

Arrêt N°213/21 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt octobre deux mille vingt-et-un

Numéro CAL-2020-00714 du rôle

Composition :

Jeanne GUILLAUME, président de chambre,
Rita BIEL, premier conseiller,
Yannick DIDLINGER, conseiller,
Amra ADROVIC, greffier assumé.

Entre :

A., demeurant à ..., ...,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT en remplacement de l'huissier de justice Catherine NILLES de Luxembourg, du 22 juillet 2020,

comparant par Maître André HARPES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

B., demeurant à ..., ...,

intimée aux fins du susdit exploit BAUSTERT,

comparant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Saisi d'une demande de A. (ci-après A.) dirigée contre B., dite B. (ci-après B.) tendant à voir ordonner le partage et la liquidation de la succession de feu leur mère C. et à voir commettre un notaire pour ce faire, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant en continuation d'un jugement du 27 mars 2015, partiellement réformé par un arrêt de la Cour d'appel du 6 décembre 2017, a par jugement contradictoire du 26 juin 2020, notamment, entériné le rapport de l'expert judiciaire E1 du 11 juin 2018, fixé la valeur en pleine propriété de l'immeuble sis à ..., ... à 588.200 euros au 10 juillet 2012, fixé la valeur de l'usufruit de ce même immeuble donné à A. à 235.280 euros en date du 10 juillet 2012, dit que A. doit rapporter à la masse successorale le montant de 235.280 euros, avec les intérêts légaux à partir du jugement jusqu'au jour du partage, et renvoyé les parties devant le notaire N1 pour procéder, conformément au dispositif du jugement du 27 mars 2015, à l'inventaire, au partage et à la liquidation de la succession délaissée par feu C..

De ce jugement, qui n'a pas fait l'objet d'une signification, A. a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 22 juillet 2020. Elle critique le jugement déféré en ce qui concerne l'évaluation de l'usufruit, soutenant que les juges de première instance ont retenu à tort que la valeur de l'usufruit devait être fixée en tenant compte des dispositions de la loi du 26 mars 2014 visant l'adaptation de certaines dispositions en matière d'impôts directs, alors que suivant arrêt du 6 décembre 2017, la Cour d'appel a retenu qu'il y a lieu de se placer au jour de l'ouverture de l'usufruit au profit de A., soit à la date du décès de C., le 10 juillet 2012, pour déterminer la valeur de cet usufruit en fonction de la valeur de l'immeuble et de l'âge de l'usufruitier à cette date. L'arrêt du 6 décembre 2017, qui aurait acquis force de chose jugée entre les parties, fixerait donc définitivement la date de l'évaluation et par là également la législation nationale applicable pour être celle en vigueur à la date fixée par la Cour. Ce serait partant la loi du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'administration de l'enregistrement et des domaines qui devrait trouver application en l'espèce, en ce qu'elle régissait les situations antérieures à la loi du 26 mars 2014, laquelle n'aurait pas d'effet rétroactif. L'application rétroactive de cette loi par les juges de première instance ne saurait, par ailleurs, être justifiée par référence à l'article 669 du Code général des impôts français. Subsidiairement, la référence à la loi de 2014, par son fait de doubler la valorisation de l'usufruit d'une personne de ...ans, serait à qualifier de hors proportion face au critère de la croissance de l'espérance de vie. Conformément à l'article 30 de la loi du 23 décembre 1913 « *à partir de soixante ans révolus de l'âge de l'usufruitier, la proportion est fixée à 2/10 pour l'usufruit* », de sorte que la valeur de l'usufruit correspondrait à 117.640 euros, l'expert E1 ayant évalué la valeur de la pleine propriété à la somme de 588.200 euros à la date de l'ouverture de la succession et A., née le ..., ayant alors été âgée de ...ans.

