

**Arrêt N° 72/19 - I - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du vingt-six avril deux mille dix-neuf**

Numéro CAL-2018-00846 du rôle

Composition :

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

**E n t r e :**

**A.**, née le (...) à Luxembourg, demeurant à D-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 7 septembre 2018,

comparant par Maître Josiane EISCHEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**e t :**

**B.**, né le (...) en Belgique à (...), demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit RUKAVINA,

comparant par Maître Lony THILLEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

-----

## LA COUR D'APPEL :

Par jugement civil contradictoire du 25 janvier 2017, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a institué, dans le cadre de difficultés de liquidation et de partage de l'indivision des époux divorcés A. et B., avant tout autre progrès en cause, une expertise et a nommé à cet effet l'expert Romain Fisch, demeurant à L-6951 Olingen, 29A, rue de Flaxweiler, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé « *de déterminer la valeur respective du terrain inscrit au cadastre de la commune de (...), au lieu-dit « (...) », numéro cadastral 1, ainsi que de la construction achevée, sise à L-(...), d'une part au jour des constructions et d'autre part au jour de la rédaction de son rapport* ».

Par jugement du 30 mai 2018, le même tribunal, statuant en continuation du jugement du 25 janvier 2017, a dit, sur base du rapport d'expertise Fisch du 14 mars 2017, que l'immeuble situé à L-(...) était un bien commun et a refixé les débats afin de permettre aux parties de prendre position sur la ou les récompenses éventuellement dues à A..

Par exploit d'huissier de justice du 7 septembre 2018, A. a régulièrement relevé appel des deux jugements, qui n'ont pas fait l'objet d'une signification.

Elle demande, par réformation, à voir dire que l'immeuble litigieux constitue un bien propre conformément aux dispositions des articles 552 et 1405 du Code civil puisque l'immeuble a été érigé grâce au prêt qu'elle avait contracté auprès de la Caisse 1 avant de se marier avec B.. Elle estime, par conséquent, que la jurisprudence découlant de l'arrêt du 3 décembre 2015, sur laquelle les juges de première instance se sont basés n'était pas applicable en l'espèce, la construction de l'immeuble litigieux n'ayant pas été financée par des fonds communs, tel que l'exige la jurisprudence, mais par des fonds propres. Ainsi, elle estime être devenue propriétaire par accession de la maison, située à (...) tel que le prévoit l'article 552 précité.

Elle reconnaît que B. a droit à une récompense pour avoir participé au remboursement du prêt hypothécaire et elle demande, partant, le renvoi de l'affaire devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch aux fins de détermination du montant de la récompense due à l'intimé.

En ordre subsidiaire, en cas de défaut de renvoi, elle demande à voir fixer la récompense due à la communauté à la somme de 81.401,04 euros, soit au montant de 43.200,52 euros en faveur de B., ce montant correspondant au montant nominal de la dépense faite par la communauté.

A. demande, en outre, en l'absence de renvoi devant les premiers juges, la condamnation de B. à lui payer le montant de 81.964,13 euros correspondant à la moitié des fonds communs détenus par lui, ledit montant étant à augmenter des intérêts légaux à partir de la dissolution de la communauté entre époux (9 octobre 2008), sinon à partir de la demande en justice (4 septembre 2014), sinon à partir de la liquidation de la communauté et le montant de 38.424,50 euros, augmenté des intérêts légaux à partir de la fin de la communauté entre les époux, qui correspond à la moitié de la valeur des véhicules communs en possession de B..

L'appelante reproche aux juges de première instance d'avoir fait une analyse erronée des éléments du dossier, alors qu'ils n'ont tenu compte que de l'origine des fonds ayant servi à rembourser, du moins partiellement, le prêt hypothécaire par elle contracté en date du 19 février 1992. Elle soutient, pièces à l'appui, que tous les fonds nécessaires à la construction de l'immeuble sur son terrain avaient été libérés et versés au constructeur avant son mariage avec B., qui a eu lieu le 28 février 1993. Il serait ainsi établi que les fonds ayant servi à la construction de l'immeuble ne provenaient pas de la communauté de biens formée ultérieurement par les époux A-B. Selon l'appelante, le remboursement ultérieur du prêt par la communauté « importerait peu » puisque « *le prêt pris en charge par la communauté ne servait plus à la construction de la maison dont le financement avait eu lieu à un moment où il n'existait pas encore de communauté de biens* ».

