Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N°157/23- I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du douze juillet deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2018-00040 du rôle

Composition :

Jeanne GUILLAUME, président de chambre,
Thierry SCHILTZ, conseiller,
Laurent LUCAS, conseiller,
Michèle MACHADO, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 5 décembre 2017,

comparant par Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du susdit exploit WEBER,

comparant par Maître Alain BINGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

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

Suite à l'appel relevé le 5 décembre 2017 contre le jugement du 25 octobre 2017, la Cour, par arrêt du 24 octobre 2018, a, notamment,

dit les appels principal et incident recevables et partiellement fondés,

réformant,

dit que le train agricole est commun aux parties,

dit que depuis le 15 octobre 2003 les loyers de l'immeuble sis à ADRESSE3.) accroissent à l'indivision post-communautaire et que PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE2.)) doit rendre compte des loyers touchés et des frais payés pour compte de l'indivision,

dit que la cour, le silo et l'accès au silo sis à ADRESSE4.) sont des biens propres à PERSONNE2.), sous réserve de la récompense due à la communauté,

nommé expert Gilles Kintzelé, demeurant à L-9650 Esch-sur-Sûre, 29, rue d'Eschdorf, avec la mission de chiffrer le profit de ces constructions dans le chef de PERSONNE2.) lors de la liquidation, notamment de calculer la différence entre la valeur actuelle du bien en l'état et celle qu'il aurait eue si la dépense relative à la construction de la cour, du silo et du chemin d'accès n'avait pas été faite, et

pour le surplus, confirmé le jugement entrepris et réservé les frais.

Par arrêt du 16 juin 2021, l'expert Gilles Kintzelé a été remplacé par Lucien Melchior.

Par arrêt du 14 juillet 2021, l'expert Lucien Melchior a été remplacé par Steve Molitor.

En date du 31 octobre 2022, ce dernier a déposé son rapport.

Suite au dépôt dudit rapport d'expertise, les parties sont en désaccord sur les points suivants :

- Partage en nature des biens immobiliers

PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.)) demande à la Cour « *en continuation de l'arrêt du 24 octobre 2018 et conformément à l'article 824 du Code civil* », de nommer un collège d'experts avec la mission d'évaluer les biens communs et de former deux lots de valeur égale. Il fait valoir que la Cour aurait omis de répondre à sa demande en institution d'une expertise destinée à la formation de deux lots de valeur égale.

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de cette demande pour avoir d'ores et déjà été toisée par l'arrêt du 24 octobre 2018. A titre subsidiaire, elle

estime qu'il incombe, en cas d'omission, à PERSONNE1.) d'agir par voie de requête civile.

PERSONNE1.) estime que le moyen d'irrecevabilité soulevé par l'intimée devrait être rejeté en application du principe de l'estoppel, pour être en contradiction avec ses conclusions du 12 février 2018, dans lesquelles elle aurait également sollicité une telle expertise.

La Cour constate que dans ses conclusions du 12 février 2018, PERSONNE2.) a, dans le dispositif, demandé acte qu'elle ne s'opposait pas à voir nommer un collège d'experts avec la mission « *de vérifier si les biens communs sont partageables en nature et de former deux lots de valeur égale* ». Une telle demande de donner acte n'ayant aucune valeur juridique et ne tendant pas à demander l'institution d'une expertise, c'est à tort que l'appelant affirme que PERSONNE2.) se contredit dans ses conclusions.

Le jugement entrepris du 25 octobre 2017 avait débouté PERSONNE1.) de sa demande en institution d'une expertise « *avec la mission de vérifier si les biens immobiliers faisant partie de la communauté sont commodément partageables en nature ou non et de former des lots de valeur égale pour le cas où un partage en nature serait envisageable* » au motif qu'il s'agit d'opérations de partage proprement dites, qui incombent au notaire.

