A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, dix-huit mai deux mille onze

Numéro 34578 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Antoinette PASCUCCI, greffier.

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 19/02/2009,

comparant par Maître Gérard 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 :

Revu l'arrêt de la Cour du 17 mars 2010 ayant reçu l'appel de A en la forme et ayant, avant tout autre progrès en cause, nommé consultant, Monsieur Egide HENX, architecte diplômé, avec la mission d'évaluer dans un rapport écrit, motivé et détaillé l'immeuble sis à (…), inscrit au cadastre de la commune de (…), section E de (…), partie du numéro 455/2727, lieudits (…) », 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, en prenant 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.

Vu le rapport d'expertise établi le 5 mai 2010.

A demande à la Cour de prononcer 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 dire qu'il y a lieu de tenir compte dans le cadre de la liquidation et du partage à intervenir de la valeur de la maison sise à (…) d'un montant de 695.850 euros, de dire que dans le cadre de cette liquidation et de ce partage A a droit au paiement d'une soulte de 347.925 euros, représentant la moitié de la valeur de la maison sise à (...), à la date du 16 août 2007, de condamner B à lui payer, dans le cadre de la liquidation et du partage de l'indivision à intervenir, du chef de la moitié des loyers perçus par B entre le 7 janvier 1989 et le 29 mai 2006 ainsi que du chef de l'indemnité d'occupation correspondant à la moitié de la valeur locative de l'immeuble sis à (...) pour la période allant du 24 juillet 2006 au 31 janvier 2011, et sous réserve d'augmentation à intervenir en cours d'instance du chef des indemnités d'occupation à échoir, un montant de 211.717,01 euros, avec les intérêts tels que de droit à partir du jour 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 et de statuer pour le surplus, conformément au dispositif de l'acte d'appel du 19 février 2009 et des conclusions antérieurement notifiées en cause.

B demande à la Cour de constater que le rapport d'expertise déposé par l'expert Egide HENX comporte des lacunes et des imprécisions importantes, partant de refuser d'entériner le rapport d'expertise, de renvoyer le dossier devant ce même expert sinon devant un autre expert à nommer afin qu'il se prononce sur les points suivants :

1) qu'il chiffre la valeur à attribuer aux travaux d'entretien fournis par B entre 1998 et le 16 août 2006 (remises en peinture, aménagement de l'extérieur, etc)

2) qu'il précise les bases des évaluations avancées quant aux mesures et aux valeurs retenues, et de tenir le dossier en suspens en attendant le dépôt de ce complément d'expertise ou du nouveau rapport d'expertise,

subsidiairement et quant au fond, de condamner A à lui rembourser les montants suivants dont le double a été avancé par lui par ses moyens financiers propres pour compte de l'indivision B-A :

1) la somme de 13.014,41 euros, au titre du paiement du prix d'acquisition du terrain nu sis à (...), suivant acte de vente du 4 novembre 1983,
2) la somme de 1.163,86 euros au titre du paiement des droits d'enregistrement et de transcription de l'acte de vente du 4 novembre 1983,
3) la somme de 152.380 euros au titre de la plus-value créée par lui au terrain indivis du chef de la construction de la maison d'habitation y érigée par lui,
4) la somme de 10.850 euros au titre de la plus-value créée par lui à l'immeuble indivis du chef des travaux d'amélioration y apportés par lui,
5) la somme de 7.651,55 euros au titre des travaux de réparation et d'entretien fournis par lui à l'immeuble en indivision,
6) la somme de 425.857,52 euros au titre des remboursements effectués par lui seul sur les prêts bancaires contractés auprès de la Banque Générale du Luxembourg pour financer les travaux de construction, d'amélioration et d'entretien de l'immeuble indivis,
7) la somme de 7.500 euros au titre de la rémunération lui due en vertu de l'article 815-12 du code civil du chef de la gestion par lui assurée du bien en indivision sur la période de janvier 1989 à mai 2006 et au-delà, de dire irrecevable pour cause de forclusion la demande de A en partage des loyers payés sur la période de janvier 1989 au 1er avril 2002, de dire encore irrecevable pour défaut d'objet, sinon mal fondée, la demande de A en partage des loyers échus sur la période d'octobre 2002 à juin 2006, de dire irrecevable, sinon mal fondée, la demande de A en paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 2.899,36 euros, sinon de constater qu'une telle indemnité ne saurait couvrir que la période du 24 juillet 2006 au 16 août 2007, jour du partage, de compenser cette indemnité, au cas où une telle indemnité d'occupation serait néanmoins allouée à A, avec la rémunération due par elle à B du chef de sa gestion assurée du bien indivis, et de dire irrecevable, sinon mal fondée, la demande de A en rescision pour lésion de la convention de partage du 16 août 2007 et en paiement d'une soulte de 123.946,76 euros.

B reproche à l'expert de ne pas avoir tenu compte ni du coût engendré par les travaux de remise en peinture du couloir et des pièces de celui engendré par les travaux d'aménagement extérieur, travaux qui ont selon l'intimé abouti à une plus-value de l'immeuble, qu'il n'a pas

précisé suivant quelles modalités et surtout à partir de quelles mesures il a retenu un volume pour le bâtiment au rez-de-chaussée de 732 m3 et de 500 m3 sous les combles, qu'il n'a pas non plus précisé sur quelles données il s'est basé pour retenir comme prix à l'are pour le terrain un montant de 60.000 €/ are, un prix au mètre cube de 360 € et un prix au mètre carré habitable de 1600 €.

