÉANS en date du 14 mai 2024.

PARTIES EN CAUSE :

APPELANTE: - Timbre fiscal dématérialisé N°: 1265316838652221

' [T] [Y] [B]

née le [Date naissance 1] 1975 à [Localité 1]

[Adresse 1]

[Localité 2]

représentée par Me Nadine PONTRUCHE de la SCP PONTRUCHE-MONANY ET ASSOCIES, avocat au barreau d'ORLEANS

INTIMÉ : - Timbre fiscal dématérialisé N°: [XXXXXXXXXX01]

' [R] [U]

né le [Date naissance 2] 1969 à [Localité 3]

[Adresse 2]

[Localité 4]

représenté par Me Jean michel LICOINE, avocat au barreau d'ORLEANS

COMPOSITION DE LA COUR :

' Madame Claire GIRARD, Président de Chambre, désigné par ordonnance n° 168/2019 de Madame la Première Présidente,

' Madame Sophie MENEAU-BRETEAU, Conseiller,

' Monsieur Charles PRATS, Conseiller,

L'ordonnance de clôture a été signée le 3 mars 2026.

Les débats ont eu lieu en Chambre du Conseil le 07 AVRIL 2026, après rapport de Madame Claire GIRARD, Président de Chambre.

Madame le Président a indiqué que l'affaire était mise en délibéré et que l'arrêt sera rendu par mise à disposition des parties 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.

L'arrêt a été mis à disposition des parties le VINGT SIX MAI DEUX MILLE VINGT SIX (26/05/2026), au greffe de la cour.

La Cour a été assistée lors des débats et lors du prononcé de l'arrêt par Monsieur Jean-Christophe ESTIOT, Greffier.

SUR LES FAITS ET LA PROCÉDURE

Mme [T] [B] et M. [R] [U] ont vécu en concubinage jusqu'en avril 2013 et ont acquis deux biens immobiliers en indivision :

- une maison située à [Localité 5], [Adresse 3], acquise le 4 août 2006, destinée au domicile de la famille,

- un appartement locatif situé à [Adresse 4].

Par jugement du 17 septembre 2015, le juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance d'Orléans a :

- ordonné l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision ayant existé entre les parties,

- désigné Maître [H], notaire à [Localité 5], à cette fin avec la mission suivante :

* évaluer la valeur des deux biens indivis, éventuellement en recourant à tel expert de son choix,

* évaluer les dépenses effectuées par l'un et l'autre indivisaire sur le fondement de l'article 815-13 du code civil et notamment des achats de matériaux effectués par M. [U] s'ils ont amélioré le bien ou permis sa conservation et du remboursement des emprunts ayant permis l'acquisition du bien indivis,

* évaluer l'indemnité due à M. [U] pour son activité personnelle si elle a contribué à améliorer le bien indivis,

* faire tout compte entre les parties,

- rejeté la demande tendant à ce qu'il soit donné acte aux parties de leur accord sur l'attribution de l'immeuble de [Localité 5],

- rejeté la demande d'indemnité d'occupation et la demande relative à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,

- rejeté la demande de licitation,

- rejeté la demande de dommages et intérêts.

Le 16 décembre 2020, Maître [H] a dressé un procès-verbal de dires et de difficultés. Le rapport du juge commis a été rendu le 2 février 2021, se reportant à ce procès-verbal pour fixer les points de désaccord subsistants.

Par jugement contradictoire rendu le 14 mai 2024, le juge aux affaires familiales du tribunal judiciaire d'Orléans a notamment :

- déclaré irrecevables les demandes de M. [U] tendant à revendiquer une créance correspondant aux prix des matériaux achetés pour les travaux de la salle de bain et aux impôts fonciers dus depuis l'année 2017 et une créance contre Mme [B] à verser à l'indivision une somme mensuelle de 500 euros depuis la date du rapport d'expertise,

- déclaré prescrites les créances revendiquées par M. [U], à savoir :

* la somme de 83 517,50 euros au titre du remboursement anticipé du prêt [1] du 6 novembre 2014,

* la somme de 5 558,84 euros au titre du paiement de cinq mensualités du même prêt immobilier en 2014,

* la somme de 19 506,57 euros au titre des intérêts perdus sur son PEL clôturé en 2013,

* la somme de 723,06 euros au titre des assurances habitation des années 2014 et 2015,

* les matériaux achetés pour la salle de bain,

* les intérêts du PEL clôturé pour procéder au remboursement du prêt pour la période antérieure au 16 décembre 2015,

- rejeté la demande formée par Mme [B] aux fins de voir condamner M. [U] au paiement d'une indemnité d'occupation à compter du 1er octobre 2015 et jusqu'à complet partage ou libération des lieux par ses soins,

- rejeté les demandes formées par Mme [B] au titre de la valorisation du bien immobilier,

- déclaré inopposable à Mme [B] la cession du véhicule indivis de marque Citroën modèle Xsara Picasso opérée par M. [U],

- dit que M. [U] devra rapporter à l'indivision la somme de 6 000 euros représentant la valeur du véhicule indivis de marque Citroën modèle Xsara Picasso,

- rejeté la demande formée par M. [U] aux fins de se voir attribuer le bien immobilier de [Localité 5] pour la valeur de 175 000 euros,