Dans son arrêt du 24 octobre 2018, la Cour a confirmé sur ce point le jugement entrepris en retenant que :

« *PERSONNE1.) demande, par réformation du jugement de première instance, la licitation des biens immobiliers communs, au motif que lesdits immeubles ne se partagent pas commodément en nature. En ordre subsidiaire, PERSONNE1.) conclut à l'institution d'une expertise afin de vérifier le caractère partageable en nature de ces biens.*

Le jugement de première instance indique que la surface des immeubles communs est de 16,68 hectares.

L'article 826 du Code civil pose clairement le principe du partage en nature, l'article 827 du même code prévoit qu'il doit être procédé à la vente par licitation si les immeubles ne peuvent pas se partager commodément. Il en résulte que le partage en nature est la règle et la licitation l'exception.

L'allégation qu'il est difficile voire impossible de former deux lots de valeur égale est à rejeter, étant donné que l'égalité en nature des lots n'est ni impérative ni absolue. L'article 832 du Code civil énonce lui-même un correctif à la règle en disant qu'on doit éviter, dans la formation et la composition des lots autant que possible de morceler les héritages et de diviser les exploitations. L'article 833 du même code permet encore de compenser l'inégalité des lots en nature par un retour, soit en rente soit en argent.

Il résulte par ailleurs du dossier que dans le cadre de la convention annulée les parties en cause avaient procédé à un partage en nature desdits terrains, de sorte que le caractère impartageable se trouve d'ores et déjà contredit et la demande d'expertise est à rejeter.

A défaut d'autre précision quant au caractère impartageable en nature des terrains communs, le jugement de première instance est à confirmer de ce chef ».

Ce faisant, la Cour a tranché la demande d'PERSONNE1.) en institution d'une expertise, tant pour vérifier le caractère partageable en nature des biens immobiliers faisant partie de la communauté, que pour former des lots de valeur égale.

La demande est partant irrecevable pour avoir d'ores et déjà été définitivement toisée.

- Loyers de la maison sise à ADRESSE3.)

PERSONNE1.) demande à la Cour de constater que les loyers accroissant à l'indivision post-communautaire depuis le 15 octobre 2003 se chiffrent au montant de 256.340 euros (230 mois x 1.114,52 euros) et de dire que PERSONNE2.) doit restituer ledit montant à l'indivision, sous réserve des loyers à échoir.

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande pour avoir d'ores et déjà été toisée, sinon pour être nouvelle en instance d'appel. A titre subsidiaire, elle demande à la voir déclarer non fondée, sinon à voir nommer un expert avec mission de dresser un décompte de toutes les charges et dépenses relatives à la maison sise à ADRESSE3.) pendant la période du 15 octobre 2003 au 31 octobre 2023. Elle demande également à voir imputer l'avance en capital de 50.000 euros sur les droits que l'appelant détient dans l'indivision.

PERSONNE1.) conteste la reddition des comptes faite par l'intimée et maintient sa demande qui tient uniquement compte des loyers bruts perçus.

Dans son acte d'appel, PERSONNE1.) avait demandé à voir dire que les loyers générés par la maison commune à ADRESSE3.) et perçus par l'intimée font partie de la communauté, respectivement de l'indivision post-communautaire et doivent être partagés à parts égales entre parties suivant valorisation à la date la plus proche du partage.

Dans son arrêt du 24 octobre 2018, la Cour a dit que depuis le 15 octobre 2003, les loyers de l'immeuble sis à ADRESSE3.) accroissent à l'indivision post-communautaire et que PERSONNE2.) doit rendre compte des loyers touchés et des frais payés pour compte de l'indivision.

En matière de liquidation et de partage, les demandes qui ont pour objet de faire modifier la composition de la masse passive de la communauté, de diminuer la part revenant à un des copartageants et de restreindre l'étendue de ses reprises constituent des moyens recevables à tout stade de la procédure (Cour 19 janvier 2006, n°25940 du rôle).

