Arrêt civil

Audience publique du six février deux mille treize

Numéros 35103 du rôle

Composition :

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

E n t r e :

A.), employé privé, demeurant à L-(…),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 6 avril 2009,

comparant par Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B.), employée privée, demeurant à L-(…),

intimée aux fins du prédit exploit BIEL,

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

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

Vu l'arrêt de la Cour du 27 octobre 2010 ayant reçu l'appel d'A.) en la forme et ayant, avant tout autre progrès en cause, nommé consultant, Monsieur Egide HENX, architecte, avec la mission d'évaluer dans un rapport écrit, motivé et détaillé l'immeuble sis à L-(…), inscrit au cadastre de la commune de (…), section A de (…), numéro cadastral …, lieu-dit « … », maison-place de 8 ares 50 centiares, ayant précisé que l'évaluation prendra en compte la valeur du susdit immeuble sur le marché immobilier à la date du partage, 25 février 2002, compte tenu de l'état de l'immeuble à cette date et ayant dit que l'expert procédera à une évaluation tant du terrain à bâtir que de la construction à ériger sur ce terrain.

Vu le rapport d'expertise établi le 22 février 2011.

A.) sollicite l'entérinement des conclusions de l'expert et demande à la Cour de dire que le partage attaqué aurait dû se faire par application des valeurs retenues par l'expert, de manière à ce qu'il lui revienne une valeur de l'ordre de 254.378 € et de dire qu'il y a eu lésion de plus d'un quart à son préjudice, de prononcer la rescision pour cause de lésion de plus d'un quart dans son chef de l'acte de liquidation et de partage de la communauté de biens ayant existé entre parties du 25 février 2002.

B.) conclut principalement à l'annulation du rapport d'expertise, subsidiairement elle critique les valeurs retenues par l'expert.

Appréciation de la Cour.

B.) demande en tout premier lieu à la Cour de constater que le rapport d'expertise déposé par l'expert Egide HENX comporte des lacunes et des imprécisions et que, notamment, l'expert ne précise pas le calcul des valeurs avancées.

La Cour note que l'expert ventile le prix de l'immeuble sis à (…), entre le prix du terrain à bâtir et celui de la construction elle-même, tel que demandé par la Cour.
Il évalue le prix du terrain entre 25.000 et 30.000 €, prix qui aurait été pratiqué en 1998 dans la région de (…). Si B.) critique ce prix retenu par l'expert, elle reste cependant en défaut de verser une pièce permettant de conclure que le prix retenu par l'expert est surfait.
Il n'y a lieu de s'écarter de l'avis des experts judiciaires que lorsqu'il existe de justes motifs d'admettre que les hommes de l'art se sont trompés ou si l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent soit du rapport soit d'autres éléments en cause.
Tel n'est pas le cas en l'espèce, de sorte qu'il a lieu de retenir les valeurs déterminées par l'expert.
En ce qui concerne la construction elle-même, avec aménagement extérieur, l'expert en fixe la valeur à 147.225 €, ce chiffre étant confirmé par les factures de réalisation de la maison JumaLux.
L'expert ayant pris en considération une vétusté de 1% et une hausse des prix de 6% sur le marché immobilier entre 1998 et 2002, il arrive à un résultat final de 473.429 €, ce prix ayant été parfaitement justifié par l'expert.
Il n'y a partant pas lieu à annulation du rapport d'expertise.

B.) critique le montant retenu par l'expert. Elle fait notamment valoir

- que l'expert reste muet sur l'état de la maison tel qu'elle s'est présentée en 2002 après des travaux d'amélioration et d'aménagement qu'elle a effectués
- que seule une surface de 1,50 ares est constructible, de sorte que seule cette surface doit se voir appliquer la valeur d'un terrain à bâtir
- qu'il se dégage de l'acte de partage d'ascendants du 9 juillet 1997 que le terrain à bâtir fut librement évalué à l'époque à 69.410,186 €. Compte tenu du taux moyen

d'augmentation des prix sur le marché immobilier entre 1998 et 2002, le terrain a présenté une valeur de 85.574,79 € et non de 295.104 €, telle que retenue par l'expert
- qu'il se dégage d'un rapport d'expertise préalable à l'acte de partage du 25 février 2002 que l'immeuble (terrain et construction) est évalué à 297.500 €
- que les valeurs retenues par l'expert sont loin de correspondre aux prix pratiqués en février 2002
- que l'immeuble a présenté une valeur de 263.898,79 € au 15 février 2002 et que cette valeur doit servir de base pour déterminer si A.) a été lésé lors du partage du 25 février 2002.

La Cour constate qu'en vertu d'un acte de partage d'ascendants du 9 juillet 1997 la place à bâtir sise à (…) a été acquise par A.) qui s'est engagé à payer une soulte de 1.400.000 Luf à son frère, C.). Il se dégage de l'acte de séparation de biens avec liquidation du 25 février 2002, que la soulte fixée dans l'acte de partage d'ascendants a été payée par des fonds propres de B.).
Il s'ensuit que les prétentions des parties se neutralisent, chacune des parties ayant contribué pour moitié à l'acquisition du terrain à bâtir.

Sous réserve des autres moyens soulevés par B.), la Cour constate que cette dernière verse en cause un rapport d'expertise confectionné par la société LTH LUX-IMMO préalablement à l'acte de partage du 25 février 2002 et qui évalue l'immeuble litigieux à 297.500 €.

Sous réserve de toute évaluation supérieure par l'expert commis et en tablant sur cette valeur admise par la partie intimée, la Cour constate que l'actif net à partager serait de 297.500 – 186.000 (passif né de deux prêts) = 111.500 €. La part devant revenir à chacune des parties serait dès lors de 55.750 €. Il y a lésion du moment qu'A.) a touché moins des ¾ de sa part, soit la somme de 41.825 €.

A.) n'ayant ni touché la somme de 41.825 €, ni une somme inférieure, il est partant établi que le partage immobilier du 25 février 2002 est vicié par la lésion de plus du quart et que l'appel est fondé. Il y a, partant, lieu d'ordonner un nouveau partage.

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.

Par réformation du jugement entrepris, il y a lieu de débouter B.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance, eu égard à l'issu du litige.

Par contre, il convient d'allouer à A.) une indemnité de procédure de 1.500 € pour la première instance, il serait en effet inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens.

Etant donné que B.) succombe et devra supporter l'intégralité des frais et dépens, elle ne peut prétendre à une indemnité de procédure pour l'instance d'appel. Sa demande afférente est à rejeter.

La demande d'A.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer fondée pour le montant de 2.000 €.

Par ces motifs

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 d'A.) fondé,

réformant :

dit que le partage de l'immeuble indivis tel qu'il a été opéré dans l'acte de partage et de liquidation du 25 février 2002 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-(…), inscrit au cadastre de la commune de (…), section A de (…), numéro cadastral (…), lieu-dit « … »

commet pour y procéder Maître Urbain THOLL, notaire de résidence à Mersch ;

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 ;

déboute B.) de ses demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour les deux instances ;

la condamne à payer à A.) une indemnité de procédure de 1.500 € pour la première instance et une indemnité de procédure de 2.000 € pour l'instance d'appel ;

condamne B.) aux frais et dépens des deux instances, y compris les frais d'expertise Egide HENX et les frais de transcription de l'assignation introductive du 23 février 2007, avec distraction au profit de Maître Robert LOOS qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.