- fixé la créance de M. [U] au passif de l'indivision à hauteur de 83 517,50 euros au titre du remboursement du prêt [1],

- fixé la créance de M. [U] au passif de l'indivision à hauteur de 5 558,84 euros au titre des cinq mensualités du remboursement anticipé,

- fixé le principe de la créance de M. [U] au passif de l'indivision au titre de ses travaux de transformation du garage en pièce habitable et sursis à statuer sur son évaluation,

- fixé le principe de la créance de M. [U] au passif de l'indivision au titre de ses travaux de réfection de la salle de bain et sursis à statuer sur son évaluation,

- rejeté la demande formée par M. [U] aux fins de voir fixer au passif de l'indivision une créance à son actif au titre des matériaux achetés pour les travaux de la salle de bain,

- rejeté les demandes formées sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

- rejeté toute autre demande,

- dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage.

Par déclaration d'appel notifiée au greffe le 28 avril 2025, Mme [B] a interjeté appel de cette décision.

Par premières conclusions notifiées le 21 juillet 2025, Mme [B], appelante, demande à la cour de :

- la déclarer recevable et bien fondée en son appel,

- infirmer le jugement du 14 mai 2024, en ce qu'il a :

* rejeté sa demande aux fins de voir condamner M. [U] au paiement d'une indemnité d'occupation à compter du 1er octobre 2015 et jusqu'à complet partage ou libération des lieux par ses soins,

* fixé le principe de la créance de M. [U] au passif de l'indivision, au titre de ses travaux de transformation du garage en pièce habitable et sursis à statuer sur son évaluation,

* fixé le principe de la créance de M. [U] au passif de l'indivision, au titre de ses travaux de réfection de la salle de bains et sursis à statuer sur son évaluation,

statuant à nouveau :

- sur l'indemnité d'occupation due par M. [U] :

* condamner M. [U] au paiement d'une indemnité d'occupation à compter du 1er octobre 2015 et jusqu'à complet partage,

* fixer le montant de l'indemnité d'occupation à la somme de 624 euros par mois,

- sur la créance au titre de l'industrie personnelle pour les travaux du garage :

* débouter M. [U] de sa demande de créance contre l'indivision, au titre de son industrie personnelle pour la réalisation des travaux de transformation du garage pour la somme de 13 140 euros ; subsidiairement, fixer la créance de M. [U] contre l'indivision au titre de son industrie personnelle pour la réalisation des travaux de transformation du garage à la somme de 1 400 euros,

* juger que l'indemnité due par l'indivision à M. [U], au titre de son industrie personnelle pour la réalisation des travaux de transformation du garage sera réduite du montant des matériaux acquis par l'indivision pour la réalisation des travaux, à la somme de 3 389,34 euros,

- sur la créance au titre de l'industrie personnelle pour les travaux de réfection du plancher de la salle de bain :

* débouter M. [U] sa demande de créance contre l'indivision, au titre de son industrie personnelle pour la remise en état du plancher de la salle de bain pour la somme de 3 220 euros,

* subsidiairement, fixer la créance due par l'indivision à M. [U], au titre de son industrie personnelle pour la remise en état du plancher de la salle de bain à la somme de 420 euros,

- condamner M. [U] à lui payer la somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner M. [U] aux entiers dépens d'appel.

Par dernières conclusions notifiées le 13 janvier 2026, Mme [B] a repris l'ensemble du dispositif de ses premières conclusions, sauf :

- s'agissant de sa demande relative à la réduction de l'indemnité de M. [U] au titre de son industrie personnelle pour la réalisation des travaux de transformation du garage au montant des matériaux acquis par l'indivision pour la réalisation des travaux, à la somme de 3 389,34 euros qui ne figure plus dans son dispositif.

- Mme [B] a modifié sa demande relative à l'indemnité d'occupation due par M. [U] qui est désormais la suivante : condamner M. [U] au paiement d'une indemnité d'occupation à compter du 1er octobre 2015 et jusqu'à remise du bien à la disposition de l'ensemble des indivisaires.

- Mme [B] a également modifié le montant de la créance contre l'indivision à titre principal pour les travaux relatifs à la salle de bain qui est désormais de 1 820 euros et non plus de 3 220 euros.

- Mme [B] a ajouté au dispositif de ses dernières conclusions les demandes suivantes :

° sur la demande de créance au titre des achats de matériaux et marchandises pour les travaux du garage : débouter M. [U] de sa demande de créance contre l'indivision, à hauteur de 3 389,34 euros au titre des achats de matériaux et marchandises,

° sur l'appel incident de M. [U] :

* sur la demande d'attribution préférentielle du bien immobilier de [Localité 5] :

+ débouter M. [U] de sa demande de voir ordonner l'attribution préférentielle de l'immeuble de [Localité 5] au prix de 175 000 euros,

+ confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté la demande d'attribution préférentielle de M. [U],

* sur la demande de condamnation au paiement de la somme de 19 506,57 euros arrêtée au 31 décembre 2019 au titre des intérêts du PEL :

+ déclarer prescrite la demande de M. [U] tendant à la voir condamner à lui payer la somme de 19 506,57 euros au titre des intérêts sur l'épargne employée au remboursement du prêt immobilier,

+ confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré prescrite cette demande,

