

Arrêt N° 65/16 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du treize avril deux mille seize

Numéro 42265 du rôle

Composition :

Nico EDON, président de chambre,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Christiane JUNCK, premier conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

Entre :

A), demeurant à L-.....,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 7 avril 2015,

comparant par Maître Joëlle CHRISTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

B), demeurant à L-.....,

intimée aux fins du prédit exploit MULLER,

comparant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange.

LA COUR D'APPEL :

Par jugement rendu contradictoirement le 11 mars 2015, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a ordonné la liquidation et le partage de l'indivision existante entre A) et B), avec toutes les opérations afférentes et avec liquidation de leurs reprises éventuelles, a commis à cette fin le notaire Paul Bettingen, a dit que la demande de B) à se voir reconnaître le droit à un montant de 81.733,17 € à titre de prestation financière en sus de ses droits dans le partage de la société d'acquêts est irrecevable et a dit recevable, mais non fondée la demande de A) tendant à voir ordonner la licitation des immeubles indivis des parties.

Ce jugement a été entrepris par A) en date du 7 avril 2015.

L'appel est limité à la question de la licitation de l'immeuble indivis.

A) plaide que sa demande à voir ordonner la licitation de l'immeuble indivis comprenant le terrain avec pré et la maison sis à doit être déclarée fondée.

Le terrain avec pré lui appartiendrait, conformément à l'acte d'achat, pour une moitié indivise. Il aurait en outre contribué dans une large proportion au remboursement du prêt contracté pour financer cette acquisition.

L'immeuble aurait été construit sur le prédit terrain (lui appartenant pour moitié), de sorte qu'en application de l'article 552 du code civil, aux termes duquel *la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous*, l'ensemble immobilier (terrain et maison) appartiendrait en commun aux deux époux et serait de ce fait impartageable en nature. La demande en licitation serait partant fondée.

La clause par laquelle il avait autorisé B) à construire sur ce terrain une maison d'habitation qui restera la propriété exclusive de l'épouse, ne ferait pas barrage au principe d'accession énoncé par l'article 552 du code civil. Cet article assurerait en effet l'unification du statut juridique de l'ensemble immobilier et instituerait le droit au partage en un droit absolu.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement en ce qu'il a refusé d'ordonner la licitation de l'immeuble.

La maison d'habitation sise à lui appartiendrait, conformément à l'acte notarié du 7 juillet 1999, en propre. Il en serait de même du terrain avec pré étant donné que ce bien aurait été majoritairement financé à l'aide de fonds propres provenant de la location d'immeubles propres. Pour autant que de besoin, elle conclut à la nomination d'un expert aux fins d'analyser, dans un rapport écrit et motivé, la provenance, la nature et l'ampleur des fonds ayant servi au remboursement du prêt relatif à cette acquisition.

La licitation d'un immeuble impartageable en nature faisant partie d'une indivision post-communautaire constitue une mesure nécessaire à la protection des droits patrimoniaux de l'indivisaire. Le divorce entraîne obligatoirement la dissolution de la communauté et le droit de chaque indivisaire de sortir de l'indivision est discrétionnaire. Lorsque l'indivision

post-communautaire, outre les effets mobiliers, ne comprend qu'un seul immeuble, qui est en outre impartageable en nature, de sorte que des lots respectant l'égalité en nature des copartageants ne peuvent être constitués, l'article 827 du code civil en prévoit en principe la licitation judiciaire si les parties ne parviennent pas à s'accorder sur un partage amiable.

