Arrêt N° 229/19 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-sept novembre deux mille dix-neuf

Numéro CAL-2019-00323 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,
Agnès ZAGO, premier conseiller,
Rita BIEL, conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

E n t r e :

A), né le (…), demeurant à L-(…),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 18 février 2019 et d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 27 mars 2019,

comparant par Maître Sylvie KREICHER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. B), née le (…), demeurant à L-(…),

intimée aux fins du prédit exploit CALVO,

comparant par Maître Claude BLESER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. C), né le (…), et son épouse

3. D), née le (…), les deux demeurant ensemble à L-(…),

sub 2. et 3. intimés aux fins du prédit exploit CALVO et du prédit exploit de réassignation SCHAAL,

comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

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

Par jugement du 13 décembre 2018 rendu contradictoirement entre A) et B) et par défaut à l'égard d'C) et d'D), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a ordonné la licitation de l'immeuble appartenant en indivision à A) et à B) et situé à L-(…), a commis à cette fin le notaire 1) et a constaté que dans le cadre de cette vente sur licitation, les époux C) et D) disposent, en vertu de l'acte de vente notarié du 15 octobre 2014, d'un droit de préemption.

Par acte d'huissier de justice du 18 février 2019, A) a régulièrement relevé appel de ce jugement, qui lui avait été signifié le 10 janvier 2019. Par acte d'huissier de justice du 27 mars 2019, il a fait procéder à la réassignation des époux C)-D).

L'appelant demande, par réformation, de dire qu'il n'y a pas lieu à licitation de l'immeuble en question, une telle mesure serait prématurée, et sollicite le renvoi devant un notaire pour que celui-ci procède aux opérations de liquidation et de partage, lors desquelles les parties pourront soit trouver un accord, soit charger un expert de l'évaluation de l'immeuble indivis, qui sera soumise aux titulaires du droit de préemption avant toute licitation. Il fait valoir que pour le cas où aucun des indivisaires ne souhaiterait racheter à l'autre sa moitié indivise, les époux C)-D) pourront être appelés aux opérations de partage afin de faire valoir leur droit de préemption en-dehors et avant toute licitation de l'immeuble.

B) conclut à la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a ordonné la licitation de l'immeuble indivis. Elle relève, par application de l'article 266, alinéa 2 du Code civil, qu'après la dissolution du mariage, la communauté se trouve rétroactivement remplacée par une indivision post-communautaire, dans laquelle les indivisaires ne peuvent être contraints de rester en vertu de l'article 815 du Code civil. Elle fait, par ailleurs, valoir que l'immeuble indivis ne serait pas commodément partageable et devrait, par conséquent, être licité.

Elle interjette appel incident et demande, par réformation, que la clause de préemption accordée aux époux C)-D) soit déclarée inapplicable, de sorte que les époux C)-D) ne sauraient bénéficier d'un droit de préemption dans le cadre de la vente sur licitation de l'immeuble indivis. Elle est d'avis que la clause litigieuse ne viserait, selon son libellé, que les cas de vente de gré à gré, et exclurait les ventes forcées, telles les ventes publiques aux enchères, comme les licitations.

Les intimés, C) et son épouse, D), s'opposent à la vente de l'immeuble à un tiers en vertu de leur droit de préemption. Ils expliquent que l'immeuble indivis a été construit sur un terrain attenant à leur propre maison familiale et mis à la disposition des époux A)-B) pour que ceux-ci puissent y ériger leur propre maison familiale. Ils déclarent vouloir faire usage de leur droit de préemption et offrent de racheter l'immeuble au prix de 530.000 euros.

Appréciation de la Cour

A) et B) se trouvent, suite à leur divorce, en indivision quant à l'immeuble situé à L-(...). Le terrain d'une contenance de 4,52 ares sur lequel a été

érigée la maison familiale leur a été vendu, suivant acte notarié du 15 octobre 2014, par les parents de A), C) et D), pour le prix de 100.000 euros.

Si l'article 815 du Code civil prévoit que nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et que le partage peut toujours être provoqué à moins qu'il n'ait été sursis par jugement ou convention, A) et ses parents s'opposent à la licitation de l'immeuble indivis en invoquant la clause de préemption de l'acte de vente au profit des époux C)-D).