L'article 592 du Nouveau Code de procédure civile permet au défendeur de former en appel des demandes nouvelles lorsqu'elles servent de défense à l'action principale ou lorsqu'elles visent la compensation. Lorsque les parties adverses sont liées par un réseau de droits et d'obligations réciproques formant un tout, comme en matière de liquidation et de partage, il faut les

considérer comme respectivement demanderesses et défenderesses, de sorte qu'en ces matières, les demandes nouvelles des parties sont permises en appel.

Il suit de ce qui précède que la demande tendant à voir dire que PERSONNE2.) doit restituer le montant de 256.340 euros à l'indivision post-communautaire est recevable.

Il n'est pas contesté que PERSONNE2.) a perçu pendant toute la période concernée (2004 à 2022), un loyer mensuel s'élevant au montant de 1.115,52 euros, soit au total le montant de 254.338,56 euros.

PERSONNE2.) se réfère, au titre de sa reddition des comptes, à un tableau qui figure dans ses conclusions et qui reprend les dépenses qu'elle déclare avoir faites moyennant les loyers encaissés.

Force est de constater que l'intimée reste en défaut d'établir les montants déduits au titre de l'« *amortissement-forfait* » et de fournir de plus amples renseignements quant audit poste. Eu égard aux contestations de l'appelant, il n'y a dès lors pas lieu d'en tenir compte.

Il résulte des pièces versées au dossier que l'intimée a remboursé le prêt lié à la maison sise à ADRESSE3.) à raison de 6.000 euros pour l'année 2009, chaque fois 12.000 euros pour les années 2010 à 2012, 12.977,21 euros pour l'année 2013, chaque fois 12.005,16 euros pour les années 2014 et 2015 et 4.297,07 euros pour l'année 2016, soit au total le montant de 70.307,39 euros (pièces 1 à 38 de la farde de pièces de Maître Bingen).

De même, l'intimée s'est acquittée de l'impôt foncier à raison de 35,10 euros par an pour les années 2004 à 2011 et de 52,60 euros pour les années 2012 à 2022, soit au total le montant de 859,40 euros (pièces 48 à 55 de la farde de pièces de Maître Bingen).

Suivant factures versées au dossier, l'intimée a encore payé les factures relatives à l'entretien et à la réparation de la chaudière à hauteur de 3.170,99 euros (pièces 69 à 75 de la farde de pièces de Maître Bingen).

A défaut de plus amples précisions, il ne résulte pas des autres pièces versées par l'intimée que celles-ci concernent des frais exposés dans l'intérêt de l'indivision post-communautaire. Il n'y a partant pas lieu d'en tenir compte. De même, il n'y a pas lieu de tenir compte des impôts que l'intimée affirme avoir payés en raison des loyers encaissés, aucune pièce n'étant versée pour étayer ses dires.

Il suit de ce qui précède que PERSONNE2.) redoit à l'indivision du chef des loyers encaissés par elle pendant les années 2004 à 2022, le montant de (254.338,56 - 70.307,39 - 859,40 - 3.170,99 =) 180.000,78 euros.

La Cour précise qu'il convient d'imputer sur la part revenant à l'appelant le montant de 50.000 euros qu'il a reçu au titre de l'ordonnance de référé du 16 mars 2021.

- Récompense due à la communauté par PERSONNE2.) du chef de la construction de la cour, du silo et du chemin d'accès au moyen de deniers communs

PERSONNE1.) demande à la Cour d'ordonner un complément d'expertise, sinon subsidiairement, de dire que la communauté a droit à une récompense évaluée au montant de 112.675,57 euros.

PERSONNE2.) conteste les conclusions de l'expert Steve Molitor, ce dernier n'ayant pas tenu compte de la valeur actuelle du bien litigieux. En outre, elle conteste le montant de 112.675,57 euros, avancé par l'appelant.

