A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, onze mars deux mille neuf.

Numéro 33465 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

A, fonctionnaire communale, née le (…), demeurant à (…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg en date du 07 mars 2008,

comparant par Maître Monique WIRION, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B, fonctionnaire communal, demeurant à (…),

intimé aux fins du prédit exploit CALVO,

comparant par Maître Philippe STROESSER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Statuant sur la demande en divorce dirigée par A contre B ainsi que sur la demande reconventionnelle en divorce de celui-ci, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 10 janvier 2008, dit les demandes en divorce fondées sur le fondement de l'article 229 du code civil ; dit qu'il sera procédé au partage et à la liquidation de la communauté de biens ayant existé entre les époux et ordonné tous devoirs à ces fins et déclaré non fondée la demande de A en licitation de l'immeuble sis à (…).

Pour rejeter la demande en licitation du susdit immeuble, le tribunal a constaté qu'il constitue un bien propre de B qui l'avait acquis par acte de vente dressé le (…) par Maître Emile Schlesser, soit avant le mariage des parties contracté le (…) ; que le simple fait pour les parties de rembourser ensemble le prêt hypothécaire durant le mariage n'établit pas leur intention, au moment de l'acquisition, de rendre l'immeuble indivis ; qu'en outre le contrat de prêt servant au financement de l'immeuble avait été établi au seul nom de B.

A a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 7 mars 2008 en ce qu'il a déclaré non fondée sa demande en licitation.
L'appelante expose que les parties auraient toujours eu l'intention d'acquérir l'immeuble en commun ; que cependant par courrier du 20 juillet 1993, le Ministère du Logement et de l'Urbanisme avait rejeté la demande introduite par les deux parties en allocation des aides étatiques au logement au motif que leur revenu cumulé dépassait le plafond légal ; que suite à ce refus, les parties avaient présenté une nouvelle demande au seul nom de B dont le salaire était inférieur à celui de l'appelante; que suivant courrier du 4 janvier 1995, le Ministère du Logement et de l'Urbanisme avait accordé une prime de construction de 130.000.- francs, et, suivant courrier du 27 mars 1995, une prime d'épargne sur 180.618.- francs à B ; que celui-ci avait versé un acompte sur 500.000.- francs lors de l'acte notarié, mais que l'appelante y aurait contribué à concurrence de la moitié ; que l'appelante ne devait pas paraître officiellement comme étant coacquéreur, pour éviter que le Ministère du Logement et de l'Urbanisme ne revienne à ses décisions et refuse les aides au logement accordées ; qu'aucun virement n'aurait pu se faire directement du compte de l'appelante et que le contrat de prêt aurait dû être conclu au seul nom de l'intimé, l'appelante y figurant comme caution personnelle ; qu'elle aurait cependant contribué au remboursement de l'emprunt hypothécaire durant le mariage des parties ; qu'il ressortirait des pièces versées en cause que les parties auraient eu l'intention, à la date de l'acquisition, d'acheter en commun et que ce ne serait qu'en raison d'un élément extérieur à leur volonté qu'elles auraient dû recourir à une simulation ; que l'acte apparent cacherait en réalité une acquisition au nom des deux concubins; que l'immeuble serait par conséquent indivis entre les parties.
L'appelante soutient encore que la proposition qui lui avait été faite par courrier du 26 avril 2004 par l'avocat de l'intimé de lui attribuer la moitié de la valeur de la maison, déduction faite du solde de l'emprunt à rembourser, constitue un aveu extrajudiciaire de l'intimé quant à la propriété indivise de l'immeuble.

En ordre subsidiaire, l'appelante offre de prouver par le témoignage de :

C, sans état, demeurant à (…), et de

D, employée privée, demeurant à (…) :

« Que Mme A et M. B avaient l'intention de construire ensemble une maison ;
Que dans un premier temps, ils ont envisagé de transformer et d'agrandir un bâtiment annexe à la maison de Mme A mère. Ensuite Mme A et M. BR ont laissé tomber ce projet alors qu'ils envisageaient d'acquérir d'une maison en état futur d'achèvement à (...).
Comme cependant les salaires cumulés de M. B et de Mme A dépassaient le plafond prévu pour pouvoir acheter un logement auprès du Ministère du Logement et de l'Urbanisme, leur demande a été refusée.
Suite à ce refus, les parties ont adressé une nouvelle demande au Ministère du Logement et de l'Urbanisme mais au seul nom de M. B, alors que ce dernier avait un salaire inférieur à celui de Mme A, de sorte que les chances d'obtenir un logement de la part du Ministère du Logement et de l'Urbanisme étaient plus grandes.
Qu'aussi bien avant le mariage qu'après le mariage, Mme A a toujours payé la moitié aussi bien des acomptes que des remboursements du prêt et ce jusqu'au jour où M.B a mis Mme A à la porte de la maison.
Que M. B a souvent affirmé à Mme C, sa belle-mère, que le fait que la maison se trouverait à son seul nom ne changerait absolument rien, alors qu'il serait une personne honnête et que la maison appartiendrait, à parts égales, à chacun d'eux, nonobstant les termes de l'acte notarié. Que dans les circonstances données, Mme A a payé la moitié de l'acompte de la maison en date du 30 décembre 1993, sans préjudice quant à la date exacte, a payé la moitié du 2eme acompte, le 6 septembre 1994, à savoir 197.500,00 €, de même qu'elle a payé la moitié de tous les remboursements du prêt contracté par M. B auprès de la(…).
De même, A a payé grand nombre de factures supplémentaires de ses deniers propres, de même que Mme C a investi quelques 275.000.-LUF dans la maison de M. B suite à l'affirmation de ce dernier que la maison appartiendrait, à parts égales, aux futurs conjoints ».

