

Arrêt N°52/22 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du seize mars deux mille vingt-deux

Numéro 44586 du rôle

Composition :

Jeanne GUILLAUME, président de chambre,
Rita BIEL, premier conseiller,
Thierry SCHILTZ, conseiller,
Amra ADROVIC, greffier.

I)

Entre :

A., demeurant à ..., ...,
appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de
Luxembourg du 3 mars 2017,

comparant par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg,

et :

B., demeurant à ..., ...,

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg,

II)

Entre :

B., demeurant à ..., ...,

demanderesse aux termes d'une assignation en intervention de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 7 août 2018,

comparant Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

C., demeurant à ..., ...,

défenderesse aux fins de la susdite assignation en intervention GALLE,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés Sàrl, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

LA COUR D'APPEL:

Par jugement civil contradictoire du 5 janvier 2017, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a prononcé le divorce entre B. et A. à leurs torts réciproques, et a, notamment, ordonné la liquidation et le partage de la communauté de biens existant entre parties, ordonné la licitation de l'immeuble commun situé à ..., ...et commis un notaire à ces fins.

De ce jugement, qui lui a été signifié le 26 janvier 2017, A. a relevé appel par exploit d'huissier de justice du 3 mars 2017.

L'appelant critique le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné la licitation de l'immeuble sis à ..., Il soulève, principalement, l'irrecevabilité, sinon le caractère non fondé de la demande de B. en licitation de l'immeuble en question, en faisant valoir que l'intimée ne dispose que de la nue-propriété de l'immeuble, dans la mesure où un droit d'habitation et un droit d'usage viager gratuit y ont été constitués suivant acte notarié du 17 juin 1999 au profit des parents de A., les époux C-D., qui disposeraient partant de

l'usufruit sur l'immeuble au sens de l'article 578 du Code civil. A., B. et les époux C-D. se trouveraient ainsi en indivision et l'appelant et ses parents entendraient rester en indivision au sens de l'article 815, 3° du Code civil. Subsidiairement, si la Cour devait faire droit à la demande en licitation, l'appelant demande à voir dire que les droits des époux C-D. dans l'immeuble litigieux seront évalués sur base de la loi du 26 mars 2014 visant l'adaptation de certaines dispositions en matière d'impôts indirects.

B. conclut, principalement, à l'irrecevabilité de l'appel, eu égard au principe de l'interdiction de se contredire au détriment d'autrui. A l'appui de son moyen, elle fait valoir que A. a sollicité, en première instance, le partage et la liquidation de la communauté des parties et n'a pas manifesté son opposition à une licitation de l'immeuble indivis, de sorte qu'il aurait implicitement accepté la licitation et qu'en invoquant, à l'appui de son appel, un droit d'habitation et d'usage accordé à ses parents comme cause d'impossibilité de la licitation, il se contredirait. Subsidiairement, quant au fond, elle conteste que les droits d'habitation et d'usage concédés aux parents de A. puissent être assimilés à un droit d'usufruit et elle soutient que ces droits d'habitation et d'usage n'ont pas d'incidence sur la licitation de l'immeuble, les époux C-D. ne seraient pas coïndivisaires et la licitation ne toucherait pas leurs droits d'habitation et d'usage. Pour le cas où il y aurait lieu à calcul du droit d'habitation et d'usage des époux C-D., l'intimée conteste l'applicabilité de la loi du 26 mars 2014 visant l'adaptation de certaines dispositions en matière d'impôts indirects, motif pris que cette loi est postérieure à l'acte notarié de constitution du droit d'habitation et d'usage.

Par conclusions subséquentes, l'appelant fait état d'un accord intervenu entre parties lors d'une réunion devant le notaire N1 en date du 17 juillet 2017, aux termes duquel celles-ci se seraient accordées à faire estimer l'immeuble indivis par deux experts différents afin de permettre à A. de faire une proposition concrète de rachat à B. de sa part indivise et d'éviter la licitation. Les parties auraient convenu de discuter de la possibilité de la vente seulement après le dépôt des deux rapports d'expertise, en sorte qu'il y aurait lieu de mettre le dossier en suspens jusqu'au 1^{er} janvier 2019 afin que l'accord trouvé soit exécuté. Cette demande serait fondée sur base de l'article 1134 du Code civil. L'appelant demande encore l'exécution forcée de l'accord trouvé entre parties au sens de l'article 1184 du Code civil et il demande acte qu'il se réserve le droit d'engager la responsabilité de B. en raison de sa demande en licitation, malgré l'accord trouvé entre parties, et de réclamer la réparation de son préjudice qui résulterait de la licitation. Il déclare ne pas avoir conclu en première instance sur la question de la licitation, puisqu'il aurait été convenu entre parties que l'immeuble ne ferait pas l'objet d'une licitation, il n'aurait pourtant jamais renoncé à contester la demande y relative et il n'y aurait aucune contradiction dans ses moyens, de sorte que le moyen d'irrecevabilité invoqué par l'intimée serait à rejeter.