+ débouter M. [U] de sa demande tendant à la voir condamner à lui verser la somme de 19 506,57 euros, au titre des intérêts sur l'épargne employée au remboursement du prêt immobilier,

* sur les demandes de créance au titre du véhicule Citroën Picasso :

+ déclarer prescrites les demandes de créance de M. [U] contre l'indivision, au titre des assurances du véhicule Citroën Xsara Picasso pour les années 2013 à 2015,

+ confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré prescrites ces demandes,

+ débouter M. [U] de sa demande de créance contre l'indivision, au titre des factures de remise en état du véhicule Citroën pour la somme de 558,74 euros,

* sur la demande de M. [U] de créance au titre des travaux de réparation du chauffe-eau, de remplacement d'un radiateur, ainsi que d'une facture [2] :

+ déclarer prescrite la demande de créance au titre des travaux de réparation du chauffe-eau de l'année 2014 d'un montant de 599,50 euros et de la facture [2] du 3 août 2013 pour la somme de 50,75 euros,

+ confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré prescrites ces demandes,

+ débouter M. [U] de sa demande de remplacement de radiateur pour la

somme de 218 euros,

* sur les demandes de remboursement de taxes foncières, des assurances habitation et de factures d'électricité :

+ déclarer irrecevable la demande de créance au titre du remboursement des impôts fonciers dus depuis 2017,

+ confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande de créance au titre du remboursement des impôts fonciers dus depuis 2017,

+ débouter M. [U] de sa demande de remboursement des impôts fonciers

depuis 2017,

+ débouter M. [U] de sa demande de remboursement des assurances

habitation depuis 2016,

+ débouter M. [U] de sa demande de remboursement des factures d'électricité.

Par premières conclusions notifiées le 30 octobre 2025, M. [U], intimé, demande à la cour de :

- débouter Mme [B] de son appel contre les dispositions du jugement rendu le 14 mai 2024 qui a :

* rejeté la demande de Mme [B] tendant à le voir condamner à payer à l'indivision une indemnité d'occupation du 1er octobre 2015 jusqu'au partage ou la libération complète des lieux par ses soins,

* fixé le principe de sa créance au passif de l'indivision au titre des travaux de transformation du garage en une pièce habitable et sursis à statuer sur son évaluation,

* fixé le principe de sa créance au passif de l'indivision au titre des travaux dans la salle de bain et sursis à statuer sur son évaluation,

- confirmer les dispositions du jugement qui ont :

* rejeté la demande de Mme [B] visant à le condamner au paiement d'une indemnité d'occupation,

* fixé le principe de sa créance au passif de l'indivision au titre des travaux de transformation du garage en une pièce

habitable avec adjonction d'un garage en ossature bois et des travaux dans la salle de bain,

- débouter Mme [B] de sa demande visant à le condamner au paiement d'une indemnité d'occupation depuis le 1er octobre 2015 jusqu'à la date du partage ou de la libération complète des lieux et, subsidiairement, limiter l'indemnité d'occupation à la période comprise entre le 1er mars 2016 et le 31 août 2023,

- confirmer les dispositions du jugement qui ont fixé sa créance au passif de l'indivision pour les sommes de :

* 5 558,85 euros au titre des échéances dues entre juin et octobre 2014 sur le prêt immobilier sur l'immeuble de [Localité 5],

* 83 517,50 euros au titre du capital restant dû sur ce même prêt,

- débouter Mme [B] de l'ensemble de ses autres demandes formées contre lui,

- le recevoir en son appel incident et y faire droit :

* infirmer les dispositions du jugement rendu par le juge aux affaires familiales du tribunal judiciaire d'Orléans du 14 mai 2024 qui ont déclaré prescrites ses demandes visant à faire inscrire au passif de l'indivision les sommes suivantes :

+ 5 558,85 euros au titre des échéances dues entre juin et octobre 2014 sur le prêt immobilier sur l'immeuble de [Localité 5],

+ 83 517,50 euros au titre du capital restant dû sur ce même prêt,

* fixer au passif de l'indivision sa créance pour les sommes suivantes :

+ 5 558,85 euros au titre des échéances dues entre juin et octobre 2014 sur le prêt immobilier sur l'immeuble [Localité 5],

+ 83 517,50 euros au titre du capital restant dû sur ce même prêt,

* infirmer les dispositions du jugement qui ont déclaré prescrite sa demande visant à condamner Mme [B] à lui payer la somme de 19 506,57 euros,

* condamner Mme [B] à lui verser la somme de 19 506,57 euros, arrêtée au 31 décembre 2019 au titre des intérêts perdus sur son épargne employée au titre du remboursement du prêt, outre les intérêts postérieurs au taux contractuel perdus sur les mêmes sommes jusqu'à liquidation,

* infirmer les dispositions du jugement qui ont sursis à statuer sur la liquidation de sa créance au titre des travaux de transformation du garage en une pièce habitable avec adjonction d'un garage en ossature bois et des travaux dans la salle de bain du premier étage et chiffrer sa créance à inscrire au passif de l'indivision pour les sommes suivantes :

° 13 140 euros au titre de la plus-value générée par les travaux de transformation du garage en une pièce habitable, subsidiairement, 1 400 euros au titre de la rémunération de son industrie,

