Arrêt N° 74/19 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du trois mai deux mille dix-neuf

Numéro CAL-2018-00491 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,
Rita BIEL, conseiller,
Yannick DIDLINGER, conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

E n t r e :

A, née le (…), demeurant à L-(…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 23 avril 2018,

comparant par Maître Laurent HARGARTEN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t :

B, né le (…), demeurant à L-(…),

intimé aux fins du prédit exploit GLODEN,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Par jugement civil contradictoire du 22 février 2018, le tribunal d'arrondissement statuant dans le cadre de la liquidation et du partage de la communauté légale de biens ayant existé entre A et B, a dit recevable mais non fondée la demande de A tendant à voir dire que l'immeuble sis à L-(…) est commun, et a dit que l'immeuble est propre à B.

A et B se sont mariés le 5 juin 1998, suivant acte notarié du 7 octobre 1996 B a acquis pour un prix de 1.523.500 LUF un terrain à bâtir à Berchem sur lequel a été construite la maison qui a servi de domicile conjugal. B a soutenu qu'il a financé l'achat du terrain par des fonds propres, que la construction était finalisée fin 1997, soit avant le mariage des parties, et que l'immeuble serait dès lors propre par le jeu de l'accession immobilière.

A a fait valoir que même si B figure seul dans l'acte notarié, tant le terrain que la maison y construite ont été financés par des prêts contractés par les deux parties et remboursés par la communauté durant le mariage.

Le tribunal a retenu que l'origine commune des fonds au moyen desquels la construction a été financée est décisive pour l'application de l'article 1406 du Code civil et donc pour la détermination du caractère propre ou commun de l'immeuble construit sur un terrain propre.

Les juges de première instance ont retenu qu'avant le mariage les parties ont remboursé ces prêts par des fonds propres à raison des sommes en capital de 25.666 LUF et de 83.871 LUF. Dans le cadre de l'évaluation des fonds propres investis, le tribunal y a rajouté le montant 2.200.000 LUF investi en fonds propres dans la construction et a ainsi chiffré les fonds propres investis par B à la somme de 95.993,11 euros (636,24 euros + 2.079,11 euros + 974,60 euros + 54.536,58 euros + 37.766,58 euros).

Conformément au jugement déféré, la communauté a investi à titre de fonds communs dans la construction la somme de 87.685,45 euros (5.658,02 euros + 8.533,71 euros + 13.683,97 euros + 50.298,06 euros + 1.065,64 euros + 8.446,05 euros) résultant du remboursement des différents prêts.

Les fonds propres étant plus importants que les fonds communs, le tribunal a considéré l'immeuble comme étant un propre.

Par exploit d'huissier de justice du 27 avril 2018, A a relevé appel de ce jugement lui signifié le 16 mars 2018 pour, par réformation, voir constater que l'immeuble en cause est commun, partant en ordonner la licitation pour cause d'impartageabilité.

L'appelante critique le jugement de première instance pour avoir considéré qu'un montant de 2.200.000 LUF de fonds propres aurait été investi dans l'immeuble. Elle explique que le prêt de 5.910.000 LUF a été concédé aux deux parties et qu'il y était stipulé que des fonds propres de 2.200.000 LUF seraient apportés par les deux parties. Elle fait valoir qu'il n'existe aucune preuve au dossier que ce montant aurait été effectivement investi. Elle soutient que la construction a été entièrement financée par la communauté au moyen des trois prêts.

Elle fait encore valoir que les parties ont conclu en août 1993 un prêt de 300.000 LUF et qu'à l'aide de ces fonds, le terrain a été acquis.

En ordre subsidiaire, A estime que le tribunal a fait une fausse interprétation de l'article 1406 alinéa 2 du Code civil, en estimant que les remboursements effectués avant le mariage sur les prêts constituaient des propres. Elle soutient qu'à défaut de preuve de ces remboursements par des fonds propres, ces remboursements sont présumés avoir été effectués par des fonds communs.

L'intimé conclut à la confirmation du jugement de première instance.

Il conteste que le prêt contracté en 1993 et remboursé le 5 juillet 1996 ait servi à acquérir le terrain en date du 7 octobre 1996.

Il se rapporte à l'accord bancaire du 3 septembre 1996 stipulant que le prêt ne sera concédé qu'à la condition de verser le montant de 2.200.000 LUF à titre de fonds propres. L'intimé soutient qu'il est établi qu'avant le mariage deux prêts ont été signés en vue du financement de la construction et qu'il est l'unique bénéficiaire de ces fonds. B se rapporte au jugement déféré ayant fixé le quantum de l'investissement de fonds propres à 95.993,11 euros.

L'intimé relève qu'avant le mariage on ne saurait parler de fonds communs et qu'il a seul remboursé les deux prêts avant le mariage.

En réplique au moyen subsidiaire, B conteste que les trois prêts soient des fonds communs. Il soutient qu'il n'existe pas de présomption de communauté pour les deux premiers prêts contractés avant le mariage.

