A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, dix-sept mars deux mille dix.

Numéro 34578 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Pascale BIRDEN, greffière.

E n t r e :

A, (…), demeurant à (…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date du 19 février 2009,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B, (…), demeurant à (…),

intimé aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître Monique WATGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Suivant actes notariés du 5 octobre 1979 les époux B-A ont adopté le régime matrimonial de la séparation de biens et procédé à la liquidation et au partage de la communauté de biens ayant existé entre eux.

Par acte notarié du 4 novembre 1983 B et A ont acquis, chacun pour la moitié indivise, une place à bâtir, inscrite au cadastre de la commune de (…), section (…), contenant 11,23 ares, au prix total de 1.050.000.- LUF.

Par jugement contradictoire du 5 mai 1988 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a prononcé le divorce entre parties.

Par exploit d'huissier de justice du 2 avril 2007 A a fait donner assignation à B à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir ordonner le partage et la licitation de l'immeuble indivis acquis par acte notarié du 4 novembre 1983, le paiement de la moitié des loyers perçus par B sur ledit immeuble entre le 7 janvier 1989 et le 29 mai 2006, soit la somme de 209.000 € et le paiement d'une indemnité d'occupation de 9.000 €, ces deux montants avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

Par exploit d'huissier de justice du 27 février 2008 A a fait donner assignation à B à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir prononcer à titre subsidiaire la rescision pour cause de lésion de l'acte intitulé « Kaufvertrag » du 16 août 2007 et portant sur le terrain sis à (…) sinon pour voir prononcer à titre plus subsidiaire l'annulation du contrat du chef de dol, violence ou erreur sinon pour B s'entendre condamner à lui payer des dommages et intérêts de l'ordre de 276.053,24 €.

Par jugement contradictoire du 27 janvier 2009 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit que la demande principale en partage dirigée par A contre B est devenue sans objet, a pour le surplus débouté A de ses demandes principales en paiement, en rescision et en annulation et a dit les demandes reconventionnelles formées par B contre A sans objet.

Les juges de première instance ont dit en ce qui concerne la demande en partage que l'objet même de la demande a disparu dès lors que A a, aux termes d'un contrat intitulé « Kaufvertrag » du 16 août 2007, déclaré céder la moitié de la maison sise à (…) pour un montant total de 5.000.000.- LUF, que par cet acte que les parties sont d'accord à qualifier d'acte de partage elles ont mis fin à l'indivision de sorte que A ne saurait plus faire valoir de prétentions relatives à l'indivision partagée et que ses prétentions relatives aux loyers perçus par B et à l'indemnité d'occupation sont à rejeter et qu'au vu du sort réservé aux demandes principales en partage et en licitation et en paiement des fruits de l'immeuble litigieux les demandes reconventionnelles formées par B en remboursement de la moitié des prêts hypothécaires, des frais de réparation, de la moitié du prix d'acquisition et de la plus-value apportée à l'immeuble sont devenues sans objet.

Ils ont encore déclaré la demande en rescision pour cause de lésion de l'acte de partage du 16 août 2007 non fondée au motif que A n'avance pas le moindre élément tangible et concret dans le sens d'une lésion de même qu'ils ont déclaré la demande en annulation de l'acte de partage du 16 août 2007 pour vices de consentement non fondée faute de preuve.

A a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier du 19 février 2009.

Elle demande à la Cour de prononcer principalement la rescision pour lésion de plus du quart du partage du 16 août 2007, d'ordonner un nouveau partage et de commettre un notaire pour procéder à la liquidation et au partage de l'indivision, de désigner un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut sinon dans un rapport écrit et motivé d'évaluer la valeur sur le marché immobilier à la date du 16 août 2007 de l'immeuble inscrit au cadastre de la commune de (…), section (…), partie du numéro (…), lieudits (…) et (…), place, contenant 11,23 ares, de constater à titre subsidiaire que son consentement à la signature de la convention du 16 août 2007 a été vicié, partant de dire nulle ladite convention du chef de dol, sinon de violence, sinon d'erreur, d'ordonner la fin de l'indivision et la vente par licitation de l'immeuble indivis, de commettre un notaire pour procéder à la liquidation et au partage de l'indivision, de condamner B à lui payer la somme de 162.984,61 €, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice jusqu'à solde ou tout autre montant même supérieur à adjuger ex aequo et bono par la Cour, au vu de l'évolution des prix du marché locatif, à titre plus subsidiaire de condamner B à lui payer la somme de 276.053,24 € à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et en tout état de cause d'ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière. Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 6.000 € pour la première instance et de 4.000 € pour l'instance d'appel.