° 3 389,34 euros au titre des achats de matériaux et de marchandises,

° 1 820 euros au titre de son industrie sur les travaux de la salle de bain,

* infirmer les dispositions du jugement qui l'ont débouté de sa demande d'attribution préférentielle de l'immeuble de [Localité 5] et ordonner l'attribution préférentielle à son profit de l'immeuble de [Localité 5] sur le prix de 175 000 euros,

- sur ses demandes non tranchées par le jugement :

* le déclarer fondé à revendiquer contre l'indivision une créance correspondant au montant des factures de remise en état du véhicule Citroën Picasso, de contrôle technique ainsi que les assurances se rapportant à ce véhicule pour les années 2013 à 2015,

* le déclarer fondé à revendiquer contre l'indivision une créance correspondant aux travaux de réparation du chauffe-eau et de remplacement d'un radiateur pour, respectivement, 599,50 euros et 218 euros, ainsi qu'une facture [2] du 3 août 2013 portant sur l'appartement d'[Localité 6],

* le déclarer fondé à revendiquer contre l'indivision une créance correspondant au remboursement des impôts fonciers dus depuis 2017 ainsi que des assurances habitation dues depuis 2016 jusqu'à la liquidation, et les factures d'électricité qu'il a payées pour éviter une dégradation de l'immeuble de [Localité 5],

* condamner Mme [B] à lui régler une somme de 3 000 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

* faire masse de des dépens et dire qu'ils seront employés en frais privilégiés de partage.

Par dernières conclusions notifiées le 15 février 2026, M. [U] a repris l'ensemble du dispositif de ses premières conclusions.

Pour l'exposé des moyens des parties, la cour se réfère aux conclusions citées, conformément à l'article 455 du code de procédure civile.

La clôture de l'instruction est intervenue le 3 mars 2026.

SUR CE

Sur l'indemnité d'occupation

Mme [B], appelante, demande à la cour d'infirmer le jugement du 14 mai 2024 en ce qu'il a rejeté sa demande aux fins de voir condamner M. [U] au paiement d'une indemnité d'occupation à compter du 1er octobre 2015 et jusqu'à complet partage ou libération des lieux par ses soins. Elle sollicite de condamner M. [U] au paiement d'une indemnité d'occupation à compter du 1er octobre 2015 jusqu'à remise du bien à la disposition de l'ensemble des indivisaires et d'en fixer le montant à la somme de 624 euros par mois. Elle fait valoir que le premier juge a dénaturé ses écritures et inversé

la charge de la preuve, M. [U] ayant reconnu avoir changé le canon de la serrure de la porte d'entrée.

M. [U], intimé, demande à la cour de confirmer les dispositions du jugement qui ont rejeté la demande de Mme [B] visant à le condamner au paiement d'une indemnité d'occupation. Il sollicite de débouter Mme [B] de sa demande visant à le condamner au paiement d'une indemnité d'occupation depuis le 1er octobre 2015 jusqu'à la date du partage ou de la libération complète des lieux et, subsidiairement, de limiter l'indemnité d'occupation à la période comprise entre le 1er mars 2016 et le 31 août 2023. Il fait valoir que le jugement du 17 septembre 2015 avait rejeté la demande d'indemnité d'occupation et a autorité de la chose jugée sur ce point. Il affirme n'avoir changé que la serrure de la porte d'entrée alors que la maison disposerait d'autres accès.

L'article 815-9 alinéa 2 du code civil prévoit expressément que l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est débiteur d'une indemnité d'occupation, sauf convention contraire.

La jouissance privative d'un immeuble indivis est distincte de l'occupation du bien indivis et se caractérise par l'impossibilité de droit ou de fait, pour le ou les autres coïndivisaires, d'user de la chose. Il appartient à la partie qui réclame, au profit de l'indivision, une créance d'indemnité d'occupation, de prouver que l'occupation par l'autre indivisaire exclut la sienne.

En l'espèce, le juge aux affaires familiales, dans sa décision du 17 septembre 2015, a rejeté la demande d'indemnité d'occupation à compter du 20 avril 2013 dans la mesure où Mme [B] détenait les clés du bien immobilier et M. [U] avait sa résidence principale [Localité 7] à cette époque.

Il est toutefois constant que cette situation a évolué depuis la décision du 17 septembre 2015 puisque :

- d'une part, M. [U] a réintégré le bien immobilier pour en faire sa résidence principale après son licenciement économique [Localité 7] en février 2016 et a changé le canon de la serrure de la porte d'entrée ;

- d'autre part, il est établi que, dans le cadre du contentieux parental postérieurement introduit devant le juge aux affaires familiales, M. [U] s'est reconnu débiteur d'une indemnité d'occupation qu'il a indiqué être de 625 euros, somme qui a été retenue dans le jugement du 23 juin 2017 au titre des charges avancées par M. [U] afin de fixer le montant de sa part contributive paternelle.

S'il est démontré que M. [U] a ensuite quitté le bien indivis pour s'installer ailleurs, avisant Mme [B] par lettre recommandée notifiée le 21 septembre 2023, il n'en reste pas moins qu'il en a conservé les clés et qu'il ne justifie pas les avoir remises à Mme [B]. Ainsi, il ne démontre pas avoir apporté de contestation en réponse à Mme [B] qui lui avait indiqué, dans deux lettres recommandées (pièces n°13 et 14), qu'il lui appartenait de prendre toutes dispositions pour veiller à l'entretien du bien indivis, dans la mesure où elle n'en détenait pas les clés.

