A r r ê t c i v i l

Audience publique du vingt-et-un novembre deux mille douze

Numéro 34578 du rôle

Composition :

Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre,
Joséane SCHROEDER, premier conseiller,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

B.), demeurant à D-(…),

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 :

Z.), demeurant à L-(…),

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 B.) 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 L-(…), inscrit au cadastre de la commune de X.), section (…), partie du numéro (…), lieux-dits « … », place, contenant 11,23 ares, et de déterminer le montant net à partager, après déduction des dépenses avancées par Z.) 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.

Revu l'arrêt du 18 mai 2011 de la Cour ayant ordonné un complément d'expertise et renvoyé le dossier à l'expert Egide HENX, avec la mission
1) de la renseigner 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 Z.) (travaux de remise en peinture du couloir et des différentes pièces de l'immeuble, travaux d'aménagement extérieur).

Vu le complément d'expertise établi le 9 septembre 2011 par l'expert Egide HENX.

B.) demande l'entérinement des conclusions de l'expert qui a pris position quant aux valeurs retenues par rapport au volume de la construction et des combles ainsi que par rapport à la superficie du terrain et qui a retenu que les lignes électriques à haute tension ne justifient aucune moins-value.
En ce qui concerne les travaux de mise en peinture fournis par Z.), elle conteste l'utilité de ces travaux et demande à la Cour de ne pas en tenir compte, aucune pièce probante aux fins d'établir la nature et l'ampleur des travaux n'ayant été versée par la partie intimée.
Elle demande par conséquent de dire qu'il y aura lieu de tenir compte d'une valeur de la maison sise à (…), de 695.850 €, de dire qu'elle aura droit au paiement d'une soulte de 347.925 €, représentant la moitié de la valeur de la maison à la date du 16 août 2007.

L'intimé est d'avis que l'expert n'a pas satisfait à la mission qui lui avait été confiée par la Cour et mettrait tant la Cour que les parties dans l'impossibilité d'apprécier la pertinence de ses conclusions quant à la valeur de l'immeuble à estimer.
Il conteste la conclusion de l'expert aux termes de laquelle les lignes électriques à haute tension ne passeraient pas au-dessus du terrain, ni à proximité directe. Il affirme que les lignes de haute tension passent de l'autre côté du trottoir, juste en face de l'immeuble litigieux, soit à une distance de 10 à 12 mètres de l'emplacement de la maison à évaluer. Ce serait pour de faux motifs que l'expert a estimé que la présence de cette ligne ne justifie aucune moins-value.
Quant aux travaux d'entretien et d'aménagement de l'immeuble qu'il aurait effectués, ils auraient eu pour but, soit d'assurer la substance du bien, soit de créer une plus-value à ce bien. Ils auraient partant été réalisés dans l'intérêt commun des deux parties en indivision. Il fait plaider principalement que ces travaux

d'étanchéité et de remise en peinture n'auraient pas requis le consentement de la partie adverse, subsidiairement il y aurait lieu de dire qu'il est censé avoir reçu un mandat tacite de la part de B.) sinon de dire qu'il a agi en tant que gérant de ses affaires pour la conservation et l'entretien de l'immeuble.
Il établit un décompte final du compte de l'indivision pour apprécier les prétentions de B.) et il demande à la Cour de constater que l'appelante n'a subi aucune lésion par la signature de la convention de partage du 16 août 2007.

Appréciation de la Cour.

Dans le cadre de la demande en rescision de B.) pour cause de lésion de plus d'un quart de la convention intitulée « Kaufvertrag » du 16 août 2007 et par laquelle B.) a déclaré céder à Z.) la moitié indivise de la maison sise à (…) pour le montant de 5.000.000 LUF, soit 123.946,76 €, la Cour avait demandé à l'expert Egide HENX de la renseigner sur les bases de ses évaluations quant aux valeurs retenues.

Dans son complément d'expertise, l'expert prend position quant aux valeurs retenues par rapport au volume de la construction et des combles ainsi que par rapport à la superficie du terrain. Il compare le prix par lui calculé dans son rapport initial du 5 mai 2011 à des objets offerts en vente et vendus en 2006, pièces à l'appui, pour justifier son estimation de prix.

L'expert ayant expliqué les bases de ses évaluations, la Cour constate que la valeur retenue de 705.000 € dans le rapport initial de l'expert est dès lors justifiée et raisonnable.

D'après l'expert, les lignes de haute tension ne passent pas au-dessus du terrain où se trouve l'immeuble litigieux, ni à proximité directe, de sorte qu'aucune moins-value pour nuisance en résultant ne serait à appliquer. Il y a lieu d'entériner les conclusions de l'expert.

En ce qui concerne les travaux de remise en peinture du couloir et des différentes pièces de l'immeuble ainsi que les travaux d'aménagement extérieur, travaux que l'intimé prétend avoir exécutés dans l'intérêt de l'indivision, l'expert, après avoir constaté l'exécution des travaux allégués, déclare ne pas être à même de se prononcer sur la période exacte à laquelle ces travaux ont été réalisés.