B., après avoir nié dans ses conclusions déposées le 16 janvier 2018 l'existence d'un accord entre parties, soutient aux termes de ses conclusions subséquentes, que l'accord trouvé était limité à la seule évaluation de l'immeuble, qu'il ne portait pas sur une renonciation de procéder à la licitation et que de plus, cet accord serait devenu caduc en raison de l'absence d'action de A., qui n'aurait fait aucune démarche concrète pour faire évaluer

l'immeuble indivis, sinon il aurait été résilié d'un commun accord des parties. Elle conteste encore que les articles 1134 et 1184 du Code civil puissent trouver application, en ce que l'accord entre parties qui se serait limité à faire expertiser séparément un bien indivis, ne pourrait être considéré comme une convention au sens de la loi, les conditions posées à l'article 1101 du Code civil n'étant pas remplies. Elle s'oppose à la demande en suspension de l'instance. Elle n'aurait jamais renoncé à la licitation et il y aurait lieu à rejet des attestations versées par l'appelant à cet égard pour ne pas respecter les dispositions des articles 401 et suivants du Nouveau Code de procédure, les descendants ne pouvant déposer contre l'un de leurs parents, dans les instances en divorce ou en séparation de corps et les attestations ayant manifestement été dictées par la partie adverse pour les besoins de la cause. La seule volonté de A. serait d'éviter la licitation de l'immeuble indivis.

Par exploit d'huissier de justice du 7 août 2018, B. a fait assigner en intervention C. et D..

Par conclusions du 13 avril 2021, elle expose que suivant jugement du 14 mai 2020, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, saisi d'une tierce opposition relevée par C. et par D. du jugement du 5 janvier 2017, a dit que la licitation de la maison d'habitation sise à, ..., telle qu'ordonnée suivant jugement de divorce n° 7/2017 rendu le 5 janvier 2017 et pour laquelle C., dispose d'un droit d'usage et d'habitation viager en vertu d'un acte authentique passé en date du 17 juin 1999 par-devant Maître N1, notaire de résidence à ..., est limitée à la seule nue-propriété.

B. déclare qu'il y a lieu de confirmer le jugement déféré du 5 janvier 2017 en ce qu'il a ordonné la licitation de l'immeuble litigieux, sauf à limiter la licitation à la nue-propriété. Elle relève encore que dans le cadre de la procédure de tierce opposition à la licitation de l'immeuble litigieux engagée par ses parents, D. ne se serait plus opposé à la licitation de l'immeuble indivis, sauf à la voir limiter à la nue-propriété.

A. conteste qu'il ne se soit plus opposé à la licitation dans le cadre de la procédure de tierce opposition. Il maintient sa demande en exécution forcée de l'accord trouvé entre parties et il demande à voir déclarer non fondée la demande en licitation. Subsidiairement, il demande à voir dire que la licitation est à limiter à la nue-propriété.

C., déclarant agir également au nom de feu son époux D. décédé en début d'année 2019, se rapporte à la sagesse de la Cour quant à l'existence d'un accord entre les parties B. et A. quant à une évaluation amiable et contradictoire de l'immeuble sis à ..., Pour autant que la licitation de l'immeuble litigieux soit ordonnée, elle conclut à voir ordonner la licitation de la seule nue-propriété, eu égard au droit d'habitation dont elle jouit. Elle se rapporte encore à sagesse quant « à la pertinence de l'évaluation de la nue-propriété dans le cadre des négociations entre parties ». Elle se réserve tout autre, droit, moyen, dû et action à faire valoir en temps utile, notamment aux vœux des articles 1382 et 1383 du Code civil en relation avec les frais d'avocat engagés en relation avec la présente instance.

Appréciation de la Cour

- Les indications de procédure

Par exploit d'huissier de justice du 7 août 2018, C. et D. ont été régulièrement assignés en intervention dans la présente instance.

Il est constant en cause que D. est décédé en début d'année 2019, en cours de procédure. D. et C., ont été assignés en intervention dans l'instance pendante entre B. et A., dans la mesure où suivant acte notarié du 17 juin 1999 B. et A. ont constitué à leur profit un droit d'habitation et un droit d'usage viager dans la maison sise à ..., ..., dont la licitation a été ordonnée par le jugement déferé.