La cour considère, en conséquence, que M. [U] est redevable d'une indemnité d'occupation à compter du 1er mars 2016 et jusqu'à la remise du bien à la disposition de l'autre indivisaire.

S'agissant du montant de l'indemnité d'occupation que Mme [B] sollicite de voir fixée à la somme de 624 euros par mois, il convient de rappeler que le montant de l'indemnité d'occupation est déterminé à partir de la valeur locative du bien indivis, après avoir opéré une réfaction de la valeur locative du bien de l'ordre de 15 à 30 % pour tenir compte de la précarité de l'occupation, la valeur locative dépendant elle-même de la valeur vénale dudit bien, tenant en compte la nature, la situation et l'état général de l'immeuble.

Il résulte des pièces produites que Maître [H], à partir de l'estimation du bien indivis, a défini la valeur locative du bien comme étant de 780 euros par mois, de sorte qu'après application d'un coefficient réfacteur moyen de 20 %, la somme proposée de 624 euros par mois sera retenue par la cour, étant relevé que ce montant est très proche de celui indiqué par M. [U] (625 euros) devant le juge aux affaires familiales dans le cadre du contentieux familial.

La décision déférée sera dès lors infirmée de ce chef, M. [U] étant redevable l'indivision d'une indemnité d'occupation de 624 euros par mois à compter du 1er mars 2016 et jusqu'à la remise du bien à la disposition de l'autre indivisaire.

Sur la créance au titre de l'industrie personnelle de M. [U] pour les travaux du garage

Mme [B], appelante, demande à la cour d'infirmer le jugement en ce qu'il a fixé le principe de la créance de M. [U] au passif de l'indivision, au titre de ses travaux de transformation du garage en pièce habitable et sursis à statuer sur son évaluation. Elle sollicite de débouter M. [U] de sa demande de créance contre l'indivision, au titre de son industrie personnelle pour la réalisation des travaux de transformation du garage pour la somme de 13 140 euros et, subsidiairement, de fixer la créance de M. [U] contre l'indivision à ce titre à la somme de 1 400 euros et de débouter M. [U] de sa demande de créance contre l'indivision, à hauteur de 3 389,34 euros au titre des achats de matériaux. Elle fait valoir que le juge aux affaires familiales, dans la décision du 17 septembre 2015, a conditionné le principe de cette indemnité à l'existence d'une amélioration du bien indivis, en se fondant sur l'article 815-12 du code civil, rappelant qu'il appartient à M. [U] de rapporter la preuve de la plus-value conférée au bien par ses travaux. Elle affirme par ailleurs que les matériaux auraient été acquittés avec le compte joint.

M. [U], intimé, demande à la cour de confirmer les dispositions du jugement qui ont fixé le principe de sa créance au passif de l'indivision au titre des travaux de transformation du garage en une pièce habitable avec adjonction d'un garage. Il sollicite de fixer sa créance au passif de l'indivision pour la somme de 13'140 euros au titre de la plus-value, subsidiairement 1 400 euros au titre de la rémunération de son industrie, ainsi que la somme de 3 389,34 euros au titre des achats de matériaux et de marchandises. Il fait valoir que les travaux ont amélioré le bien en accroissant la surface habitable, en ajoutant ainsi une 3e chambre au rez-de-chaussée et en construisant un garage attenant en bois.

Selon l'article 815-12 du code civil : «L'indivisaire qui gère un ou plusieurs biens indivis est redevable des produits nets de sa gestion. Il a droit à la rémunération de son activité dans les conditions fixées à l'amiable ou, à défaut, par décision de justice ».

Il est constant que le notaire a estimé la plus-value due donnée au bien par la transformation du garage en pièce d'habitation à la somme de 13'140 euros, basée sur une valeur de l'immeuble de 204'000 euros en 2016, étant précisé que l'estimation de cette somme comprend tant l'industrie personnelle que les achats de matériaux, alors que M. [U] persiste à demander d'additionner ce montant avec celui des achats de matériaux et de marchandises.

Il est par ailleurs tout aussi constant que l'immeuble a été évalué à une valeur de 195'000 euros en 2020 et que M. [U] sollicite de se le voir attribuer de façon préférentielle à la valeur de 175'000 euros, de sorte que la plus-value calculée à hauteur de 13'140 euros basée sur une valeur de l'immeuble de 204'000 euros ne peut dès lors être retenue.

Pour autant, la cour considère que la création d'une 3e chambre au rez-de-chaussée, avec une augmentation de la surface habitable du bien indivis, a nécessairement amélioré ledit bien.

La cour considère qu'il y a lieu, en conséquence, de fixer la créance de M. [U] contre l'indivision au titre de son industrie personnelle à la somme de 1 400 euros.

Dès lors, la décision entreprise sera infirmée de ce chef.

S'agissant de la demande de M. [U] aux fins d'inscrire au passif de l'indivision une créance de 3 389,34 euros au titre des achats de matériaux et marchandises pour les travaux du garage, il appartiendra à celui-ci de justifier, le cas échéant, entre les mains du notaire que les sommes ont été acquittées par lui personnellement.