B. réplique que les juges de première instance se sont basés sur les critères retenus par l'arrêt de la Cour d'appel du 6 décembre 2017, en prenant en compte tant l'âge de l'usufruitier que la valeur de l'immeuble à la date du décès de C. et qu'ils ont à juste titre retenu que « *les paramètres tant de la loi de 1913 que de celle de 2014 ont été fixés en vue de la perception des droits d'enregistrement* » et « *qu'en raison de leur nature fiscale, ils ne s'imposent donc pas au tribunal* ». Le raisonnement de la partie adverse concernant l'application des dispositions en matière fiscale dans le temps

serait erroné, puisque le présent litige ne constituerait pas un litige fiscal, mais un litige en matière de partage et de liquidation d'une succession. Il ne saurait dès lors être reproché aux juges de première instance d'avoir appliqué un taux de 4/10 selon la loi du 26 mars 2014 et d'avoir retenu que les dispositions de la loi du 23 décembre 1913 ne sauraient servir de repère pour évaluer l'usufruit en question. La jurisprudence retiendrait, par ailleurs, de façon constante que les paramètres fixés par les dispositions de la loi de 1913 établies sur base des tables de mortalité en vigueur à l'époque ne sont plus d'actualité, alors que la durée de vie s'est entre-temps considérablement allongée. La valeur de l'usufruit étant notamment déterminée au regard de l'espérance de vie de l'usufruitier, les juges de première instance se seraient à juste titre référés aux paramètres de la loi du 26 mars 2014, les paramètres de cette loi étant plus appropriés pour déterminer l'espérance de vie de l'usufruitier en date du 10 juillet 2012 et donc de la valeur de l'usufruit à cette date. B. relève ensuite appel incident contre le jugement déféré, dans la mesure où les juges de première instance ont entériné le rapport de l'expert E1 du 11 juin 2018, ayant fixé la valeur en pleine propriété de l'immeuble sis à ..., ..., à 588.200 euros au 10 juillet 2012 et où ils n'ont pas tenu compte du rapport de l'expert E2 du 29 janvier 2010, au motif que celui-ci n'ayant pas appliqué un coefficient de vétusté objectif et vérifiable, ses rapports ne sont pas de nature à mettre en doute les coefficients de vétusté appliqués par l'expert E1, qui se serait fondé sur un tableau de référence objectif. Si l'expert E2 a appliqué un coefficient de vétusté selon son appréciation, il serait formel pour dire qu'il est de coutume de procéder ainsi. Quant à la méthode d'évaluation Ross appliquée par l'expert E1, l'expert E2 aurait précisé que les formules Haegi et Ross « *tiennent plutôt compte de l'âge de l'immeuble que de son état réel* » et que pour cette raison, il aurait choisi de ne pas travailler avec ces formules dans le cas d'espèce puisqu'il aurait vu la nécessité d'adapter la vétusté selon son appréciation pour tenir compte de la vétusté avancée. La méthode d'évaluation Ross serait une formule théorique, non étayée par des observations réelles. Selon l'expert suisse E3, « *dans la formule de Ross, le montant de la dépréciation est déterminé selon une sorte de « calcul de la vitesse de la chute ».* *La vitesse initiale de la dépréciation d'un nouveau bâtiment et jusqu'à sa dégradation (démolition) augmente de manière progressive jusqu'à la vitesse finale. A l'issue de la durée d'utilisation globale (par exemple 100 ans), la valeur résiduelle s'établit à 0 (ou dépréciation w=100%).* ». L'expert E2 aurait dès lors utilisé la méthode d'évaluation de l'immeuble la plus appropriée, en ce qu'il aurait tenu compte lors de son évaluation d'un taux de vétusté adapté à l'état réel de l'immeuble. L'expert E2 aurait, par ailleurs, déjà dressé un état des lieux en 2015, sur lequel la partie appelante se baserait pour réclamer les travaux de remise en état aux nus-propriétaires, de sorte que d'une part elle accepterait les conclusions de l'expert E2 et d'autre part elle contesterait son évaluation. De plus, l'expert E2 aurait fait une évaluation immobilière en date du 19 mai 2016 dans le cadre de l'instance de divorce de D., la nue-propriétaire de l'immeuble, et dans le cadre de cette procédure, le rapport d'expertise E2 aurait été entériné par les juges. B. conclut dès lors que l'expertise E2 a à tort été écartée par les juges de première instance et, par réformation, elle demande à voir fixer la valeur en pleine propriété de l'immeuble en cause à 711.000 euros, conformément aux conclusions du rapport de l'expert E2 du 29 janvier 2019 et à voir fixer la valeur de l'usufruit à 284.400 euros en date du 10 juillet 2012. A titre subsidiaire, elle demande la nomination d'un troisième expert pour évaluer la valeur en pleine propriété et la valeur de l'usufruit de la maison sise à à la date du 10 juillet 2012.

