

Arrêt civil

Audience publique du dix-huit mars deux mille quinze

Numéro 36537 du rôle

Composition :

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

Entre :

A, demeurant à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 20 août 2010,

comparant par Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1. B, demeurant à L-(...), agissant en sa qualité d'héritière de feu D, son époux, décédé « ab intestat » à Luxembourg, le 27 mai 2012,

intimée aux fins du prédit exploit BIEL,

suivant acte de reprise d'instance du 10 mai 2013,

comparant par Maître Marie-Laure VAN KAUVENBERGH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. C, demeurant à L-(...), agissant en sa qualité d'héritière de feu D, son père, décédé « ab intestat » à Luxembourg, le 27 mai 2012,

intimée aux fins du prédit exploit BIEL,

suivant acte de reprise d'instance du 10 décembre 2012,

comparant par Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Revu les arrêts de la Cour d'appel du 1er février 2012 et du 22 octobre 2014, ainsi que le résultat de l'audition de l'expert en date du 6 novembre 2014 en présence des parties en cause.

Il convient de rappeler que l'affaire porte sur les prétentions de A et de D relatives à la liquidation et au partage de la communauté de biens légale ayant existé entre les parties et que reste en litige la question de la récompense revenant à A du chef d'un investissement des fonds propres à concurrence de la somme de 650.000 LUF dans des immeubles communs, en l'occurrence un terrain sis à (...) et le gros œuvre de la construction érigée sur le terrain en question.

Par l'arrêt du 1^{er} février 2012, la Cour d'appel a retenu, sur base des éléments du dossier et de la situation des parties A et D au cours des années 1972 à 1974, que A avait investi le montant de 650.000 LUF dans le terrain sur lequel a été érigé l'immeuble commun et dans le gros-œuvre de la construction et qu'elle avait droit de ce fait à une récompense.

Par application de l'article 1469, alinéa 3, du code civil, la Cour a retenu que cette récompense consistait dans le profit subsistant, qui était à déterminer par une règle de trois en multipliant la valeur empruntée par la valeur actuelle et en divisant le montant ainsi obtenu par la valeur du bien au jour de l'emprunt et elle a institué une expertise aux fins de « *déterminer la valeur actuelle de l'immeuble sis à (...) et de déterminer le profit subsistant moyennant une règle de trois, en multipliant la valeur empruntée par la valeur actuelle de l'immeuble et en divisant le montant ainsi obtenu par la valeur de l'immeuble au jour de l'emprunt* ».

Dans son rapport déposé au greffe de la Cour en date du 24 janvier 2014, l'expert architecte Z retient un profit subsistant d'un montant de 90.278,43 euros, sur base d'une valeur totale estimée de l'état actuel de l'immeuble de 994.000 euros et d'une valeur de l'immeuble (terrain + construction) au jour de l'emprunt de 177.411,27 euros.

Dans son arrêt du 22 octobre 2014, la Cour a constaté que l'expert architecte Z n'avait, dans le cadre de l'évaluation du prix de l'immeuble au moment de l'emprunt, procédé que par conversion de l'indice des prix à la construction sans tenir compte d'autres critères d'évaluation tels, par exemple, les dépenses effectivement faites ou des prix payés à l'époque concernée pour des objets comparables et qu'il n'avait pas fourni d'explications quant aux raisons qui l'ont amené à se départir complètement du coût du terrain suivant l'acte de vente du 27 mai 1971 et des éléments relatifs à la construction connus en 1974 ou d'autres éléments de comparaison et elle a ordonné l'audition de l'expert aux fins d'obtenir des explications quant au procédé de l'expert.

Lors de l'audition de l'expert, en présence des parties en cause, qui s'est tenue en date du 6 novembre 2014, l'expert a, d'abord, redressé une légère erreur de calcul qui s'était glissée dans son rapport, en l'occurrence la valeur de l'immeuble (terrain + construction) au moment de l'emprunt, qui est de 177.311,27 euros et non de 177.411,27 euros. Il conclut, partant, à un profit subsistant de 90.329,34 euros.

Tout en relevant que si la Cour d'appel avait estimé qu'il y avait lieu de se fonder sur les prix déboursés ou assurés pour déterminer la valeur de l'immeuble au moment de l'emprunt (1972 et 1974), il n'y aurait pas eu besoin de recourir à un expert, Z a expliqué que, pour déterminer la valeur vénale de l'immeuble (terrain + construction), ce ne sont pas le prix payé pour un terrain en 1972 ou des prix retenus dans un contrat d'assurance qui sont déterminants, mais il faudrait considérer l'ensemble (construction + terrain), la seule progression de la valeur des terrains étant insuffisante pour déterminer la valeur réelle d'un immeuble.

Selon l'expert, s'agissant de terrains, l'énorme accroissement des prix des terrains au Grand-Duché et, notamment dans une localité comme (...), proche de la ville de Luxembourg, ne saurait à lui seul révéler la réelle valeur d'un terrain avec la maison s'y trouvant, de sorte qu'il aurait opté pour sa méthode de calcul par conversion sur base de l'indice de construction.