Sur la créance au titre de l'industrie personnelle de M. [U] pour les travaux de réfection de plancher de la salle de bains

Mme [B], appelante, demande à la cour d'infirmer le jugement en ce qu'il a fixé le principe de la créance de M. [U] au passif de l'indivision, au titre de ses travaux de réfection de la salle de bains et sursis à statuer sur son évaluation. Elle sollicite de débouter M. [U] de sa demande de créance contre l'indivision, au titre de son industrie personnelle pour la remise en état du plancher de la salle de bain pour la somme de 1 820 euros ; subsidiairement, de fixer la créance due par l'indivision à M. [U], au titre de son industrie personnelle pour la remise en état du plancher de la salle de bain à la somme de 420 euros. Comme précédemment, elle rappelle que l'indemnité revendiquée doit avoir contribué à améliorer le bien indivis, conformément aux dispositions de l'article 815-12 du code civil et elle indique qu'elle avait accepté la

valorisation proposée par le notaire à hauteur de 420 euros.

M. [U], intimé, demande à la cour de confirmer les dispositions du jugement qui ont fixé le principe de sa créance au passif de l'indivision au titre des travaux dans la salle de bain et sollicite de chiffrer sa créance à inscrire au passif de l'indivision pour la somme de 1 820 euros à ce titre. Il rappelle avoir contesté l'évaluation faite par le notaire à hauteur de 420 euros et indique que le plancher de la salle de bains du premier étage s'était affaissé, nécessitant une intervention.

Il n'est pas contesté le plancher de la salle de bains s'était affaissé ; en conséquence, la réfection du plancher était nécessaire. Il est par ailleurs constant que le notaire avait fixé l'indemnité due à M. [U] pour son activité personnelle ayant contribué à améliorer le bien indivis, relativement aux travaux dans la salle de bains du premier étage, à 420 euros et qu'en l'absence de production d'éléments probants par M. [U] pour contester cette évaluation, la cour considère en conséquence qu'il y a lieu de retenir cette somme.

Dès lors, la décision entreprise sera infirmée de ce chef.

Sur l'attribution préférentielle

M. [U] a formé un appel incident et demande à la cour d'infirmer les dispositions du jugement qui l'ont débouté de sa demande d'attribution préférentielle de l'immeuble de [Localité 5]. Il sollicite d'ordonner l'attribution préférentielle à son profit de l'immeuble de [Localité 5] sur le prix de 175 000 euros.

Mme [B], appelante, demande à la cour de confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté la demande d'attribution préférentielle de M. [U] et de débouter M. [U] de sa demande de voir ordonner l'attribution préférentielle de l'immeuble de [Localité 5] au prix de 175 000 euros.

L'attribution préférentielle, dérogeant au droit commun du partage, est prévue par les articles 831 à 834 du code civil et permet d'attribuer un immeuble indivis à certains indivisaires en vertu de dispositions légales spéciales, lesquelles existent en matière de mariage et de PACS, mais pas de simple concubinage.

La cour relève au surplus que le bien indivis n'est plus la résidence principale de M. [U] à l'heure actuelle. Enfin, la valorisation du bien que M. [U] sollicite au titre de l'attribution du bien indivis n'est aucunement justifiée comme étant la valeur actuelle dudit bien.

Il en résulte que la décision entreprise ayant débouté M. [U] de ce chef, sera confirmée.

Sur les créances revendiquées par M. [U] à l'encontre de l'indivision

M. [U] demande à la cour de confirmer les dispositions du jugement et de fixer sa créance au passif de l'indivision pour les sommes de :

- 5 558,85 euros au titre des échéances dues entre juin et octobre 2014 sur le prêt immobilier sur l'immeuble de [Localité 5],

- 83 517,50 euros au titre du capital restant dû sur ce même prêt.

Il a formé un appel incident et demande à la cour d'infirmer les dispositions du jugement ayant déclaré prescrites ses demandes visant à faire inscrire au passif de l'indivision les sommes suivantes :

- 5 558,85 euros au titre des échéances dues entre juin et octobre 2014 sur le prêt immobilier sur l'immeuble de [Localité 5],

- 83 517,50 euros au titre du capital restant dû sur ce même prêt.

Il demande à la cour de fixer au passif les lesdites sommes.

Il fait valoir que Mme [B] a expressément reconnu lesdites créances dans deux lettres adressées au notaire par son avocat en 2016 et 2018 (pièce n° 16 et 16/1), traduisant la reconnaissance par celle-ci du droit de M. [U] à revendiquer une créance du chef du remboursement de l'emprunt immobilier, créance qu'il a à nouveau revendiquée lors de l'établissement du procès-verbal de difficultés du 16 décembre 2020.

Mme [B], dans le dispositif de ses conclusions, n'a formé aucune prétention à ce titre.

La cour observe que le jugement attaqué mentionne expressément, dans sa motivation, en premier lieu que les créances dont font partie les sommes susmentionnées sont prescrites et, en second lieu, que Mme [B] acquiesce à ces créances, tant en leur principe qu'en leur montant et qu'il y a lieu de faire droit à la demande.

Quant au dispositif de la décision déférée, lesdites créances ont, dans un premier temps, été déclarées prescrites, pour ensuite être fixées en tant que créances de M. [U] au passif de l'indivision.