A. conclut au rejet de l'appel incident, soutenant que les juges de première instance ont à juste titre entériné le rapport d'expertise E1, en l'absence d'un quelconque motif de s'en écarter. La critique de la partie adverse consistant à dire que la méthode d'évaluation de Ross ne serait pas appropriée pour déterminer la vétusté de l'immeuble ne serait pas fondée, en ce qu'il existerait plusieurs méthodes pour évaluer la valeur et la vétusté d'un immeuble et il ne saurait être reproché à l'expert E1 d'avoir choisi la formule de Ross plutôt que d'avoir choisi une appréciation personnelle. La méthode Ross serait par ailleurs une des méthodes les plus utilisées pour déterminer la vétusté d'un immeuble. Il n'y aurait dès lors pas lieu de s'écarter des conclusions de l'expert E1 ni d'instituer une nouvelle expertise.

Appréciation de la Cour

- L'appel principal

Tel que retenu par la Cour dans son arrêt du 6 décembre 2017, l'évaluation de l'usufruit doit se faire en tenant compte d'une part, de la durée probable de la survie de l'usufruitier à l'époque de la conversion et d'autre part, de la valeur du bien soumis à l'usufruit et surtout des revenus sur lesquels l'usufruitier pouvait compter jusqu'à son décès.

Quant aux paramètres pour évaluer l'usufruit, la Cour relève, à l'instar des juges de première instance, que les paramètres tant de la loi du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'administration de l'enregistrement et des domaines, que ceux de la loi du 26 mars 2014 visant l'adaptation de certaines dispositions en matière d'impôts directs et portant modification notamment de la loi du 23 décembre 1913 ont été fixés en vue de la perception des droits d'enregistrement, en sorte qu'ils ne s'imposent pas aux juges dans la détermination de la valeur de l'usufruit dans une affaire de partage qui oppose des héritiers réservataires.

Il ne saurait dès lors être reproché aux juges de première instance d'avoir contrevenu au principe de non-rétroactivité de la loi nouvelle aux situations antérieures à son entrée en vigueur.

Si, en raison de leur nature fiscale, les lois de 1913 et de 2014 ne s'imposent pas donc aux juges amenés à déterminer la valeur de l'usufruit dans une affaire de partage, elles pourront toutefois leur servir de repères, tel que relevé à bon escient par les juges de première instance.

Les juges de première instance ont encore à juste titre écarté pour déterminer la valeur de l'usufruit, les paramètres fixés en 1913 sur base des tables de mortalité de l'époque, en ce que la méthode de calcul retenue en 1913 par le législateur pour procéder à l'évaluation de l'usufruit en vue de la perception des droits fiscaux ne constitue pas, à l'heure actuelle, une méthode adéquate pour déterminer les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire qui procèdent au partage d'un bien successoral, cette méthode ayant été fixée compte tenu notamment des attentes de survie de l'usufruitier à l'époque, soit plus de 100 ans plus tôt et la durée de vie étant actuellement sensiblement plus longue.

La Cour approuve dès lors la décision des juges de première instance, en ce que conformément aux paramètres de la loi de 2014, ils ont appliqué un taux de 4/10 à la valeur de la pleine propriété de l'immeuble, A. ayant été âgée de ...ans en date du 10 juillet 2012, jour de l'ouverture de l'usufruit à son profit.

L'appel principal n'est dès lors pas fondé.