L'appelante réclame une indemnité de procédure de 3.000 €.
B demande la confirmation du jugement entrepris.
Il soutient que l'immeuble aurait été financé exclusivement par lui ; que la communauté aurait partiellement contribué au remboursement du prêt hypothécaire et qu'elle aurait droit à une récompense de ce chef ; que l'argent ayant servi au paiement de l'acompte lors de la passation de l'acte notarié aurait été prélevé sur son compte d'épargne ; que l'appelante ne lui aurait pas remis 250.000.- francs comme elle le prétend ; que les virements effectués par l'appelante en faveur de l'intimé avant le mariage des parties seraient des paiements effectués au bénéfice de la communauté de fait entre les concubins.

L'intimé conteste l'aveu dont l'appelante fait état et soutient que le courrier en question ne contiendrait qu'une proposition d'arrangement dans le cadre d'un éventuel divorce par consentement mutuel. Il conclut au rejet de l'offre de preuve par témoins comme étant irrecevable.
Il demande la condamnation de l'appelante à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 €.

Par notice de la Cour du 10 octobre 2008, les parties furent invitées de conclure, en ordre subsidiaire, sur la validité de la simulation dont l'intimée fait état.

Il ne ressort pas de la procédure versée en cause que le jugement entrepris eût été signifié par B à A. Le délai d'appel n'a donc pas commencé à courir à l'encontre de celle-ci, de sorte que son appel du 7 mars 2008 est recevable.

En exposant et en offrant de prouver que les parties étaient mues par une volonté persistante d'acquérir ensemble l'immeuble bâti sis à (..), bien que l'acte de vente du 2 septembre 1994 indique comme seul et unique acquéreur B, et que celui-ci ne figurerait dans le susdit acte comme seul acquéreur afin de tromper les autorités publiques allouant les aides au logement sur l'identité complète des futurs propriétaires, dans le but de pouvoir bénéficier de ces aides qui auraient été refusées si l'appelante était intervenue ouvertement comme coacquéreur, celle-ci fait état d'une simulation frauduleuse, mise en scène par les parties pour éluder les conditions d'attribution des primes relatives au montant du revenu imposable de l'impétrant édictées par les règlements d'exécution de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l´aide au logement.

L'appelante soutient que la désignation de l'intimé dans l'acte de vente ne serait qu'une apparence, contredite par une contre-lettre convenue oralement entre les parties suivant laquelle l'immeuble constituerait en réalité leur propriété commune ; qu'elle aurait usé du prête-nom de l'intimé pour acquérir la moitié indivise dudit immeuble.

La contre-lettre étant par définition un acte juridique et non un simple fait juridique, est soumise au régime général de validité de tout acte juridique. Il faut par conséquent que sa cause soit réelle et sérieuse. Cette exigence est source de nullité de l'acte lorsque les parties ont entendu déroger frauduleusement à des dispositions impératives.

Les dispositions réglementaires qui édictent les conditions d'attribution des primes au logement s'imposent impérativement aux administrés ne peuvent les éluder par des conventions conclues entre eux.
A supposer donc que la contre-lettre dont l'appelante fait état soit prouvée, cet acte serait contraire à l'ordre public et partant nul.

Il en suit qu'il y a lieu, dans les relations entre parties, de se référer exclusivement à l'acte authentique du 2 septembre 1994 conclu entre la commune de (…) et B, de sorte que celui-ci est à considérer comme seul propriétaire de l'immeuble sis à (…).

L'offre de preuve formulée par l'appelante tendant à établir la simulation est irrecevable comme n'étant ni pertinente ni concluante.

C'est par conséquent à bon droit que le tribunal a déclaré non fondée la demande en licitation et en partage dudit immeuble.

Comme la partie appelante succombe en instance d'appel et devra supporter l'intégralité des dépens, elle ne peut prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure.

La demande en paiement d'une indemnité formée par la partie intimée en application de l'article 240 du NCPC est à rejeter au motif qu'elle n'a pas établi en quoi il serait en l'espèce inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

P a r c e s m o t i f s :

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

déclare l'appel recevable ;

dit l'offre de preuve formulée par l'appelante irrecevable ;

déclare l'appel non fondé ;

confirme le jugement entrepris ;

déclare non fondées les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure et les en déboute ;

condamne l'appelante aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Philippe STROESSER, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.