A reproche aux juges de première instance d'avoir à tort rejeté sa demande en rescision pour lésion du partage opéré entre parties ; que la lésion alléguée se trouverait établie au vu des éléments du dossier sinon du moins ne saurait être exclue de prime abord ; que la valeur vénale de la maison serait largement supérieure à celle retenue dans l'acte de partage ; qu'elle évalue cette valeur à 800.000 € de sorte que la valeur de la moitié indivise lui revenant serait de 400.000 € ; que le montant de la lésion s'élèverait à un minimum de 276.053,24 (400.000 – 123.946,76) €, que les trois quarts du montant qui aurait dû lui revenir s'élèveraient à 300.000 € (400.000 x 75 %) ; que le montant de 300.000 € dépasserait de 245 % celui de la soulte qui a été convenu dans la convention du 16 août 2007, convention aux termes de laquelle elle doit percevoir un montant de 123.946,76 €.

Elle demande acte qu'elle verse, à titre de pièce supplémentaire, un rapport d'expertise unilatéral effectué par l'expert judiciaire C qui évalue la valeur de l'immeuble à 577.000 € et une estimation immobilière effectuée par Monsieur D, associé-gérant de la société E qui retient une valeur moyenne théorique de 658.747 €.

A fait valoir à titre subsidiaire qu'elle a été victime d'un dol de la part de B qui a sciemment minorisé la valeur de la maison en profitant de la circonstance qu'elle habite depuis environ 20 ans en Allemagne à environ 450 kilomètres de Luxembourg et qu'elle n'avait aucune connaissance des prix du marché immobilier luxembourgeois, que sa signature a en outre été obtenue sous la menace et la contrainte tant physique que morale et qu'elle a été victime d'une erreur dans l'évaluation de l'immeuble, erreur qui a eu pour résultat d'anéantir ou de fausser la cause du partage.

B conclut à la confirmation du jugement entrepris et sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 €.

Il soutient que A reste en défaut d'établir une quelconque lésion dans son chef ; que la soulte de 123.946,76 € tiendrait compte de sa demande en remboursement des remboursements opérés par lui sur les prêts hypothécaires et des dépenses avancées pour la construction, la mise en valeur et la réparation de la maison ; que seule la valeur nette de l'immeuble déduction faite des charges grevant ce même immeuble et des indemnisations dues au(x) copartageant(s) peut servir de base à l'appréciation d'une quelconque lésions ; que la lésion ne saurait s'apprécier que par rapport aux droits de chacun des indivisaires dans le compte final de l'indivision et non par rapport à un élément isolé de cette indivision de sorte qu'il y a lieu d'établir avant tout autre progrès en cause un décompte d'indivision reprenant, pour chacun des copartageants, les postes actifs et passifs le concernant, la lésion ne pouvant s'apprécier que sur base de ce décompte final de l'indivision ; qu'il peut prétendre à un remboursement de la part de A de la moitié de ses dépenses, soit 119.870,97 €, montant que les parties ont déduit sur la part revenant à A lors du partage de la maison.

Il estime enfin que ni le dol ni la violence dont fait état A ne seraient établis et qu'en demandant l'annulation de la convention du 16 août 2007 sur base des dispositions de l'article 1131 du code civil elle mélangerait les notions de cause et de consentement

B conclut au rejet du rapport d'expertise unilatéral C pour n'être ni pertinent ni concluant.

L'appel est recevable pour avoir été interjeté dans les formes et délai de la loi.

Pour des raisons de logique juridique il y a lieu d'examiner en premier lieu la demande en rescision pour cause de lésion de plus d'un quart de la convention intitulée « Kaufvertrag » du 16 août 2007 et par laquelle A a déclaré céder à B la moitié indivise de la maison sise à (…) pour le montant de 5.000.000.- LUF.