Le droit d'usage et d'habitation est un droit réel et temporaire, qui ne peut, en toute hypothèse, durer au-delà de la vie de son titulaire. Même constitué pour une durée déterminée, il s'éteint par anticipation en cas de décès du titulaire avant l'arrivée du terme. Il est strictement attaché à la personne de son titulaire, en ce qu'il ne peut être ni loué, ni cédé (cf. Jurisclasseur, Code civil, Art. 625 à 636, Fasc. 10 : Usage et habitation, caractères, constitution). Le droit d'usage et le droit d'habitation étant incessibles ils sont intransmissibles par le décès.

Il s'ensuit que l'instance est éteinte à l'égard de D..

Il convient encore de relever que suivant jugement contradictoire du 14 mai 2020, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, saisi d'une tierce opposition relevée par exploits d'huissier de justice du 3 octobre 2018 par C. et par D. du jugement déferé du 5 janvier 2017, a reçu la tierce opposition en la forme, l'a déclarée partiellement fondée, a dit que la licitation de la maison d'habitation sise à ..., ..., telle qu'ordonnée suivant jugement de divorce n° 7/2017 rendu le 5 janvier 2017 et pour laquelle C., dispose d'un droit d'usage et d'habitation viager en vertu d'un acte authentique passé en date du 17 juin 1999 par-devant Maître N1, notaire de résidence à ..., est limitée à la seule nue-propriété.

- La recevabilité de l'appel

L'appel de A. a été introduit dans les délais et formes prévus par la loi.

Le fait que A. a, en première instance, conclu à voir ordonner le partage et la liquidation de la communauté existant entre les parties et à voir commettre un notaire à cet effet ne permet pas de conclure qu'il ait été d'accord à voir ordonner la licitation de l'immeuble litigieux. Dans la mesure où il résulte des termes du jugement déferé que A. n'avait pas pris position par rapport à la demande en licitation, il ne saurait se voir reprocher d'adopter une position contraire en instance d'appel. Le moyen d'irrecevabilité de l'appel en raison de l'interdiction de se contredire au détriment d'autrui soulevé par l'intimée n'est partant pas fondé.

L'appel est donc recevable.

- L'accord trouvé entre parties

Aux termes de l'article 1315 du Code civil « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

En l'espèce, il appartient à A. de rapporter la preuve des faits qu'il invoque et plus particulièrement la preuve de l'accord conclu avec B..

L'accord invoqué par A. n'a pas été formalisé par un écrit.

Si les parties s'accordent pour dire qu'elles étaient tombées d'accord à faire évaluer l'immeuble indivis afin d'en connaître la valeur actuelle, elles sont en désaccord concernant le contenu de leur accord par rapport à d'autres obligations.

Or, le contenu de l'accord ne résulte, contrairement aux affirmations de A., pas des éléments de la cause. Les courriers échangés entre mandataires ne sont pas de nature à établir que l'évaluation devait nécessairement être faite par un expert immobilier et que cette évaluation devait avoir des incidences sur la demande en licitation. Le fait que le mandataire de B. a dans un courrier adressé en date du 18 juillet 2017 à Maître Admir Pucurica, utilisé le terme d'expert immobilier en écrivant que « (...) *Je vous prie de m'indiquer à quelle date ma mandante pourra faire visiter l'immeuble à un expert immobilier afin de procéder à l'évaluation de celui-ci . Je vous saurais gré également de bien vouloir me communiquer une copie de l'évaluation qui aura été faite par l'expert désigné par votre partie* » ne suffit pas pour retenir que les parties avaient expressément convenu que l'évaluation devait être faite par un expert en bâtiment et non pas par un agent immobilier. Cette conclusion s'impose d'autant plus que le but des parties était de connaître le prix auquel l'immeuble indivis pourrait, le cas échéant, être vendu afin de pouvoir décider de son sort et qu'une telle évaluation peut être réalisée aussi bien par un agent immobilier, que par un expert immobilier. Il convient encore de relever que si l'accord trouvé entre parties concernant une évaluation de l'immeuble indivis implique implicitement un accord quant à une mise en suspens temporaire de la demande en licitation, force est de constater qu'en l'absence d'éléments précis quant au contenu exact de l'accord, les demandes de A. tendant à l'exécution forcée de l'accord intervenu entre parties et à la mise en suspens de l'affaire sont à rejeter, ceci d'autant plus que l'accord concernant l'évaluation de l'immeuble a été trouvé le 17 juillet 2017 et qu'en date du 2 octobre 2017 B. a communiqué à A. l'estimation à laquelle elle a fait procéder le 27 septembre 2017.