Elle invoque, par ailleurs, l'article 1893 du Code civil qu'elle ne cite que partiellement, pour soutenir que dès la signature du contrat de prêt le 19 février 1992, soit un an avant le mariage des parties au litige, elle serait devenue propriétaire des fonds prêtés.

Par ailleurs, les juges de première instance auraient estimé à tort que le remboursement du prêt hypothécaire n'avait débuté que le 28 février 1993 et qu'il n'était, par conséquent, pas établi qu'elle avait remboursé la première partie du prêt par des deniers personnels. A. renvoie à l'extrait bancaire émis par la Caisse 1 le 30 juin 1993 pour établir qu'elle a effectué trois remboursements avant le mariage, de respectivement 183.000 LUF (4 janvier 1993) et de deux fois 46.800 LUF (les 1<sup>er</sup> et 30 mars 1993). Elle explique qu'en plus des montants qu'elle a payés à l'entreprise de construction, elle aurait payé tous les autres frais en relation avec la construction de l'immeuble, tels les taxes communales (156.000 LUF), les frais d'installation de chauffage (459.730 LUF) et de menuiserie. De même, son père C. aurait payé un grand nombre de factures et effectué, à ses frais, un grand nombre de travaux dans la maison.

B. conclut à la confirmation des jugements déferés et au renvoi de l'affaire devant les juges de première instance. Selon, les juges de première instance auraient fait une application exacte de l'article 1406, alinéa 2 du Code civil et leur interprétation de l'arrêt du 3 décembre 2015 serait juste. Il ajoute que le prêt bancaire accordé à A. pour la construction de l'immeuble, qui constituerait un prêt à la consommation remboursable, serait à prendre en considération pour déterminer l' « origine des fonds » et ne serait, dès lors pas comme le soutient l'appelante, « *l'opération de se servir de l'argent prêté* ». Ledit prêt ayant été remboursé par la communauté, le bien financé par ce prêt serait commun.

A. réplique à ce dernier moyen en invoquant l'article 1893 du Code civil qui dispose que par l'effet du prêt à la consommation, l'emprunteur devient le propriétaire de la chose prêtée. Par application dudit article, elle estime être devenue propriétaire des fonds empruntés dès la signature du contrat de prêt en date du 19 février 1992.

#### *Appréciation de la Cour*

Selon le jugement déferé du 30 mai 2018 statuant sur les difficultés de liquidation de la communauté ayant existé entre A. et B., le tribunal

d'arrondissement de Luxembourg a retenu, sur base du rapport d'expertise Fisch, que l'immeuble sis à L-(...), est un bien commun puisque la valeur du terrain (37.184,03 euros) était largement inférieure à la valeur de la construction (168.567,60 euros), et il a invité les parties à prendre position sur la ou les récompenses éventuellement dues à A. en vertu de l'article 1406, alinéa 2 du Code civil.

Pour décider du caractère commun de l'immeuble litigieux conformément à l'article 1406, alinéa 2 du Code civil, le tribunal s'était, préalablement, dans son jugement du 25 janvier 2017, référé à un arrêt de la Cour de cassation du 3 décembre 2015 pour poser les critères suivants : la valeur de la maison doit dépasser la valeur du terrain propre et l'origine des fonds ayant financé la construction de la maison doit être commune. En effet, selon l'arrêt de la Cour de cassation, c'est l'origine des fonds ayant servi à la construction de l'immeuble qui est déterminante dans la recherche du caractère propre ou commun de l'immeuble.

Il est important de préciser que l'arrêt du 3 décembre 2015 de la Cour de cassation marque un revirement de jurisprudence en la matière. En effet, avant l'arrêt de 2015, l'article 1406, alinéa 2 du Code civil était interprété dans le sens que lorsque la construction d'un immeuble sur un terrain propre était achevée au jour du mariage, l'immeuble construit devenait un propre par accession de l'époux propriétaire du terrain.

Le principe énoncé à l'article 1406, alinéa 2, du Code civil est spécifique au droit luxembourgeois ; les législations française et belge ne prévoient pas de telle exception au principe de l'accession. Il ressort des travaux parlementaires que la rédaction actuelle de l'alinéa 2 de l'article 1406 du Code civil procède d'un souci d'équité et vise à éviter que le conjoint, qui n'était pas propriétaire du terrain sur lequel une construction a été érigée au moyen de fonds communs, ne se trouve dans une situation inéquitable en cas de dissolution de la communauté.