Il n'y a cependant pas d'indivision lorsqu'il résulte des titres détenus par les parties qu'elles ont chacune un droit de propriété portant sur des éléments matériels distincts d'un même bien. Tel est le cas, par exemple, si l'une est propriétaire du sol d'une forêt, l'autre des futaies qui la composent (*Cass. ch. réunies, 20 févr. 1851 : DP 1851, 1, p. 54 ; S. 1851, 1, p. 358. – Cass. civ., 18 mai 1858 : S. 1858, 1, p. 661*), si l'un est propriétaire des bois, l'autre des chaumes d'un même terrain (*Cass. req., 25 déc. 1833 : S. 1834, 1, p. 720*), si l'un est propriétaire des arbres et l'autre de la berge sur laquelle ils sont plantés (*Cass. req., 13 févr. 1834 : S. 1834, 1, p. 205*), si l'un est propriétaire du lit d'un étang et si l'autre a la disposition de l'eau qui en sort (*T. civ. Albi, 30 juin 1948 : D. 1948, p. 546, sol. impl.*) ou si l'un est propriétaire d'une salle de spectacle et l'autre d'une loge dans cette salle (*CA Montpellier, 15 déc. 1858 : S. 1860, 2, p. 494*). De telles démultiplications du droit de propriété peuvent surprendre à première vue, mais la Cour de cassation française admet fermement depuis longtemps qu'elles sont possibles parce que les articles 544, 546 et 552 du code civil ne sont pas impératifs.

Dans chacune de ces situations, il n'y a pas d'indivision parce qu'il n'y a pas de droits concurrents et identiques sur un même objet mais des droits de nature distincte portant sur des objets différents et l'article 815 du Code civil n'a pas à s'appliquer (A. Colin et H. Capitant, *Cours élémentaire de droit civil français*, t. II, par Julliot de la Morandière, n° 214. – G. Marty et P. Raynaud, *Droit civil, Les Biens par Jourdain* : Sirey, 2e éd. 1995, n° 109. – X. Testu : *Rép. civ. Dalloz, V° Indivision* n° 221. – *Contra* : M. Planiol et G. Ripert, *op. cit.*, t. III, par Picard, n° 329. – Ch. Beudant, *op. cit.*, t. IV, par Voirin n° 878).

Les époux RADOUX-BECK ont adopté, en date du 31 janvier 1997, le régime matrimonial de la séparation de biens tout en créant, à côté de ce régime, une société d'acquêts se composant de tous les biens mobiliers et immobiliers qu'ils déclarent expressément faire entrer dans cette communauté (...).

Ils ont acquis, suivant acte de vente conclu devant notaire en date du 6 novembre 1998, un terrain à bâtir avec un pré, le tout sis à, dans le lotissement « Peronica II ». L'acte précise que les époux acquièrent ce terrain avec pré pour le compte de la société d'acquêts créée par eux suivant acte du 31 janvier 1997. L'acte de vente indique également que B) a payé sur le prix de vente de 7.564.000 francs, un montant de trois millions qui lui est propre en emploi de ses deniers propres et que A) accepte expressément ce emploi et y consent.

A) a, par une convention signée devant notaire en date du 7 juillet 1999 (acte n°996), autorisé B) à construire une maison d'habitation sur le prédit terrain et concédé que cette maison restera la propriété exclusive de B).

Les époux A) et B) ont ensuite, par acte notarié du même jour (acte n° 997), fait constater que le rapport de financement du terrain avec pré acquis en 1998 est tel que A) a supporté le prix du terrain à raison de 30,16 % et B) a supporté le prix de ce même terrain à raison de 69,84 %.

Si les articles 551 à 553 du Code civil tendent fondamentalement, en réservant au seul propriétaire le droit de construire sur le fonds (C. civ., art. 552, al. 2 et 3), en présument que les constructions qui s'y trouvent ont été faites par lui et à ses frais (C. civ., art. 553), en prévoyant enfin le jeu de l'accession afin de l'en rendre seul maître, si d'aventure un tiers les avait édifiées (C. civ., art. 551), à assurer l'unité de l'immeuble conçu comme s'étendant sur la totalité du dessous et du dessus du sol et que l'objet du droit de propriété immobilière doit être unifié, il n'en reste pas moins que les codificateurs n'ont pas pour autant fait de cet objectif un impératif.

