A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, quatorze mars deux mille douze

Numéro 34874 du rôle

Composition :

Edmée CONZEMIUS, président,
Marc KERSCHEN, premier conseiller,
Camille HOFFMANN, premier conseiller,
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

A,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 13/05/2009,

comparant par Maître Mathis HENGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B,

intimé aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Alex KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Revu l'arrêt rendu entre parties le 8 décembre 2010 ayant nommé expert en cause Monsieur C, avec la mission de déterminer dans un rapport écrit et motivé
1) la valeur du terrain sis à Roedgen au moment de la construction
2) la valeur actuelle du terrain
3) la valeur initiale de la construction
4) la valeur actuelle de la construction

La valeur du terrain, au moment de la construction, a été évaluée à la somme de 12.890 euros contre 450.000 euros à l'heure actuelle. La valeur initiale de la construction était de 131.682 euros. Sa valeur actuelle est estimée par l'expert à la somme de 376.125 euros.

A n'émet pas de contestations au sujet de l'évaluation du terrain. Elle critique néanmoins l'évaluation de la construction au motif que l'expert n'aurait pas considéré toutes les dégradations dont la maison fait l'objet de sorte que le taux de vétusté retenu serait insuffisant. Un état d'entretien des diverses pièces ferait défaut, le type d'installation de chauffage ne serait pas précisé et l'expert n'aurait pas considéré le fait que le système électrique daterait de 1975. La toiture ne serait pas isolée correctement et l'état de la façade laisserait à désirer. La maison aurait été construite sans recours à des artisans et autres corps de métier de sorte que des imperfections seraient établies.

La valeur initiale de la construction serait estimée à un montant irréaliste. Le couple aurait disposé lors de la construction d'un revenu global de 50.000 francs et il leur était impossible de financer une construction de plus de 5.000.000 francs. L'appelante soutient disposer des factures relatives à la construction pour un total de 2.000.000 francs. Le prix initial de la construction devait se situer aux environs de 3.000.000 francs. Des immeubles voisins, en meilleur état et construits sur des terrains plus grands auraient été vendus entre 495.000 € et 650.000 € et le prix global de 826.125 € pour la construction des parties serait fantaisiste. Elle sollicite l'institution d'une nouvelle expertise.

L'intimé conclut à l'entérinement du rapport d'expertise et n'accepte pas l'évaluation de la construction faite par l'appelante encore que la valeur de la construction dépasse même, selon les calculs de l'appelante, la valeur du terrain au moment de la construction. L'article 1406 alinéa 2 du Code civil considérerait la valeur de la construction et non pas son coût. Même dans le cas

où il y aurait avantage matrimonial, l'immeuble resterait donc commun pour le tout. L'appelante passerait sous silence les nombreux travaux de redressement et de perfectionnement entrepris entre 1990 et 2006.

Compte tenu de ses apports dans la communauté universelle – 104.316,67 € - contre l'apport de l'appelante du terrain d'une valeur de 12.800 euros, il n'y aurait pas avantage matrimonial. L'immeuble étant commun pour le tout par le jeu de l'article 1406 alinéa 2 du Code civil, il aurait droit à une récompense égale au profit subsistant, donc au montant de 78.115,06 €.

Dans des conclusions en réponse l'appelante fait valoir que le montant invoqué par l'intimé, n'aurait jamais profité à la communauté. Dans son arrêt du 8 décembre 2010, la Cour d'appel avait retenu sur base des pièces versées à ce moment, que « *Le 15 janvier 2005, A a touché sur son compte bancaire la somme de 15.150 € provenant de la succession de D, son beau-père.*
Dans la vente Malpas du 14 février 2005, 178.333,33 € sont revenus à B et répartis par le jeu du régime matrimonial à chacune des parties à raison de 89.166,67 €. Il s'agissait de la quote-part du prix de vente de l'immeuble sis à Luxembourg 1er ayant appartenu aux parents de B. La communauté universelle a donc bénéficié de la part de B de la somme globale de 193.483 € ».

L'appelante fait plaider maintenant que le montant de 89.166,67 € qu'elle a touché sur son propre compte aurait été investi dans la communauté tandis que la même somme, touchée par l'intimé et le montant de 15.150 € parvenu à B auraient été immédiatement virés sur un compte bancaire intitulé B et n'auraient jamais profité à la communauté. Elle n'aurait pas eu droit d'accès sur ce compte et en aurait ignoré jusqu'à l'existence même. Depuis 2005 des comptes communs n'auraient plus existé, malgré l'existence du régime de la communauté universelle. Sa pension de rachat d'un montant de 164.862 francs aurait été intégralement investie dans la communauté. L'appelante analyse finalement les travaux de réfection invoqués par l'intimé pour réitérer finalement sa demande en institution d'une nouvelle expertise.

La Cour d'appel entend rappeler que le litige entre parties a trait, sur demande de A, à l'application de l'article 299 du Code civil et à la licitation des immeubles sis à Catzand et à Roedgen. Dès lors que les juges de première instance n'étaient pas saisis de la liquidation proprement dite, toutes demandes relatives à des récompenses sont à déclarer irrecevables en l'état actuel de la procédure. S'agissant d'une communauté universelle, il n'y a, au demeurant, pas lieu à récompenses et le partage se fera en principe par moitié, sauf le cas échéant le jeu de l'article 299 Code civil et les conséquences juridiques qui s'en suivront.