- L'appel incident

Les conclusions des experts judiciaires n'ont qu'une valeur consultative, et les juges sont libres de ne pas suivre l'avis des experts. Les juges peuvent dès lors non seulement ordonner, même d'office une nouvelle expertise judiciaire, mais il leur est également loisible de puiser des renseignements complémentaires dans un rapport d'expertise non contradictoire versé aux débats par l'une des parties, à condition que ce rapport ait été communiqué à l'autre partie. Toutefois les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause.

L'expert E1 évalue aux termes de son rapport judiciaire contradictoire du 11 juin 2018 la valeur totale en pleine propriété de l'immeuble sis à ..., ... au 10 juillet 2012 à 588.200 euros, tandis que l'expert E2 retient dans son rapport unilatéral du 29 janvier 2019 une valeur globale de 711.000 euros à la même date.

La Cour se réfère à l'analyse détaillée des deux rapports d'expertise à laquelle les juges de première instance ont procédé. Ils ont correctement relevé que l'évaluation du terrain à la date du 12 juillet 2012 est sensiblement la même dans les deux rapports, l'expert E1 ayant évalué la valeur du terrain à 373.031,25 euros et l'expert E2 l'ayant évaluée à 376.275 euros, et que la différence majeure entre les deux évaluations provient des coefficients de vétusté appliqués pour les constructions, l'expert E1 s'étant référé pour le calcul de la moins-value pour vétusté au « *tableau de Ross* » et l'expert E2 a appliqué un coefficient « *selon appréciation de l'expert* ». S'il existe certes différentes méthodes pour déterminer le taux de vétusté, il ne résulte pas d'éléments concrets et objectifs de la cause que l'application par l'expert E1 de la formule de Ross pour la détermination du coefficient de vétusté ne soit pas de nature à tenir compte de l'état réel de l'immeuble en question et que l'application de cette formule ait conduit en l'occurrence à une évaluation erronée, ceci d'autant moins qu'elle se base sur un tableau de référence objectif. A défaut d'éléments de nature à faire admettre que l'expert E1 se soit trompé dans le cadre de son évaluation et qu'une évaluation selon « *appréciation de l'expert* » serait la méthode la plus appropriée, il n'existe pas de motifs pour s'écarter de son avis. Le fait que l'expert E2 a déjà dressé un état des lieux relatif à l'immeuble sis à ... en 2015, sur lequel A. s'est basée pour réclamer des travaux de remise en état aux nus-propriétaires, tel que soutenu par B., est encore sans incidence sur la présente procédure et n'est pas de nature à établir que les évaluations retenues par l'expert E1 dans son rapport établi le 11 juin 2018 sont erronées. La même conclusion s'impose concernant les affirmations de B. qu'un rapport établi par l'expert E2 en date du 19 mai 2016 dans le cadre de l'instance en divorce de D., la nue-propriétaire de l'immeuble sis à ..., a été entériné par les juges. En

l'absence d'éléments justifiant la nomination d'un troisième expert, la demande afférente de B. n'est pas fondée.

L'appel incident n'est dès lors pas fondé et les juges de première instance sont à confirmer en ce qu'ils ont entériné le rapport de l'expert E1 du 11 juin 2018 et qu'ils ont retenu que la valeur de la pleine propriété de la maison sise à ... s'élève à 588.200 euros au 10 juillet 2012.

Les juges de première instance ont dès lors à juste titre fixé l'indemnité de rapport due par A. au montant de 235.280 euros avec les intérêts légaux à partir du jour du jugement jusqu'au jour du partage définitif.

- Les demandes accessoires

Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure, de 1.000 euros concernant A. et de 2.500 euros concernant B., ne sont pas fondées.

Les frais et dépens de l'instance d'appel sont à mettre à charge de la succession.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

confirme le jugement déféré,

dit non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose à la masse successorale, avec distraction pour la part qui les concerne au profit de Maître André Harpes et de Maître Anne-Marie Schmit, affirmant en avoir fait l'avance.