Il est en effet admis que l'immeuble, en tant qu'objet du droit de propriété, peut être divisé entre plusieurs propriétaires, non pas dans le plan, mais dans l'espace. La loi permet que, tandis qu'une personne est propriétaire du dessus du sol, une autre soit propriétaire du sous-sol. Il ne s'agit donc nullement ici de répartir les prérogatives conférées par le droit de propriété entre plusieurs titulaires, à l'instar de ce que permet la technique du démembrement, mais bien de diviser l'objet même du droit de propriété. La Cour de cassation française (Cass. 3e civ., 7 oct. 1998, n° 96-18.748 : JurisData n° 1998-003718 ; Bull. civ. 1998, III, n° 200 ; RD imm. 1998, p. 605, obs. J.-L. Bergel ; RTD civ. 1999, p. 142, obs. F. Zenati) a rappelé qu'un tel résultat, même s'il mène à une division perpétuelle de l'immeuble, n'était nullement contraire à l'article 544 du Code civil (Jurisclasseur civil, article 551 à 553, fasc. unique : Propriété, n°52).

Il est constant qu'en l'espèce, les parties ont délibérément écarté l'article 552 du code civil. Alors que cet article n'est pas impératif, il ne trouve plus à s'appliquer.

Il en résulte que le terrain avec pré appartient à la société d'acquêts créée par les époux A) et B) tandis que l'immeuble, bien qu'ayant été construit sur ce terrain, est et reste un bien propre de B).

La division perpétuelle de l'immeuble étant licite et le terrain étant partageable, il convient de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a débouté A) de sa demande en licitation de l'immeuble sis à

La liquidation et le partage de l'indivision existante entre A) et B), avec toutes les opérations afférentes et avec liquidation de leurs reprises éventuelles, ayant été ordonnés et le notaire Paul BETTINGEN commis à cette fin, il n'y a pas lieu, à ce stade, de déterminer dans quelle mesure chacune des parties a contribué au financement du terrain, cette question étant sans incidence sur la question de la licitation et en outre prématurée.

B) relève appel incident en ce que le jugement a déclaré sa demande en attribution d'une somme de 81.733,17 € irrecevable pour être prématurée.

Elle soutient que la société d'acquêts a financé le déploiement des droits à une pension de vieillesse au profit de A) et qu'il serait inéquitable de la laisser dans une situation différente de celle de son époux. Elle conclut qu'elle a dès lors, outre les droits dérivant du partage de la société

d'acquêts, droit à un montant de 81.733,17 € à titre de prestation financière.

A) conclut à la confirmation du jugement sur ce point.

B) n'ayant pas autrement motivé son appel incident, et la demande en paiement de la somme de 81.733,17 € relevant des opérations de partage à soulever dans le cadre de la procédure de liquidation et de partage amiable devant le notaire-liquidateur, il convient de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a déclaré cette demande irrecevable pour être prématurée.

A) demande acte qu'il se réserve le droit de réclamer en temps et lieu utiles et suivant qu'il appartiendra une indemnité d'occupation de l'immeuble à B). Il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande, une demande « à se voir réserver un droit » ne constituant pas une demande à laquelle cette juridiction est tenue de répondre.

B) demande acte qu'elle est d'accord à restituer à A) le montant correspondant à d'éventuels remboursements par lui effectués sur le capital du prêt. Il n'y a pas non plus lieu de faire droit à cette demande qui ne trouve pas sa place dans le débat actuellement soumis à la Cour, mais relève également de la liquidation de l'indivision entre parties.

Alors qu'il serait inéquitable de laisser à charge de B) l'intégralité des frais non compris dans les dépens, il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 1.500 €.

Par ces motifs :

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

reçoit l'appel principal et l'appel incident ;

les dit non fondés ;

confirme la décision déférée dans la mesure où elle a été entreprise ;

rejette les demandes « à se voir donner acte » introduites de part et d'autre ;

condamne A) à payer à B) la somme de 1.500 € à titre d'indemnité de procédure ;

condamne A) aux frais et dépens de l'instance d'appel.