Les juges de première instance ont dit à bon droit que cette convention constitue, contrairement à son intitulé, non un contrat de vente, mais un acte de partage

Aux termes de l'article 887, alinéa 2, du code civil il peut y avoir lieu à rescision d'un partage lorsque l'un des cohéritiers établit à son préjudice, une lésion de plus du quart.

L'article 888, alinéa 1er, du code civil en disposant que l'action en rescision est recevable contre tout acte qui a pour objet de faire cesser l'indivision entre cohéritiers, qu'il soit qualifié de vente, d'échange, de transaction ou de toute autre manière, donne à la rescision pour lésion un domaine étendu et y englobe tous les partages quelle que soit l'origine de l'indivision, quelle que soit la forme du partage et quelles qu'en soient les modalités.

Pour établir la lésion par elle alléguée A verse un rapport d'expertise unilatéral dressé par l'expert judiciaire C qui évalue la valeur de l'immeuble à 577.000 € et une estimation immobilière effectuée par Monsieur D, associé-gérant de la société E qui retient une valeur moyenne théorique de 658.747 €.

Même si l'expert C n'a pas pu constater l'état de l'intérieur de la maison, son estimation ne paraît cependant pas surfaite dès lors que B prétend avoir procédé à des travaux de réparation et d'amélioration de l'immeuble et que l'estimation de Monsieur C se trouve corroborée par celle de Monsieur D de la société E qui retient pour le seul terrain une valeur de 394.980 €.

B soutient que ses dépenses en rapport avec l'immeuble sis à (…) s'élèvent à 239.741,94 €. En tablant sur une valeur de l'immeuble de 577.000 €, telle qu'elle ressort de l'expertise unilatérale effectuée par l'expert judiciaire C, soit la plus faible des deux valeurs retenues dans les documents versés par A, et en admettant que les dépenses de B s'élèvent effectivement à 239.741,94 €, la Cour arrive à un montant net à partager de 577.000 – 239.741,94 = 337.258,06 €. La part théorique de chaque époux serait dès lors de 168.629,03 €. L'appelante a obtenu 5.000.000.- LUF, soit 123.946,76 €. Il y a lésion si A touche moins des ¾ de sa part théorique, c'est-à-dire qu'elle doit toucher au moins ¾ de 168.629,03 €, soit 126.471,77 €. La lésion serait dès lors de 126.471,77 – 123.946,76 = 2.525,01 €.

Comme la lésion alléguée par l'appelante ne peut pas, au vu de ce qui précède, être exclue de prime abord, il y a lieu de recourir avant tout autre progrès en cause à une expertise.

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,

reçoit l'appel en la forme ;

avant tout autre progrès en cause :

nomme consultant, Monsieur H, architecte, demeurant à (…),

avec la mission d'évaluer, dans un rapport écrit, motivé et détaillé l'immeuble sis à (…), inscrit au cadastre de la commune de (…), section (…) de (…), partie du numéro (…), lieudits (…) et (…), place, contenant 11,23 ares, et de déterminer le montant net à partager, après déduction des dépenses avancées par B à la date du 16 août 2007 en rapport avec l'immeuble en question ;

dit que l'évaluation prendra en compte la valeur du susdit immeuble sur le marché immobilier à la date du partage, 16 août 2007, compte tenu de l'état dudit immeuble à cette date ;

dit que A est tenue de verser pour le 15 avril 2010 au plus tard une provision de 1.000 € au consultant à valoir sur la rémunération de celui-ci et d'en justifier au greffe de la Cour sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du NCPC ;

dit que le consultant devra en toutes circonstances informer la Cour de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

dit que si ses frais et honoraires devaient considérablement dépasser le montant de la provision, il devra en avertir la Cour et ne continuer ses opérations qu'après versement d'une provision supplémentaire ;

dit que le consultant devra déposer son rapport au greffe de la Cour le 31 juillet 2010 au plus tard ;

charge Monsieur le premier conseiller Marc KERSCHEN de surveiller l'exécution de la mesure d'instruction ordonnée ;

dit que l'instruction de l'affaire sera poursuivie sous la surveillance du magistrat de la mise en état ;

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat désigné, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance de Madame la présidente de chambre ;

réserve les frais.

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.