Z.) qui réclame indemnisation de ces travaux jusqu'à concurrence de 21.700 €, reste en défaut de soumettre à la Cour la moindre pièce probante afin d'établir la nature et l'ampleur des travaux qu'il prétend avoir effectués. La liste manuscrite rédigée par les soins de l'intimé ne saurait suffire à ces fins. De plus, il n'est nullement établi que les prétendus travaux aient été réalisés avant la date du 16 août 2006.

Il se dégage des développements ci-dessus qu'il n'y a pas lieu de prendre en considération ces travaux du moment qu'il n'est pas établi qu'ils aient amélioré l'état de l'immeuble avant la date du partage.

Il s'ensuit que la valeur brute de l'immeuble sis à (…), est à évaluer à 695.850 €, soit la somme de 705.000 € déduction faite des sommes de 6.500 € et de 2.650 € relatives aux dépenses avancées par Z.) pour la cuisine et la chaudière.

L'appelante B.) fait plaider que la moitié indivise de l'immeuble litigieux est à évaluer à 695.850 : 2, soit 347.925 €, montant qui aurait dû lui revenir dans le cadre du partage. Elle demande à la Cour de faire application de l'article 887, alinéa 2, du code civil et de dire qu'il y a lieu à rescision pour cause de lésion de

plus du quart. En effet, les trois quarts de sa part qui auraient dû lui revenir s'élèveraient à 260.943,75 € (347.925 x ¾), partant un montant largement supérieur à la somme de 123.946,76 € telle que retenue dans l'acte de partage litigieux du 16 août 2007.

L'intimé Z.), aux termes de ses dernières conclusions, demande à la Cour de constater que B.) n'a subi aucune lésion par la signature de la convention de partage du 16 août 2007 qui lui alloue une soulte de 123.946,76 € alors qu'en réalité l'appelante lui serait redevable d'une indemnité de 77.932,52 €.

Il se dégage de l'arrêt de la Cour du 17 mars 2010, que l'intimé Z.) s'oppose à la demande en rescision pour lésion de plus d'un quart de B.) en faisant valoir que le prix de vente de 123.946,76 € fixé dans l'acte du 16 août 2007 et devant revenir à B.) en contrepartie de la moitié indivise de l'immeuble sis à (…), ne constitue qu'une soulte qui tient compte 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 et qu'il pouvait prétendre à un remboursement de la part de B.) de la moitié de ses dépenses, soit 119.870,97 €, montant que les parties auraient déduit sur la part revenant à B.).
En effet, dans ses conclusions notifiées en cause le 4 mai 2009 B.) marque ce qui suit :
« Il s'agira de dresser un décompte des droits et redevances des indivisaires et une lésion éventuelle dans le chef d'un copartageant ne peut se déterminer que sur base de ce décompte final de l'indivision.
B.) n'a droit, après arrêté de ce décompte, à sa moitié que dans le seul actif net d'indivision.
Le concluant Z.) soumet à la Cour l'ensemble des justificatifs des remboursements des prêts bancaires qu'il a assurés seul durant l'indivision, de même que les justificatifs des dépenses avancées durant l'indivision pour l'amélioration et la réparation de l'immeuble en indivision (fardes de pièces I, II, et III de Me Monique WATGEN).
Ces dépenses avancées ouvrent droit à Z.) de prétendre, sur le fondement de l'article 815-13 du code civil, à un remboursement par B.) de la moitié de ces dépenses, qui se chiffrent au total de (110.710,52 € + 9.160,45 € =) 119.870,97 €.

Ce montant doit partant être déduit sur la part revenant à B.) dans le partage de la maison indivise, ce à quoi les parties se sont livrées pour arrêter finalement le montant de la soulte nette revenant à B.) à 123.946,76 € (5.000.000.- LUF) ».

Dans des conclusions subséquentes, reprises dans l'arrêt du 18 mai 2011, l'intimé a augmenté la dette de B.) vis-à-vis de l'indivision. Il soutient avoir payé, par ses fonds propres, le prix du terrain à bâtir acquis par acte de vente du 4 novembre 1983 pour un prix de 1.050.000 LUF, de sorte que B.) lui devrait la moitié de ce prix avancé, à savoir la somme de 13.014,41 €., de même que la moitié des frais d'enregistrement et de transcription par lui acquittés, à savoir le montant de 1.163,86 €. Il affirme encore avoir personnellement assuré la construction d'une maison d'habitation sur le terrain en indivision et d'avoir ainsi créé une plus-value à ce terrain, plus-value qu'il chiffre à 304.760 €, dont la moitié, le montant de 152.380 € serait à charge de l'appelante. Il verse différentes factures de fournisseurs s'élevant à une somme de 15.303,10 € et réclame remboursement du montant de 7.651,55 €. Il réclame encore les sommes de 73.872,27 €, de 112.823,77 €, de 3.098,66 € et de 43.503 €, soit au total 233.297,70 € du chef de remboursements des prêts hypothécaires qu'il aurait seul remboursés par ses fonds propres. Enfin il se serait chargé de la mise en location de la maison en indivision de 1989 à 2006 et il demande de ce chef la somme de 7.500 € à B.). D'après ce décompte il arrive à une dette totale de B.) de 425.857,52 €, y compris le montant de 21.700 € pour lequel il a été débouté ci-avant.