Si l'article 2224 du code civil dispose que : « Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer », il n'en reste pas

moins qu'aux termes de l'article 2240 du code civil : « La reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription », de sorte qu'en raison de l'interruption de la prescription en 2016, 2018, puis en 2020 (procès-verbal de difficultés), il y a lieu de considérer que c'est à tort que le premier juge a déclaré prescrites les sommes de 5 558,85 euros au titre des échéances dues entre juin et octobre 2014 relatives au prêt immobilier sur l'immeuble de [Localité 5] ainsi que la somme de 83 517,50 euros au titre du capital restant dû sur ce même prêt. La décision entreprise sera dès lors infirmée de ce chef.

Ces créances de M. [U] doivent en conséquence être fixées au passif de l'indivision et la décision entreprise sera confirmée de ce chef.

Sur la créance revendiquée par M. [U] à l'encontre de Mme [B]

M. [U] a formé un appel incident et demande à la cour d'infirmer les dispositions du jugement qui ont déclaré prescrite sa demande visant à condamner Mme [B] à lui payer la somme de 19 506,57 euros. Il sollicite de condamner Mme [B] à lui verser la somme de 19 506,57 euros, arrêtée au 31 décembre 2019 au titre des intérêts perdus sur son épargne employée au titre du remboursement du prêt, outre les intérêts postérieurs au taux contractuel perdus sur les mêmes sommes jusqu'à liquidation.

Mme [B], sur cette demande, demande à la cour de confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré prescrite la demande de M. [U] tendant à la voir condamner à lui payer la somme de 19 506,57 euros au titre des intérêts sur l'épargne employée au remboursement du prêt immobilier.

Il est constant que M. [U], de son propre chef, a décidé en octobre 2014 de rembourser par anticipation le prêt immobilier en débloquant son PEL, rémunéré à 4,5 % brut, lui procurant ainsi la somme de 68 318,72 euros et en prélevant sur son livret d'épargne, rémunéré à 0,75 %, le solde, soit la somme de 15'198,78 euros, aux fins de rembourser la totalité de l'emprunt immobilier.

Cette demande a été formée à l'encontre de Mme [B], et non de l'indivision. Il est toutefois incontestable que M. [U] savait, dès octobre 2014, qu'en débloquant son PEL pour effectuer un remboursement anticipé du prêt, il se privait de la rémunération future de ses placements.

Par application des dispositions de l'article 2224 du code civil susmentionnées, et alors que M. [U] ne justifie pas de l'interruption de la prescription avant octobre 2019 puisqu'il se fonde sur un tableau joint au procès-verbal de difficultés du 16 décembre 2020 qu'il a produit en simple feuille détachée dactylographiée en pièce n° 17, de sorte qu'il y a lieu de confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a déclaré prescrite la demande de M. [U] visant à condamner Mme [B] à lui payer la somme de 19 506,57 euros.

Sur le restant de l'appel incident de M. [U]

M. [U] a formé un appel incident et demande à la cour, au titre des « demandes non tranchées par le jugement », de :

* le déclarer fondé à revendiquer contre l'indivision une créance correspondant au montant des factures de remise en état du véhicule Citroën Picasso, de contrôle technique ainsi que les assurances se rapportant à ce véhicule pour les années 2013 à 2015,

* le déclarer fondé à revendiquer contre l'indivision une créance correspondant aux travaux de réparation du chauffe-eau et de remplacement d'un radiateur pour, respectivement, 599,50 euros et 218 euros, ainsi qu'une facture [2] du 3 août 2013 portant sur l'appartement d'[Localité 6],

* le déclarer fondé à revendiquer contre l'indivision une créance correspondant au remboursement des impôts fonciers dus depuis 2017 ainsi que des assurances habitation dues depuis 2016 jusqu'à la liquidation, et les factures d'électricité qu'il a payées.

Mme [B], en réplique, demande à la cour de :

* sur les demandes de créance au titre du véhicule Citroën Picasso : déclarer prescrites les demandes de créance de M. [U] contre l'indivision, au titre des assurances du véhicule Citroën Xsara Picasso pour les années 2013 à 2015 et débouter M. [U] de sa demande de créance contre l'indivision, au titre des factures de remise en état du véhicule Citroën pour la somme de 558,74 euros,

* sur la demande de M. [U] de créance au titre des travaux de réparation du chauffe-eau, de remplacement d'un radiateur, ainsi que d'une facture [2] : déclarer prescrite la demande de créance au titre des travaux de réparation du chauffe-eau de l'année 2014 d'un montant de 599,50 euros et de la facture [2] du 3 août 2013 pour la somme de 50,75 euros et débouter M. [U] de sa demande de remplacement de radiateur pour la somme de 218 euros,

* sur les demandes de remboursement de taxes foncières, des assurances habitation et de factures d'électricité : confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande de créance au titre du remboursement des impôts fonciers dus depuis 2017 et débouter M. [U] de sa demande de remboursement des assurances habitation depuis 2016 et de remboursement des factures d'électricité.