Il relève, encore, qu'il a retenu un prix de 45.000 euros par are pour la valeur actuelle du terrain, mais qu'on pourrait même retenir à l'heure actuelle un prix de 60.000 euros par are.

Quant aux constructions, il y aurait plutôt diminution de la valeur au regard de facteurs, tels la vétusté et les matériaux utilisés dans les années 1970, comme l'amiante ou le styropore pour les façades, considérés d'une grande valeur à l'époque, mais qui se seraient révélés néfastes par la suite. Ainsi, selon l'expert, généralement les prix des maisons baissent très rapidement, dès lors que les constructions, qui étaient d'un haut standing il y a 30 ans ne le seraient plus aujourd'hui, et cela notamment à cause de l'avancement technologique très rapide dans cette branche.

S'agissant de l'assurance relative à la construction, l'expert fait valoir que la valeur assurée est toujours celle déclarée par l'assuré, de sorte que cette indication ne constituerait pas une référence fiable pour déterminer la valeur d'un immeuble.

Sur question de Maître Julie DURAND, avocat de la partie A, concernant le fait que l'expert a retenu une valeur des constructions, dans les années 1970, supérieure à la valeur des terrains, l'expert a répondu qu'il a considéré une valeur réelle par référence à l'indice de base et tenant compte de toutes les circonstances qui influent sur la valeur vénale de l'immeuble à considérer.

En conclusion, l'expert a maintenu toutes ses estimations et ses conclusions de son expertise du 24 janvier 2014.

Arguments des parties

A demande à voir écarter les conclusions de l'expert quant à l'évaluation du terrain au moment de l'emprunt et à voir retenir une valeur de 310.000 LUF. Elle demande également à voir écarter les conclusions de l'expert quant à l'évaluation du gros oeuvre au moment de l'emprunt, qui serait à fixer à 400.000 LUF.

L'appelante fait grief à l'expert de s'être uniquement basé sur des critères immobiliers et économiques actuels pour expliquer et effectuer ses évaluations du terrain et du gros oeuvre au moment de l'emprunt. Or, le régime des récompenses institué par le législateur, et notamment celui de la récompense

en fonction du profit subsistant de l'article 1469 du code civil, aurait été destiné à tenir compte de la réalité économique au moment de l'emprunt. Les critères d'évaluation retenus par l'expert ne correspondraient pas à la réalité économique et immobilière en 1971. Par ailleurs, l'arrêt du 1er février 2012, qui aurait autorité de chose jugée, aurait retenu la valeur de 310.000LUF (7.684,69 euros) pour le terrain qui correspondrait, par ailleurs, à la valeur déboursée pour le terrain. De même, pour la construction, il y aurait lieu de s'en tenir à la réalité en 1974, et la Cour aurait, à cet égard retenu, sur base d'une demande de crédit auprès de la BGL une valeur de 400.000 LUF pour la construction.

Les évaluations retenues par l'expert entraîneraient un enrichissement non justifié pour la communauté et partant pour l'époux qui n'aurait rien investi.

B, se rapporte aux conclusions antérieures par lesquelles feu D a conclu à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a déclaré non fondées les demandes en récompense de A et à voir dire qu'il n'y a pas lieu à l'application de l'article 1469 du code civil.

Les développements de la partie appelante au sujet du profit subsistant et de l'article 1469 du code civil seraient sans rapport avec le sujet qui occupe les parties.

Quant à l'évaluation du terrain et de la construction au moment de l'emprunt et au stade actuel, l'expert aurait correctement évalué les immeubles et il conviendrait d'entériner les conclusions de l'expert Y.

C, se rallie pour l'essentiel aux conclusions de A et demande à voir retenir les valeurs de 310.000 LUF pour le terrain et de 400.000 LUF pour la construction au moment de l'emprunt.

En ordre subsidiaire, et pour le cas où la partie B maintiendrait ses conclusions au sujet du prix réel payé pour le terrain en 1971, il y aurait lieu d'ordonner une consultation auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines pour vérifier si la valeur du terrain correspondait bien à la valeur moyenne des terrains vendus à l'époque à (...) et dans les environs.

Appréciation de la Cour

La récompense de l'article 1469, alinéa 3, du code civil constitue une dette de valeur. Le patrimoine qui a contribué à une dépense d'investissement au profit d'un autre patrimoine doit profiter de l'enrichissement procuré à ce patrimoine. Mais le profit subsistant qui est l'avantage réellement procuré au fonds emprunteur au jour du règlement de la récompense, représente seulement la plus-value procurée au patrimoine emprunteur par la dépense et non par une autre cause (Ph. Malaurie, L. Aynès, Droit civil, Les régimes matrimoniaux, n° 622). Le profit subsistant au jour de la liquidation constitue, ainsi, une application du droit commun d'évaluation des dettes de valeur, par définition évolutives, dont l'estimation doit suivre les variations de la valeur de la chose et qui requièrent donc, en principe, une évaluation au jour le plus proche du règlement, c'est-à-dire en principe au jour de la liquidation de la communauté.