La demande de A. tendant à se voir donner acte qu'il se réserve le droit d'engager la responsabilité de B. en raison de sa demande en licitation malgré l'accord trouvé entre parties et de réclamer la réparation de son préjudice qui résulterait de la licitation est sans objet, une demande de donner acte étant dépourvue de toute portée juridique. Elle n'a en effet qu'une valeur déclarative et exprime une volonté, mais non une prétention (Cour de Cassation, 3^{ème} chambre civile, 16 juin 2016, n° pourvoi 15-16469).

- La licitation

D'emblée, il convient de relever que les affirmations de l'appelant que l'intimée aurait renoncé à demander la licitation de l'immeuble indivis restent

à l'état d'allégations, les attestations testimoniales produites à cet égard par A. étant à rejeter en ce qu'elles ne répondent pas aux exigences de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, pour, notamment, ne pas être datées, ni signées et ne pas indiquer qu'elles sont établies en vue de leur production en justice et que les auteurs ont connaissance qu'une fausse attestation de leur part les expose à des sanctions pénales.

Aux termes de l'article 815, 3° du Code civil, nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué.

Il n'y a lieu à partage que s'il y a indivision entre droits de même nature.

La partie intimée ayant, suivant le dernier état de ses conclusions, demandé à voir ordonner la licitation de la seule nue-propiété de l'immeuble sis à ..., ..., il n'y a pas autrement lieu à analyser l'incidence des droits d'usage et d'habitation grevant l'immeuble en question, dans la mesure où ces droits ne sont pas affectés par la demande en licitation.

C., titulaire des droits d'habitation et d'usage grevant l'immeuble litigieux, ne s'oppose par ailleurs pas autrement à la demande tendant à voir ordonner la licitation de la nue-propiété de l'immeuble.

L'article 815, 3° du Code civil invoqué par A. aux termes de l'acte d'appel pour s'opposer à la demande de B. ne peut pas trouver application en l'espèce, en ce que conformément aux dispositions de cet article la demande en partage doit se heurter à l'opposition d'au moins deux indivisaires, ce qui n'est pas le cas en l'occurrence, A. et B. étant les deux seules parties se trouvant en indivision concernant la nue-propiété de l'immeuble litigieux.

Les termes impératifs de l'article 827 du Code civil disposent que : « *si les immeubles ne peuvent se partager commodément, il doit être procédé à la vente par licitation devant le tribunal* », s'opposent à ce que le juge substitue aux seuls modes de partage prévus par la loi un procédé différent, sauf le cas où toutes les parties y donneraient leur consentement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (cf. Cour d'appel 11 décembre 2013, no. 39186 du rôle).

Le partage ne pouvant se faire en nature, le seul moyen de sortir de cette indivision est la licitation de la nue-propiété de l'immeuble sis à ..., Le jugement déféré est partant à confirmer en ce qu'il a ordonné la licitation de l'immeuble en question. Par réformation, il y a, cependant, lieu de dire que la licitation ordonnée se limite à la nue-propiété.

La licitation de l'immeuble étant limitée à la nue-propiété, il n'y a pas lieu de statuer sur la demande subsidiaire de A. tendant à voir évaluer la valeur du droit d'habitation et d'usage dont est grevé l'immeuble en question, en ce que ce droit n'est pas affecté par la mesure ordonnée.

- Les demandes accessoires

A. demande la condamnation de B. au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

B. demande la condamnation de A. au paiement d'une indemnité de procédure évaluée, suivant le dernier état de ses conclusions, à 2.500 euros et de C. au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000 euros.

Aucune des parties ne justifiant du caractère d'iniquité requis par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en allocation d'indemnités de procédure ne sont pas fondées.

A. demande la condamnation de B. aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son mandataire. En ce faisant il interjette appel contre le jugement de première instance.

B. demande la condamnation de A. au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de son mandataire.

Les frais et dépens de la première instance ayant été réservés, l'appel y relatif de A. est irrecevable.

Eu égard à l'issue de la voie de recours, les frais et dépens de l'instance d'appel sont à imposer pour moitié à A. et pour moitié à B..

P A R C E S M O T I F S

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

dit l'appel recevable, sauf en ce qui concerne les frais et dépens de la première instance,

dit l'assignation en intervention recevable,

dit l'appel partiellement fondé,

réformant,

dit que la licitation de l'immeuble sis à ..., ..., telle qu'ordonnée par le jugement déféré, est limitée à la nue-propriété,

confirme le jugement déféré pour le surplus dans la mesure où il est entrepris,

dit non fondées les demandes respectives de D. et de B. en allocation d'indemnités de procédure,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à D. et pour moitié à B., avec distraction pour leurs parts respectives au profit de Maître Marisa Roberto et de Maître Admir Pucurica qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.