Les parties au litige s'affrontent sur deux interprétations différentes des termes de l'article 1406, alinéa 2 du Code civil : A. estime, puisque les travaux de construction étaient achevés à la date du mariage (28 février 1993), que le principe de l'accession prévu à l'article 552 du Code civil trouve à s'appliquer, et, qu'à la date du mariage, la construction était devenue un bien propre et, puisque la construction n'avait pas eu lieu après le mariage, durant la phase communautaire, l'article 1406, alinéa 2, du Code civil, ne pouvait trouver application. Cette analyse revient à considérer comme définitive la propriété de la construction au moment de l'achèvement des travaux.

B., quant à lui, fait valoir que pour l'application de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil, l'origine commune des fonds au moyen desquels la construction a été érigée, est déterminante, indépendamment de la date de construction.

Le libellé de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil ne permet pas, comme le souhaiterait l'appelante, d'en limiter l'application aux seules constructions érigées ou achevées au cours du mariage, puisque l'article vise les « constructions érigées au moyen de fonds communs ». Si l'existence de « fonds communs » présuppose l'existence d'une communauté, il suffit que

celle-ci existe au moment où les fonds destinés à financer la construction sont déboursés.

L'appelante conteste, par ailleurs, le remboursement intégral du prêt hypothécaire par la communauté. Elle invoque, dans ce cadre, trois remboursements par elle effectués antérieurement au mariage dont il y aurait lieu de tenir compte afin de prouver que le prêt n'aurait pas été remboursé uniquement avec des fonds communs. S'il est clair que le premier remboursement de 183.000 LUF a eu lieu le 4 janvier 1993, il ressort de l'extrait bancaire émis par la Caisse 1, que les deux autres remboursements de 46.800 LUF chacun par elle invoqués ont été effectués après le mariage et sont, partant, présumés avoir été faits par des fonds communs.

A. fait encore valoir que certains frais relatifs à la construction de l'immeuble auraient été financés soit par des fonds propres, soit par des apports, en argent et en nature, de la part de son père. Ces montants ne sont précisés que de façon lapidaire et ne sont que partiellement justifiés par pièces.

Il ressort du rapport d'expertise Fisch qu'au jour de la construction de l'immeuble, la valeur du terrain était estimée à 37.184,03 euros (1.500.000 LUF) et la valeur de la construction à 168.567,60 euros (6.800.000 LUF). Le financement de la construction s'est fait, en l'espèce, par un prêt hypothécaire de 5.000.000 LUF, frais et intérêts débiteurs non compris, certes contracté par A. avant son mariage, mais remboursé durant la phase communautaire par les époux A-B à hauteur de  $(5.000.000 - 183.000 =)$  4.817.000 LUF, soit 119.410,31 euros, montant auquel s'ajoutent encore les frais et intérêts débiteurs. Le remboursement du prêt contracté pour financer la construction de la maison a, par conséquent, été effectué avec des fonds communs à hauteur de 119.410,31 euros en principal, à augmenter des frais et intérêts. Même en retenant les frais de construction allégués par A. comme ayant été financés par elle ou par son père et étayés par une pièce justificative, le coût de la construction pris en charge par la communauté A-B reste supérieur aux fonds propres y investis ainsi qu'à la valeur du terrain.

C'est partant à bon droit que les juges de première instance ont retenu que l'origine des fonds ayant servi à la construction de l'immeuble était déterminante dans la recherche du caractère propre ou commun de l'immeuble et que la valeur de cet immeuble était supérieure à celle du terrain, de sorte que l'immeuble devait être considéré comme appartenant à la communauté.

Il y a, par conséquent, lieu de confirmer les décisions entreprises et de renvoyer l'affaire en prosécution de cause devant les juges de première instance.

Les demandes des parties basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas fondées, étant donné qu'il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge de chacune des parties les frais non compris dans les dépens.

## PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

dit l'appel recevable, mais non fondé,

**confirme** les jugements déferés,

déboute A. et B. de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure,

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

renvoie les parties en prosécution de cause devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch.