

Arrêt N° 15/19 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-trois janvier deux mille dix-neuf

Numéro CAL-2018-00190 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,
Agnès ZAGO, premier conseiller,
Rita BIEL, conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

Entre :

A., demeurant à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 22 janvier 2018,

comparant par Maître Danielle WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

B., demeurant à L-(...),

intimée aux fins du prédit exploit CALVO,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Statuant en continuation du jugement du 16 novembre 2016, ayant ordonné le partage et la liquidation de l'indivision existant entre les sœurs B. et A. constituée des biens immobiliers sis au lieu-dit « X » sur le territoire de la commune de Septfontaines et inscrits au cadastre section X de la prédite commune sous les numéros 1, 2, 3, 4 et 5, ayant commis un notaire à ces fins et ayant institué une expertise afin de connaître la valeur vénale des biens immobiliers indivis et de savoir si ceux-ci peuvent se partager commodément en nature, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement civil contradictoire du 29 novembre 2017, ordonné la licitation des cinq parcelles indivises.

Par exploit d'huissier de justice du 22 janvier 2018, A. a régulièrement interjeté appel contre ce dernier jugement.

Par réformation de ce jugement, l'appelante demande en ordre principal de rejeter les conclusions de l'expert OSTYN, à voir ordonner un partage en nature et à se voir attribuer les parcelles numéro 4 et numéro 3 et à la partie intimée les parcelles numéro 1 et numéro 2 et à voir ordonner la licitation de la parcelle n° 5 avec partage égalitaire du prix de vente. En ordre subsidiaire, l'appelante demande à voir ordonner un partage en nature des cinq parcelles indivises, en ordre plus subsidiaire à voir ordonner le remplacement de l'expert OSTYN afin d'évaluer chaque parcelle individuellement et de procéder à un partage en nature.

L'appelante expose que les parties sont devenues propriétaires des cinq parcelles indivises, suite à un legs de leur tante en 1991, à un achat en 1992 et à un don de leurs parents en 1997. Elle critique l'expertise Ostyn pour ne pas avoir déterminé la valeur individuelle de chaque parcelle et pour avoir pris en considération un reclassement hypothétique d'une des parcelles.

L'appelante s'appuie sur une expertise unilatérale Wies et Molitor pour étayer ses arguments. Elle conteste qu'une écurie soit encore exploitable sur la plus grande parcelle et que les prés aient servi à l'exploitation de l'étable.

L'appelante invoque l'article 826 du Code civil disant que le partage en nature est la règle.

B. conclut à la confirmation du jugement déféré, à l'entérinement de l'expertise ayant dit que les lots indivis litigieux ne sont pas aisément partageables en nature en se référant à l'article 827 du Code civil. Elle soutient qu'il n'y a pas lieu de séparer l'écurie et la maison d'habitation des prés disponibles et que l'expertise Ostyn retient une estimation globale de la valeur des parcelles, que la vente de l'ensemble des parcelles est la solution économiquement à privilégier.

L'appelante précise que l'écurie est de fait séparée des prés étant donné que ces deux parcelles ne sont pas mitoyennes, que l'indivision n'est pas propriétaire de la parcelle se situant entre l'écurie et les prés et que les constructions de l'écurie sont vétustes et ne pourront plus héberger de chevaux.

Appréciation de la Cour

Il résulte des plans cadastraux que les parcelles indivises numéros 5 et 4 sont contiguës, mais que ces deux parcelles sont séparées des trois autres parcelles indivises numéros 1, 2, 3 par deux autres parcelles appartenant à l'appelante.

C'est à bon droit que les juges de première instance se sont rapportés aux articles 826 et 827 du Code civil.

L'expert Ostyn a proposé de regrouper les terrains en indivision adjacents pour tenter de former deux lots: d'une part, un « premier bloc » de 1 hectare et 5,05 ares regroupant la parcelle numéro 5 sur laquelle se situe l'écurie (81,05 ares) et la parcelle adjacente numéro 4 (24 ares), d'autre part, un « deuxième bloc » de 82 ares regroupant les trois parcelles adjacentes numéros 3 (26,20 ares), 2 (26,4 ares) et 1 (29,40 ares) qui sont séparées de l'écurie par deux parcelles qui ne tombent pas dans l'indivision.

Il a chiffré la valeur vénale de tous les biens en indivision à 820.000 euros. Cependant, l'expert judiciaire a omis de chiffrer la compensation financière au profit de celui qui se verrait attribuer le second lot de moindre valeur.

Sur base de cette expertise et de l'expertise extrajudiciaire produite par A. le tribunal a conclu que les cinq parcelles prises dans leur ensemble estimées à 820.000 euros ont plus de valeur que prises isolément estimées à 307.100 euros et que la division des cinq parcelles en deux lots telle que proposée par l'appelante réduirait la valeur économique et l'utilité des parcelles numéro 1 et numéro 2 qui seraient difficilement vendables. En considération de ces éléments, il a conclu que les parcelles indivises ne sont pas commodément partageables en nature et en a ordonné la licitation.

L'appelante critique l'expertise judiciaire pour être partielle, incomplète et erronée, l'expert ayant tenu compte d'un hypothétique reclassement d'une parcelle.

Conformément à l'article 824 alinéa 2 du Code civil, l'expert nommé par le juge doit dire si les biens sont commodément partageables et dans l'affirmative il a pour mission de composer les lots et d'en fixer la valeur.

Effectivement l'expert Ostyn n'a pas exécuté la mission lui confiée en intégralité en omettant d'évaluer les lots par lui formés.

Toutefois, le reproche de partialité ne se trouve pas établi étant donné que l'hypothèse du reclassement se fonde en l'espèce sur une décision communale de pose d'une conduite d'eau le long de la plus grande parcelle.

Il n'y a pas lieu de procéder au remplacement de l'expert Ostyn, son omission se trouvant réparée par l'expertise extrajudiciaire produite par l'appelante.

Le partage en nature étant la règle, il incombe à la partie qui demande la licitation d'établir que les biens ne sont pas commodément partageables en nature.

Le partage en nature entraîne la composition de lots qui seront ultérieurement tirés au sort, chaque indivisaire devant recueillir un lot égal à ses droits.

En appel, A. demande en ordre principal l'attribution des parcelles n° 4 et 3, la licitation de la parcelle n° 5 sur laquelle se trouvent l'écurie et le logement et l'attribution à l'intimée des deux parcelles restantes.

Aucune des parties n'a fait valoir que l'indivision serait constituée d'une exploitation agricole économiquement viable.

En matière de partage judiciaire de droit commun, l'article 834 alinéa 2 du Code civil prévoit que le tirage au sort remplit les intéressés dans leurs droits. A défaut d'entente le tirage au sort est obligatoire et les tribunaux ne peuvent en aucun cas procéder au moyen d'attribution.

Par ailleurs les lots tels que proposés par l'appelante dans le cadre d'un partage partiel en nature, les parcelles numéro 3 et numéro 4 d'une part et les parcelles numéro 1 et numéro 2 d'autre part, ne sont pas égaux ni en surface, ni en valeur, une soulte étant à payer, ni en agencement, les parcelles du second lot étant contigües tandis que ceux du premier lot sont séparées par d'autres parcelles.

Il découle de ce développement que le moyen d'appel principal est à déclarer non fondé.

Les juges recherchent si le partage en nature est réalisable à la fois matériellement et économiquement conformément à l'article 1686 du Code civil qui prévoit la licitation « lorsqu'une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte ».

En ordre subsidiaire, l'appelante conclut à un partage en nature des cinq parcelles indivises.

Etant donné que l'indivision se compose de deux indivisaires et de cinq parcelles, il faudra nécessairement qu'en cas de partage en nature que deux lots soient formés.

Les lots proposés par l'expert Ostyn en vue d'un partage en nature sont explicitement et largement critiqués par la partie appelante. La partie intimée réitérant son moyen relatif au caractère impartageable en nature de l'indivision rejette également implicitement le partage proposé par l'expert.

Aucune des parties ne propose une formation de deux lots égaux en valeur qui conviendrait à chacune des coindivisaires.

En règle générale, la difficulté du partage en nature suppose qu'il ne soit pas possible de diviser les biens afin de les répartir entre les différents lots, sans perte significative pour les copartageants, cela ressort explicitement de l'article 1686 du Code civil, la perte visée devant toutefois avoir une importance suffisante pour faire obstacle au partage en nature.

A l'instar des juges de première instance, il y a lieu de constater qu'il résulte des deux expertises que la répartition en lots entraîne une perte significative pour les coindivisaires, de sorte qu'il y a lieu de dire que les biens en indivision ne sont pas commodément partageables et de confirmer le jugement de première instance ayant ordonné la licitation des biens indivis.

La licitation implique l'adjudication des biens et le partage du prix obtenu, les indivisaires pouvant d'ailleurs se porter enchérisseurs.

Le rejet de la demande de l'appelante en première instance fondée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour défaut de preuve d'iniquité est à confirmer.

La partie appelante succombant dans son appel et devant en supporter les frais, sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée.

La demande de l'intimée est fondée pour le montant de 1.000 euros, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais occasionnés pour se défendre contre un acte d'appel non fondé.

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,

reçoit l'appel

le dit non fondé,

confirme le jugement déféré,

rejette la demande de l'appelante fondée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne l'appelante à payer à l'intimée le montant de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure en instance d'appel,

condamne l'appelante aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Alain Gross qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.