La méthode d'évaluation du profit subsistant consiste à rechercher et comparer la valeur du bien en l'état au jour de l'estimation et celle qu'il aurait eue, au même moment, si l'impense n'avait pas été faite : la différence positive, nulle

ou même négative, désigne le profit subsistant (Jurisclasseur, Communauté légale, civil, art. 1469 à 1474, Fasc. 55, n° 82).

S'agissant de l'expertise Y, la Cour constate, d'abord, que la valeur actuelle de l'immeuble (terrain et construction) au montant de 994.000 euros fixée par l'expert est acceptée par les parties en cause.

Quant à l'évaluation du terrain et de la construction au moment de l'emprunt, la Cour relève que le seul prix dépensé pour le terrain en 1972 et l'argent emprunté pour la construction en 1974 ne reflètent pas à suffisance la réalité des variations de la valeur immobilière. Dans l'arrêt du 1^{er} février 2012, la Cour ne s'est d'ailleurs pas référée à ces prix aux fins de l'évaluation des terrain et construction au moment de l'emprunt, mais elle s'y est rapportée uniquement pour apprécier la situation financière des époux C – D et pour en conclure que A avait investi le montant de 650.000 LUF dans le terrain et dans le gros-œuvre de la construction.

Au vu des explications fournies par l'expert relativement aux plus-values et moins-values des terrains et des constructions immobilières, la Cour estime que les évaluations opérées par l'expert quant à la valeur du terrain et de la construction au moment de l'emprunt tiennent suffisamment compte de l'évolution du marché immobilier, de sorte qu'elles sont à entériner, sans qu'il soit nécessaire de recourir à une mesure d'instruction supplémentaire.

Il s'ensuit que la récompense redue par la communauté à A s'élève à la somme de 90.329,35 euros.

A a droit à la moitié de la somme précitée, le paiement de laquelle incombera à la succession de D.

Quant aux intérêts, l'article 1469, alinéa 4, qui dispose que la détermination du montant de la récompense se fera en fonction du profit subsistant au moment de la liquidation implique une dérogation par rapport au régime général des intérêts dus en cas de récompense de l'article 1473 du code civil, selon lequel les récompenses dues par la communauté ou à la communauté emportent les intérêts de plein droit du jour de la dissolution de la communauté. Sur la récompense réglée en fonction du profit subsistant les intérêts légaux courent à partir du jour de la liquidation de la communauté (cf. Cass. fr. 17 juillet 1984, D 1984, 477, note Morin; Cass. du 8 janvier 2009, n°1/09, n°2597).

La Cour observe encore que dans l'arrêt du 1^{er} février 2012, il a été sursis à statuer sur la demande de D tendant à la condamnation de A au paiement du montant redu à titre d'indemnité d'occupation en attendant que les parties aient renseigné la Cour sur la date exacte à laquelle le jugement prononçant le divorce a acquis force de chose jugée. La Cour avait fixé à 1.000 euros par mois l'indemnité d'occupation due par l'indivision post-communautaire à D à partir de la date de la dissolution de la communauté de biens entre époux, c'est-à-dire à partir de la date de l'assignation en divorce, 24 mai 2006, jusqu'au jour où le jugement de divorce a acquis force de chose jugée.

Dans la suite de la procédure, les parties n'ont plus pris position quant à cette question.

Dans la mesure où, en tant que co-indivisaire, feu D a droit à la moitié de la somme redue à l'indivision post-communautaire et dans la mesure où les

parties disposent des renseignements nécessaires pour fixer la date où le divorce a acquis force de chose jugée, il y a lieu de retenir que le montant redû par A à feu D, et donc à la succession de feu D, est constitué par la moitié du montant dû par l'indivision post-communautaire à feu D et que ce montant est dû à partir de la date de la dissolution de la communauté de biens entre époux, c'est-à-dire à partir de la date de l'assignation en divorce, 24 mai 2006, jusqu'au jour où le jugement de divorce a acquis force de chose jugée.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation des arrêts des 1er février 2012 et 22 octobre 2014 ;

dit que la communauté de biens ayant existé entre A et feu D doit récompense à A d'un montant de 90.329,35 euros;

dit que les intérêts légaux sur cette somme courent à partir du jour de la liquidation de la communauté ;

dit que le montant redû par A à feu D, et donc à la succession de feu D, est constitué par la moitié du montant dû par l'indivision post-communautaire à D et que ce montant est dû à partir de la date de la dissolution de la communauté de biens entre époux, c'est-à-dire à partir de la date de l'assignation en divorce, 24 mai 2006, jusqu'au jour où le jugement de divorce a acquis force de chose jugée;

confirme pour le surplus le jugement du 8 juillet 2010 dans la mesure où il est entrepris ;

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à A et pour moitié à la succession de feu D.