Factures relatives au véhicule Citroën Picasso

La décision entreprise a déclaré inopposable à Mme [B] la cession dudit véhicule opérée par M. [U] ; il y a lieu de considérer que les factures de révision, contrôle technique et réparation datant de 2016 (pièce n° 18 de M. [U]) sont des dépenses liées à l'usage du véhicule, de sorte que M. [U] qui en avait la jouissance doit en assurer définitivement la charge, sans pouvoir revendiquer une quelconque créance à l'encontre de l'indivision. En ce qui concerne les assurances pour les années 2013 à 2015, force est de constater qu'elles sont prescrites par application de l'article 2224 du code civil.

Travaux de réparation du chauffe-eau et de remplacement d'un radiateur

Les factures produites par M. [U] (pièces n° 19 à 19/3) datent de 2014 et la demande est en conséquence prescrite par application de l'article 2224 du code civil.

M. [U] évoque par ailleurs une facture [2] du 3 août 2013, sans la produire, relativement à l'appartement d'[Localité 6], outre le fait que la demande est conséquence prescrite par application de l'article 2224 du code civil, elle est au surplus injustifiée.

Remboursement des impôts fonciers dus depuis 2017

Le 16 décembre 2020, Maître [H] a dressé un procès-verbal de dires et de difficultés. Le rapport du juge commis a été rendu le 2 février 2021, se reportant à ce procès-verbal pour fixer les points de désaccord subsistants.

Ainsi que justement mentionné par le premier juge, cette demande figurant dans ses conclusions du 21 février 2022 est nouvelle par rapport aux demandes listées au procès-verbal de dires et de difficultés établi par le notaire le 16 décembre 2020, de sorte qu'en application des dispositions de l'article 1374 du code civil, cette demande est irrecevable, la décision entreprise sera confirmée de ce chef.

Assurances habitation dues depuis 2016 et factures d'électricité

S'agissant des assurances habitation, il s'agit de dépenses de conservation de l'immeuble en application de l'article 815-13 du code civil, tandis que la consommation des fluides, dont l'électricité, qui incombe à l'occupant des lieux, en l'espèce M. [U], ne constitue pas une dépense de conservation et, en conséquence, n'ouvre pas droit à indemnité à ce titre, de sorte qu'il y a lieu de débouter M. [U] de sa demande en remboursement des factures d'électricité.

La somme antérieurement réclamée au titre des assurances habitation des années 2014 et 2015 ayant été déclaré prescrite par le premier juge, il appartiendra à M. [U], le cas échéant, de justifier entre les mains du notaire de sa créance contre l'indivision au titre des assurances habitation à partir de 2016 sur les biens indivis.

En application de l'article 1375 du code de procédure civile, les parties seront renvoyées devant le notaire en charge des opérations de compte liquidation et partage pour leur poursuite conformément aux points ainsi tranchés.

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Les dépens d'appel seront laissés à la charge de chacune des parties les ayant exposés.

Il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant non publiquement après débats en chambre du conseil, contradictoirement et en dernier ressort,

Infirme en ses dispositions soumises à la cour le jugement rendu par le juge aux affaires familiales du tribunal judiciaire d'Orléans le 14 mai 2024 à l'exception des dispositions ci-dessous confirmées :

- le rejet de la demande d'attribution préférentielle,

- la fixation des créances de M. [U] relatives au prêt immobilier sur l'immeuble de [Localité 5] (les sommes de 83'517,50 euros et de 5 558,84 euros) au passif de l'indivision,

- la prescription de la somme de 19'506,57 euros au titre des intérêts perdus,

- l'irrecevabilité de la demande relative aux impôts fonciers dus depuis l'année 2017,

Statuant à nouveau des chefs infirmés et y ajoutant :

Dit que M. [R] [U] est redevable à l'indivision d'une indemnité d'occupation d'un montant de 624 euros par mois à compter du 1er mars 2016 et jusqu'à la remise du bien à la disposition de l'autre indivisaire,

Fixe la créance de M. [R] [U] contre l'indivision au titre de son industrie personnelle pour la réalisation des travaux de transformation du garage à la somme de 1 400 euros,

Fixe la créance de M. [R] [U] contre l'indivision au titre de son industrie personnelle pour les travaux du plancher de la salle de bains à la somme de 420 euros,

Déclare prescrites les créances revendiqués par M. [R] [U] au titre des:

- assurance relative au véhicule Citroën Picasso,

- travaux de réparation du chauffe-eau, de remplacement d'un radiateur et de facture d'électricité de 2013,

Déboute M. [R] [U] de sa demande au titre des réparations du véhicule Citroën Picasso et des factures d'électricité,

Dit qu'il appartiendra à M. [R] [U], le cas échéant, de justifier entre les mains du notaire que la somme totale réclamée de 3 389,34 euros correspondant à des achats de matériaux pour la réalisation des travaux de transformation du garage a été acquittée par lui personnellement,

Dit qu'il appartiendra à M. [R] [U], le cas échéant, de justifier entre les mains du notaire du paiement des assurances habitation à partir de 2016 pour les bien indivis,

Renvoie les parties devant le notaire en charge des opérations de compte liquidation et partage de l'indivision pour la poursuite desdites opérations, lesquelles opérations tiendront compte des points ci-dessus tranchés,

Déboute les parties de leurs demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile,

Laisse à la charge de chacune des parties les d épens d'appel par elle exposés

Prononcé le 26 MAI 2026 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.

Le présent arrêt a été signé par le Président de Chambre et par le Greffier.

Le Greffier, Le Président

J. C. ESTIOT C. GIRARD