Force est de constater à la lecture du rapport d'expertise que l'expert a évalué le coût des ouvrages litigieux au moment de la réalisation des travaux (1989 et 2003), ainsi que leur coût s'ils avaient été réalisés en 2022.

Tel que l'ont à bon droit relevé les parties, ces données ne permettent pas à la Cour de déterminer la valeur actuelle du bien en l'état, ni celle qu'il aurait eue si la dépense relative à la construction de la cour, du silo et du chemin d'accès n'avait pas été faite, ni de déduire le profit de ces constructions dans le chef de PERSONNE2.) lors de la liquidation.

Il y a dès lors lieu d'ordonner un complément d'expertise, afin de permettre à l'expert de se conformer à sa mission et de déterminer la différence entre la valeur actuelle du bien en l'état, c'est-à-dire en tenant compte de l'existence des constructions litigieuses, avec la valeur qu'aurait le bien, actuellement, si la dépense relative à la construction de la cour, du silo et du chemin d'accès n'avait pas été faite.

- Bétail

PERSONNE1.) fait plaider que PERSONNE2.), depuis l'arrêt de 2018, aurait vendu tout le bétail de la ferme. Evaluant le prix de vente moyen par tête au montant de 1.000 euros, il demande la condamnation de PERSONNE2.) à restituer à la communauté, respectivement à l'indivision post-communautaire, le montant de 120.000 euros.

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande pour être nouvelle en instance d'appel. Subsidiairement, elle conteste le montant réclamé de ce chef. A titre encore plus subsidiaire, elle demande à voir dire que la communauté lui doit une récompense de 60.000 euros de ce chef, le bétail présent lors de la dissolution de la communauté provenant du croît des bêtes qu'elle avait reçues en propre de ses parents.

PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de cette dernière demande pour constituer une demande nouvelle en instance d'appel. Quant au fond, il conteste que le bétail provenait du croît du bétail reçu par l'intimée de ses parents et affirme que les bêtes présentes lors de la dissolution de la communauté auraient été achetées par les parties pendant la communauté. La Cour se réfère à ses développements faits dans le cadre de la demande relative aux loyers. S'agissant d'une affaire de liquidation et de partage, les demandes respectives des parties sont recevables.

Le jugement entrepris du 25 octobre 2017 a dit que le bétail, dans sa consistance au 15 octobre 2003, date de la dissolution de la communauté, est un bien commun faisant partie de la masse indivise. Suivant acte de donation-partage du 15 novembre 1984, PERSONNE2.) a reçu de la part de ses parents *« 95 Stück Vieh sowie 25 Schweine* ».

Il est, par ailleurs, constant en cause que suivant « *Herdeninventar* » versé au dossier, la communauté disposait de 120 bêtes lors de sa dissolution.

PERSONNE2.) ne conteste pas avoir vendu tout le bétail, mais ne fournit aucune indication quant au prix qu'elle a perçu.

A défaut de toute pièce ou indication afférente, il y a lieu de fixer *ex aequo et bono* le prix d'une bête au montant de 1.000 euros. Contrairement aux affirmations de l'intimée, il n'y a pas lieu de s'en tenir au prix indiqué par l'appelant dans son courrier du 5 mars 2004, ce prix ayant été proposé dans le cadre de pourparlers d'arrangement concernant tout le litige lié à la séparation des parties.

La Cour ayant dans son arrêt du 24 octobre 2018 retenu que le bétail constituait des « *fruits et revenus* » de biens propres revenant à la communauté, la demande de l'intimée, qui n'établit pas que l'enrichissement de la communauté a son origine dans un appauvrissement de son patrimoine, est à déclarer non fondée.

Il s'ensuit que PERSONNE2.) doit restituer le montant de 120.000 euros à l'indivision post-communautaire.

- Train agricole

PERSONNE1.) demande à la Cour de dire que PERSONNE2.) doit restituer à la communauté, respectivement à l'indivision post-communautaire, le montant de 203.645 euros. Il fait plaider à cet égard que PERSONNE2.) aurait vendu l'intégralité du train agricole commun et encaissé le prix de vente.