Selon le dernier état de ses conclusions, l'intimé intègre un décompte relatif au paiement de différents loyers relatifs à différents immeubles.

La Cour constate que l'intimé a augmenté sa demande en remboursement des prêts hypothécaires à 233.297,70 €, demande qu'il avait chiffrée dans un premier temps à 110.710,52 €. Il ne verse aucune pièce de nature à prouver qu'il a remboursé les prêts hypothécaires par ses fonds propres. Au contraire, il se dégage d'une attestation, non datée, de la Fortis Banque Luxembourg S.A., pièce versée en cause par l'intimé, que ce dernier détient un crédit en compte destiné à la construction et à la rénovation de la maison à (…), que les loyers encaissés jusqu'au mois de juin 2006 ont été utilisés au remboursement du crédit et qu'à partir de juin 2006, les remboursements ont été effectués mensuellement par les moyens propres de Z.).
Par conséquent, les dires de l'intimé, en ce qui concerne le remboursement des prêts hypothécaires par ses fonds propres, sont contredits. L'allégation de la Fortis Banque, attestant que Z.) rembourserait les prêts à partir du mois de juin 2006 par des moyens propres, n'est pas pertinente, cette banque n'étant en aucune manière qualifiée à se prononcer sur la nature de ces moyens.
De même, en ce qui concerne les demandes en rapport avec le prix d'acquisition du terrain à bâtir, les frais d'enregistrement et de transcription, les factures des fournisseurs, aucune pièce probante de paiement par les fonds propres de Z.) n'ayant été versée au dossier, ces demandes sont partant à rejeter comme non fondées.
Quant au paiement du montant de 7.500 € au titre de rémunération en sa prétendue qualité de gérant de l'indivision, il reste en défaut de rapporter la preuve de cette activité d'autant plus qu'il se dégage de ses propres pièces que l'agence immobilière Rockenbrod s'est occupée de la location de l'immeuble.
Pour ce qui est du montant de 152.380 €, réclamé du chef d'une prétendue plus-value qu'il aurait apportée à l'immeuble en finançant la construction par ses fonds propres, cette demande est à rejeter, l'intimé n'ayant pas rapporté la preuve du financement de la maison par ses fonds propres.

Il se dégage des développements ci-dessus que c'est à tort que Z.) se prévaut d'une dette de B.) à l'égard de l'indivision pour faire échec à la demande de cette dernière en rescision du partage pour lésion de plus d'un quart.

En retenant une valeur de l'immeuble de 695.850 €, chaque partie a droit au montant de 347.925 €. Il y a lésion si B.) a touché moins des ¾ de cette somme, c'est-à-dire moins de 260.943.75 €. Tel est effectivement le cas, la quote-part attribuée à cette dernière n'ayant été que de 123.946,76 €.

Il est partant établi que le partage immobilier du 16 août 2007 est vicié par la lésion de plus du quart et que l'appel de B.) est fondé.

L'immeuble en question constitue une maison unifamiliale. Il n'est pas commodément partageable en nature, de sorte qu'il y a lieu d'en ordonner la licitation.

En ce qui concerne la demande de l'appelante en paiement des loyers et des indemnités d'occupation, elle est intimement liée aux opérations de partage, elle est à déclarer irrecevable pour être prématurée.

Etant donné que Z.) succombe et devra supporter l'intégralité des frais et dépens, il ne peut prétendre à une indemnité de procédure. Sa demande afférente est à rejeter.

La demande de B.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance et pour l'instance d'appel est à déclarer non fondée dès lors qu'il n'est pas inéquitable de laisser à sa charge les frais irrépétitibles.

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 prosécution de cause,

dit l'appel de B.) fondé,

réformant :

dit que le partage de l'immeuble indivis tel qu'il a été opéré dans l'acte de vente du 16 août 2007 est vicié par la lésion de plus d'un quart ;

annule le susdit partage ;

ordonne un nouveau partage de l'immeuble sis à (…) ;

ordonne à ces fins la licitation de l'immeuble sis à L-(…), inscrite au cadastre de la commune de X.), section (…), partie du numéro …, lieux-dits « … », place, contenant 11,23 ares,

commet pour y procéder Maître Alex Weber, notaire de résidence à Bascharage ;

désigne Madame le premier conseiller Joséane SCHROEDER pour surveiller ces opérations et pour faire le rapport à la Cour le cas échéant ;

dit qu'en cas d'empêchement du notaire ou du magistrat commis il sera procédé à son remplacement par ordonnance de Monsieur le président sur requête de la partie la plus diligente ;

dit irrecevable la demande de B.) dirigée contre Z.) en paiement de loyers et d'indemnités d'occupation ;

dit les demandes en obtention d'une indemnité de procédure non fondées ;

condamne l'intimé Z.) aux frais et dépens des deux instances.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Monsieur Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre, en présence de Madame Antoinette PASCUCCI, greffier.