Aux termes de l'article 299 du code civil en cas de divorce prononcé sur base dudit article, l'époux contre lequel le divorce a été prononcé perdra tous les avantages que l'autre époux lui avait faits, soit par contrat de mariage, soit depuis le mariage contracté et l'époux qui a obtenu le divorce conservera les avantages à lui faits par l'autre époux, encore qu'ils aient été stipulés réciproques et que la réciprocité n'ait pas lieu. L'objet de l'avantage patrimonial consiste en un gain pécuniaire, appréciable en argent, représentant dans le patrimoine de son bénéficiaire une valeur économique. Dans un régime conventionnel de communauté, l'avantage peut naître d'une clause modifiant la composition de la communauté par la stipulation d'une communauté universelle ; l'avantage est alors constitué par le déséquilibre entre les apports fictifs et passifs des époux. L'objet de l'avantage patrimonial consiste en un gain pécuniaire, appréciable en argent, représentant dans le patrimoine de son bénéficiaire une valeur économique.

Afin de déterminer s'il y a eu en l'occurrence avantage matrimonial par l'adoption et le fonctionnement du régime de la communauté universelle, la Cour d'appel avait institué une expertise afin d'évaluer exactement la valeur du terrain apporté en communauté par l'épouse, ceci au vu de l'article 299 du code civil par le jeu duquel un immeuble que l'un des époux a apporté en communauté peut redevenir un propre et au vu de l'article 1406 du même code qui déclare commun pour le tout l'immeuble lorsque des constructions ont été érigées au moyen de fonds communs sur un terrain propre, sauf récompense lorsque la valeur des constructions dépasse celle du terrain au moment de la construction.

L'expert fixe la valeur actuelle du terrain à la somme de 450.000 euros. Ce montant, évalué à la date du 7 mars 2011, dépasse largement le montant de 208.633,33 euros apporté en communauté par B au courant de l'année 2005, compte tenu même d'une réévaluation de ce montant par l'ajout des intérêts légaux. B a donc tiré des avantages de la communauté universelle conventionnelle. La liquidation de cette communauté devra donc se faire sans tenir compte des avantages matrimoniaux consentis par l'épouse à son mari, comme si les biens apportés par elle n'étaient jamais entrés en communauté. Le terrain apporté en communauté par A sera donc traité comme étant un propre de l'épouse. Dès lors que ce terrain est bâti et qu'une construction y a été érigée par les deux époux à l'aide de fonds communs, l'article 1406 du Code civil est susceptible de trouver application.

Selon l'expert, la valeur de la bâtisse au moment de la construction, fin 1975, était de 131.682 euros tandis que le terrain à construire a été acquis par l'épouse le 17 mars 1975 au prix de 12.890 euros. La Cour d'appel entend entériner les calculs de l'expert qui se basent sur les indices de la construction en 1975 et

en 2010 et la valeur actuelle de la construction. Il n'y a pas lieu à institution d'une nouvelle expertise, la valeur de la construction ayant toujours dépassé la valeur du terrain quels que soient les calculs de l'appelante qui avance d'abord la somme de 3.000.000 francs ensuite celle de 2.000.000 francs en considération uniquement des fonds investis. Une nouvelle mesure d'instruction n'est donc pas susceptible d'apporter un élément nouveau en l'état actuel du litige, l'article 1406 du Code civil considérant non pas le capital investi, mais la valeur de l'immeuble.

Comme la valeur de la construction a dépassé celle de la place à bâtir, l'immeuble, par le vœu de l'article 1406 du Code civil, est devenu commun pour le tout sauf récompense.

Il n'est pas soutenu que cet immeuble soit commodément partageable en nature. La licitation a donc été ordonnée à bon escient par les premiers juges.

Pour ce qui est des immeubles à Cadzand, financés selon l'arrêt du 8 décembre 2010 à l'aide de donations faites aux deux époux et par un prêt contracté par eux, ils sont communs et leur licitation a été ordonnée à raison en première instance.

L'affaire est à renvoyer devant les premiers juges pour y voir continuer les opérations de liquidation et de partage.

Comme aucune des parties n'a justifié de l'iniquité requise, leurs demandes en octroi d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

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,

statuant en continuant de son arrêt du 8 décembre 2010,

entérine le rapport d'expertise,

déclare irrecevable la demande en institution d'une nouvelle expertise,

dit fondée la demande de A en application de l'article 299 du Code civil,

déclare, en l'état actuel de la procédure, irrecevable toute demande en récompense,

dit que l'immeuble sis à Roedgen, est commun pour le tout,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné la licitation des immeubles communs sis à Roedgen et à Cadzand-Bad,

rejette les demandes en institution d'une indemnité de procédure,

condamne B aux dépens avec distraction au profit de Maître Mathis HENGEL.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence d'Antoinette PASCUCCI, greffier.