A demande à la Cour de dire qu'il n'y a pas lieu de renvoyer le dossier devant l'expert, respectivement de nommer un autre expert, de dire non fondée la demande de B tendant à la voir condamner à lui payer les montants de 13.014,41 euros, 1.163,86 euros, 152.380 euros, 10.850 euros, 7.651,55 euros, 233.297,70 euros (en lieu et place du montant de 425.857,52 euros) réclamé au titre des prétendus remboursements de prêts bancaires, et de 7.500 euros, soit un montant total de 412.843,11 euros, au titre de prétendues dépenses effectuées pour le compte de l'indivision, de constater en effet que les conclusions adverses notifiées le 10 septembre 2010 contiennent une erreur matérielle en ce que l'addition des montants de 73.872,27 €, 112,823,77 €, 3.098,66 € et 43.503 € est égale à 233.297,70 euros et non à 425.857,70 euros, de dire l'offre de preuve par serment supplétoire formulée par A recevable et fondée, partant de l'admettre à prêter le serment supplétoire sur les faits suivants : « s'il n'est pas vrai que B a cédé à A la créance dont il dispose à l'égard de la CARITAS ASBL du chef des loyers redus en exécution du contrat de bail du 17 février 2005 relatif à l'appartement lui appartenant, sis à (…) et ce, en paiement de la pension alimentaire, arriérés compris, à laquelle il a été condamné par jugement de divorce du 5 mai 1998 », de fixer jour, heure et endroit où aura lieu la prestation de serment supplétoire et de refixer l'affaire pour continuation des débats et réserver pour le surplus.

B demande à la Cour de déclarer irrecevable le serment litisdécisoire formé par A et de déclarer irrecevable, sinon mal fondée, l'augmentation de la demande de A tendant au paiement par l'intimé d'une indemnité d'occupation après la date du 16 août 2007, une telle indemnité n'étant pas due.

L'expert arrive à la conclusion que la valeur de l'immeuble est, à la date du 16 août 2007, de 704.760 euros, montant qu'il arrondit à 705.000 euros et duquel il déduit les montants de 6.500 euros et de 2.650 euros pour la cuisine et la chaudière de sorte que le montant net à partager s'élève à 695.850 euros.

La Cour constate que malgré le fait que l'expert a expressément relevé la présence à proximité du terrain où se trouve l'immeuble à évaluer de lignes électriques à haute tension, il n'en a pas tenu compte en appliquant le cas échéant une moins-value pour la nuisance en résultant.

L'expert n'a pas non plus pris en considération toutes les dépenses avancées par B à la date du 16 août 2007. Il s'est en effet contenté de tenir compte de l'installation faite par B d'une nouvelle cuisine en 2006 et d'une nouvelle chaudière en 2002, faisant à tort abstraction des

travaux de remise en peinture du couloir et des différentes pièces de l'immeuble et des travaux d'aménagement extérieur dès lors que ces travaux ont amélioré l'état de l'immeuble et qu'il en doit être tenu compte, eu égard à ce dont la valeur de l'immeuble se trouve augmentée au moment du partage.

L'expert n'a enfin pas précisé sur quelles données il s'est basé pour retenir les prix à l'are, au mètre cube et au mètre carré.

Il y a lieu dans les conditions données de recourir à un complément d'expertise. Faute par B d'avoir produit le moindre élément probant de nature à énerver les conclusions de l'expert concernant le volume du bâtiment, il n'y a pas lieu de recourir à un complément d'expertise sur ce point.

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

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

en continuation de l'arrêt du 17 mars 2010 ;

ordonne un complément d'expertise et renvoie le dossier devant l'expert Egide HENX, avec la mission

1) de renseigner la Cour sur les bases de ses évaluations quant aux valeurs retenues, de préciser si la présence à proximité du terrain où se trouve l'immeuble à évaluer de lignes électriques à haute tension justifie l'application d'une moins-value, et dans l'affirmative, de chiffrer cette moins-value ;

2) de chiffrer la valeur à attribuer aux travaux d'entretien fournis par B(travaux de remise en peinture du couloir et des différentes pièces de l'immeuble, travaux d'aménagement extérieur) ;

dit que A est tenue de consigner la somme de 200 € à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à un établissement de crédit à convenir entre parties pour le 16 juin 2010 au plus tard et d'en justifier au greffe de la Cour sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile ;

dit que l'expert 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 l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Cour d'appel pour le 1er octobre 2011 au plus tard ;

charge Monsieur le premier conseiller Marc KERSCHEN du contrôle de la mesure d'instruction ordonnée ;

dit que l'instruction de l'affaire sera poursuivie sous la surveillance du susdit 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 dépens.

La lecture du présent arrêt a été faite à l'audience publique de ce jour par Marc KERSCHEN, premier conseiller, président, en présence du greffier Antoinette PASCUCCI.