Le droit de demander la licitation d'un bien impartageable en nature découle du droit des ex-époux de sortir de l'indivision post-communautaire et est un droit absolu. A) ne soutient pas que l'immeuble pourrait se partager commodément en nature, ni que l'indivision comprendrait d'autres biens immobiliers qui permettraient de former des lots respectant l'égalité en nature du partage. En l'espèce, le seul moyen de sortir de l'indivision est, dès lors, de procéder à la licitation de l'immeuble commun. La circonstance que des tiers à l'indivision pourraient disposer d'un droit de préemption ne permet pas de surseoir à la demande de licitation.

Il y a, par conséquent, lieu à l'instar des juges de première instance, conformément à l'article 815 du Code civil, de faire droit à la demande de B) et d'ordonner la licitation de l'immeuble indivis.

L'acte notarié du 15 octobre 2014 renferme une clause de préemption ; la solution du litige est commandée par la réponse à la question de la portée du droit de préemption accordé aux vendeurs, les époux C)-D).

La clause litigieuse est rédigée ainsi : « *Par la présente, les époux A)-B) accordent expressément un droit de préemption aux époux C)-D), qui acceptent avec gratitude, sur le prédit terrain et les constructions à y ériger.*

En cas de revente du prédit immeuble, les époux A)-B) devront informer par lettre recommandée les époux C)-D) de leur intention de vendre en ajoutant une copie du compromis signé.

Les époux C)-D) devront alors, dans un délai d'un mois, faire part aux époux A)-B), s'ils entendent exercer leur droit de préemption aux mêmes conditions que celles indiquées dans ledit compromis.

Faute d'avoir pris position dans le délai imparti, les époux C)-D) seront présumés ne pas vouloir exercer leur droit de préemption, de sorte que les époux A)-B) sont libres de vendre ledit immeuble aux intéressés ayant signé le compromis de vente ».

Le droit de préemption que les époux C)-D) cherchent à mettre en œuvre est un droit de préemption conventionnel, dont la portée doit, par conséquent, être dégagée des termes employés par les parties dans la convention qui le prévoit, ces termes étant à interpréter par référence au but poursuivi par elles (l'article 1156 du Code civil privilégiant la volonté commune des parties plutôt que le sens littéral du terme employé par elles ; ainsi que l'article 1157 du Code civil, qui retient le principe de l'effet utile dans l'interprétation des contrats).

En prévoyant qu'en cas de « revente » de l'immeuble vendu par les époux A)-B), les vendeurs originaires bénéficieraient d'un droit de préemption, les

parties ont souhaité permettre à ceux-ci de reprendre la propriété de l'immeuble vendu et ce, dans tous les cas d'aliénation à titre onéreux. Une licitation relève de cette catégorie juridique, au même titre qu'une vente de gré à gré, et produit les mêmes effets.

C'est, par conséquent, à juste titre que les juges de première instance ont décidé que le droit de préemption s'applique à la licitation demandée.

C'est encore à juste titre que le tribunal a constaté que les époux C)-D) disposent d'un droit de préemption, dans le cadre d'une vente de l'immeuble sur licitation, en vertu du contrat du 15 octobre 2014. En conséquence, conformément aux termes de la convention contenue dans l'acte notarié du 15 octobre 2014, le résultat de la vente publique sera sujet, pendant le délai conventionnel d'un mois, à l'exercice éventuel du droit de préemption au prix de la vente publique. Ce ne sera que faute, par les époux C)-D) de faire valoir leur droit de préemption dans le délai d'un mois à compter de l'information qu'ils auront reçue du résultat de la vente publique, que la vente publique pourra se réaliser au profit du tiers-enchérisseur.

B) demande, par réformation du jugement entrepris, la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon de chacune des trois autres parties pour sa part à lui verser une indemnité de procédure de 2.500 euros pour la première instance et de 2.500 euros pour l'instance d'appel. C'est à bon droit que les juges de première instance ont débouté B) de sa demande en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Cette demande à l'encontre de A) était, en effet, prématurée, puisque le litige entre elle-même et A) n'était pas encore intégralement toisé. Quant à la demande dirigée contre les époux C)-D), B) n'a pas établi en quoi il était injuste de laisser à sa charge les frais engagés dans le cadre de l'action dirigée contre eux en première instance.

Le jugement déféré est, par conséquent, à confirmer en toute sa teneur.

Au vu du sort réservé au litige en instance d'appel, A), B) et les époux C) – D) sont à débouter de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

confirme le jugement du 13 décembre 2018 dans la mesure où il a été entrepris,

déboute les parties de leurs demandes en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les met pour moitié à charge de A) et de B) et en ordonne la distraction au profit de Maître Sylvie KREICHER et de Maître Claude BLESER qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.