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande, pour être nouvelle en instance d'appel. A titre subsidiaire, elle demande à la voir dire non fondée. Elle conteste avoir vendu l'intégralité du train agricole. De même, elle conteste l'évaluation faite par « *SOCIETE1.)* », l'inventaire n'ayant pas été établi contradictoirement.

La Cour se réfère à ses développements faits dans le cadre de la demande relative aux loyers ci-avant. S'agissant d'une affaire de liquidation et de partage, la demande d'PERSONNE1.) est recevable.

Dans son acte d'appel PERSONNE1.) a demandé à voir dire que le train agricole dans sa teneur à la date de la dissolution de la communauté forme un bien commun, sous réserve de son existence matérielle au jour des opérations de partage, à l'exception des machines agricoles expressément énumérées dans l'acte de donation partage du 15 novembre 1984.

Force est de constater que l'appelant reste, eu égard aux contestations de l'intimée, en défaut d'établir que cette dernière aurait vendu des machines appartenant à la communauté. Sa demande n'est partant pas fondée.

- Demandes accessoires

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de l'intimée aux frais et dépens des deux instances, y compris les frais d'expertise se chiffrant au montant de 2.770,58 euros.

PERSONNE2.) demande également la condamnation de l'appelant aux frais et dépens des deux instances, y compris les frais d'expertise.

Eu égard à la mesure d'instruction ordonnée, il y a lieu de réserver ces demandes accessoires.

P A R C E S M O T I F S

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu les arrêts des 24 octobre 2018, 16 juin 2021 et 14 juillet 2021,

dit irrecevable la demande d'PERSONNE1.) de nommer un collège d'experts avec la mission d'évaluer les biens communs et de former deux lots de valeur égale,

dit recevable la demande d'PERSONNE1.) tendant à voir dire que PERSONNE2.) doit restituer le montant de 256.340 euros à l'indivision, sous réserve des loyers à échoir,

la dit partiellement fondée,

dit que PERSONNE2.) redoit à l'indivision du chef des loyers encaissés par elle pendant les années 2004 à 2022, le montant de 180.000,78 euros,

dit qu'il y a lieu d'imputer sur la part revenant à l'appelant le montant de 50.000 euros qu'il a reçu au titre de l'ordonnance de référé du16 mars 2021,

dit recevable et fondée la demande d'PERSONNE1.) tendant à dire que PERSONNE2.) redoit à l'indivision post-communautaire le montant de 120.000 euros,

dit recevable, mais non fondée la demande de PERSONNE2.) tendant à dire que la communauté lui redoit une récompense de 60.000 euros,

dit recevable, mais non fondée la demande d'PERSONNE1.) tendant à voir dire que PERSONNE2.) doit restituer à l'indivision post-communautaire le montant de 203.645 euros,

concernant la récompense due à la communauté du chef des travaux relatifs à la cour, le silos et le chemin d'accès au silos :

ordonne un complément d'expertise,

nomme expert Steve Molitor, demeurant à L-ADRESSE5.), avec la mission « *de chiffrer le profit de ces constructions dans le chef de PERSONNE2.) lors de la liquidation, notamment de calculer la différence entre la valeur actuelle du bien en l'état et celle qu'il aurait eue si la dépense relative à la construction de la cour, du silo et du chemin d'accès n'avait pas été faite ».*

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes,

dit que PERSONNE1.) est tenu de consigner la somme de 200 euros à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à la Caisse des consignations ou à un établissement de crédit à convenir entre parties pour le 15 août 2023 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 le magistrat chargé du contrôle de l'expertise 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 le magistrat chargé du contrôle de l'expertise 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 le 30 octobre 2023 au plus tard,

charge le président de chambre Jeanne GUILLAUME du contrôle de l'expertise 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 du président de chambre,

réserve le surplus et les frais.