L'intimé demande de déclarer irrecevable la demande en licitation pour être nouvelle.

L'appelante répond que cette demande a été présentée en première instance dans ses conclusions des 8 mai et 8 septembre 2017.

<u>Appréciation de la Cour</u>

L'appel de A est à déclarer recevable quant à la forme et aux délais, la demande de licitation ayant été présentée en première instance, elle n'est pas à considérer comme nouvelle en instance d'appel.

C'est à bon droit que le tribunal a retenu qu'il faut se placer au moment de la liquidation de la communauté pour apprécier si une construction a été érigée au moyen de fonds communs.

En l'occurrence, le tribunal est à confirmer pour avoir dit que le terrain acquis avant le mariage constitue un propre dans le chef de l'intimé.

L'appelante reste en défaut d'apporter la preuve d'avoir participé au financement du terrain, le fait que les parties ont contracté ensemble un prêt trois ans avant l'acquisition du terrain ne constitue en effet pas un élément de preuve à ce titre, l'appelante n'établissant pas l'affectation du montant emprunté.

Les juges de première instance ont déduit du libellé du premier prêt qu'un montant de 2.200.000 LUF de fonds propres aurait été investi dans la construction de l'immeuble.

Toutefois, face aux contestations de l'appelante, l'intimé n'a pas établi que cette condition ait été respectée et qu'il ait fait l'apport du montant de 2.220.000 LUF à titre de fonds personnels, de sorte que cette condition est restée lettre morte et qu'il n'est pas prouvé que ledit montant ait été investi dans la construction de l'immeuble, ni à titre de fonds propres, ni à titre de fonds communs.

Il y a partant lieu de redresser les calculs des juges de première instance et de dire que la valeur de la construction s'est élevée à la somme des trois prêts, à 7.440.000 LUF (5.910.000.- LUF + 1.020.000.- LUF + 510.000.- LUF).

Le tribunal avait noté qu'un montant de 95.993,11 euros (636,24 euros + 2.079,11 euros + 974,60 euros + 54.536,58 euros + 37.766,58 euros) a été investi à titre de fonds propres.

Eu égard au développement qui précède, ce calcul est également à redresser. Les montants de 2.200.000 LUF et de 974,60 euros ne sont pas à prendre en compte, étant donné qu'on se place au moment de la liquidation de la communauté pour apprécier avec quels fonds la construction a été financée et que ce dernier montant a été remboursé postérieurement, notamment dans le cadre de l'indivision post-communautaire.

Quant aux remboursements de 636,24 euros et de 2.079,11 euros effectués sur les deux prêts avant le mariage des parties, la partie appelante ne fournit aucune pièce établissant un remboursement par des fonds lui appartenant. Par ailleurs tant que les parties ne sont pas mariées sous le régime de la communauté, on ne saurait qualifier des fonds de communs, de sorte que ces contestations de l'appelante sont à rejeter comme non fondées.

La maison a été financée au moyen de prêts dont deux ont été contractés avant le mariage par les futurs époux en tant qu'emprunteurs et débiteurs solidaires, il s'agit donc de dettes auxquelles ces derniers sont chacun personnellement et solidairement tenus, qui, en vertu de l'article 1410 du Code civil, restent personnelles en capital et ne tombent pas dans la communauté. Mais étant donné que la communauté a remboursé une partie de ces prêts contractés avant mariage ces remboursements par la communauté sont à considérer comme ayant été effectués par des fonds communs.

Eu égard aux développements qui précèdent, il y a lieu de chiffrer les fonds investis par l'intimé, y compris le prix du terrain, à la somme de (636,24 + 2.079,11 + 37.766,58) 40.481,93 euros.

Aucune des parties n'a contredit le montant de 87.685,45 euros (5.658,02 + 8.533,71 + 13.683,97 + 50.298,06 + 1.065,64 + 8.446,05) retenu par le tribunal à titre de fonds communs investis dans la construction.

En considération de ces données, le jugement est à réformer et il y a lieu de dire que les investissements en fonds communs chiffrés à 87.685,45 euros dépassent en valeur les investissements en fonds propres par l'intimé évalués à 40.481,93 euros et que l'immeuble sis à Berchem est à considérer commun pour le tout par application de l'article 1406 alinéa 2 du Code civil, sauf à fixer la récompense en faveur de B et l'indemnité entre parties.

B ne faisant pas valoir que l'immeuble serait partageable en nature, la demande en licitation de l'appelante est à déclarer fondée.

Faute par les parties respectives de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge les sommes par elles exposées et non comprises dans les dépens, leurs demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile sont à rejeter.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel en la forme,

le déclare partiellement fondé,

réformant,

dit que l'immeuble sis à L-(…), est à considérer comme commun,

en ordonne la licitation,

commet le Maître C, notaire de résidence à L-(…), pour y procéder,

rejette les demandes des parties respectives basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne B aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Laurent HARGARTEN qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.