

Arrêt N°74/22 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du trente mars deux mille vingt-deux

Numéros CAL-2021-00118 du rôle

Composition :

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

Entre :

A., demeurant à ..., ...,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 18 janvier 2021,

comparant par Maître Monique WIRION, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

B., demeurant à ..., ...,

intimée aux fins du susdit exploit LISÉ,

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

LA COUR D'APPEL :

Saisi d'une demande de B. en rescision pour lésion du partage de l'indivision par rapport à l'immeuble situé à ..., opéré suivant acte notarié du 5 janvier 2016, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 7 octobre 2020, dit que B. a été lésée de plus d'un quart dans l'acte de partage n°3/16 du 5 janvier 2016 dressé par Maître N1, notaire de résidence à Luxembourg, donné acte à A. de son offre de payer un supplément de part et, en vue de pouvoir statuer sur le supplément de part à payer par A., nommé expert E1 avec la mission d'évaluer l'immeuble sis à ..., ..., tel qu'identifié dans l'acte de partage n° 3/16 du 5 janvier 2016 dressé par Maître N1, à sa valeur à un jour proche du dépôt du rapport d'expertise d'après son état au jour de l'acte de partage.

Par exploit d'huissier de justice du 18 janvier 2021, A. a relevé appel du jugement du 7 octobre 2020. Il demande à la Cour, par réformation, de dire qu'il y a lieu de prendre en considération le montant de 120.000 euros, payé par lui à B. au moment de l'acte de partage, pour le calcul d'une éventuelle lésion. Ensuite, principalement, de constater que B. a fait un apport personnel de 120.000 euros et lui-même un apport personnel au moment de l'acquisition de la maison de 27.000 euros, suivi d'apports échelonnés, pour un montant total de 223.568,08 euros (soit un apport personnel total de 250.568,08 euros), de prendre en considération les apports personnels des parties dans le cadre de la liquidation et du partage de l'indivision, partant de constater que le passif de l'indivision dépasse la valeur de l'immeuble au moment du partage, de sorte qu'il n'y a pas lésion de plus d'un quart, ceci d'autant plus qu'il y a lieu de déduire du montant théorique de 120.000 euros revenant à B. les frais bancaires dont il s'est acquitté seul, et de dire qu'en recevant 120.000 euros B. a eu plus que de droit.

A titre subsidiaire, il demande à la Cour de dire, si elle considère que les apports personnels constituent des contributions aux charges du ménage, qu'il en est ainsi tant en ce qui concerne l'apport de 120.000 euros de l'intimée, qu'en ce qui concerne ses apports personnels de 250.568,08 euros au total.

Toujours à titre subsidiaire, l'appelant demande à la Cour de dire que l'indemnité de remboursement anticipé a profité uniquement à B., de sorte que le montant de 38.514,48 euros est à sa seule charge et doit être déduite de la soulte qu'il doit lui payer, et de dire, dans cette hypothèse, que l'intimée a droit à un montant de 141.542 euros, de sorte qu'il n'y a pas lésion de plus d'un quart puisqu'elle a reçu 120.000 euros.

A titre encore plus subsidiaire, si la Cour en venait à la conclusion qu'il y a lésion et qu'il doit payer un supplément de prix à l'intimée, il lui demande de dire que ce supplément se calcule en prenant en considération la valeur de l'immeuble au moment de l'acte de partage, à savoir le 5 janvier 2016, et non

pas la valeur de l'immeuble à un jour proche du dépôt du rapport d'expertise. Il lui demande également de dire qu'il faudra déduire du montant fixé par l'expert celui de 120.000 euros d'ores et déjà payé à l'intimée, ainsi que celui de 38.514,48 euros correspondant à la pénalité de remboursement anticipatif du prêt hypothécaire dont il s'est acquitté seul.

Enfin, l'appelant sollicite une indemnité de procédure de 2.500 euros pour la première instance et de 2.500 euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de la partie intimée aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire, qui affirme en avoir fait l'avance.

A. fait plaider à l'appui de sa demande, que ce serait à tort que les juges de première instance ont retenu qu'il avait été convenu entre parties qu'il rembourserait le prêt hypothécaire au titre de sa contribution aux charges du partenariat. Se référant à l'article 815-13 du Code civil, à une décision de la Cour d'appel (24 octobre 2018, Pas. 39, p.196), ainsi qu'à un arrêt de la Cour constitutionnelle du 12 juin 2020, il affirme que la situation des partenaires au sens de la loi du 9 juillet 2004 ne serait pas comparable à celle de deux conjoints.

Il expose que lors de l'achat de l'immeuble en indivision, l'intimée aurait fait un apport personnel de 120.000 euros et lui, un apport personnel de 27.000 euros. Il aurait alors été convenu entre parties qu'il rembourse seul le prêt jusqu'à atteindre également un apport personnel de 120.000 euros, ensuite le prêt devait être remboursé à parts égales par les deux indivisaires. Il aurait, par ailleurs, toujours été convenu entre parties que l'intimée, diplômée de l'école de commerce de ..., exercerait une activité rémunérée. L'intimée aurait d'ailleurs en date du 22 octobre 2012 créé sa propre société de prestations de services. L'intimée n'aurait cependant pas respecté son obligation de rembourser la moitié du prêt hypothécaire et il se serait vu contraint de le rembourser seul, en sus des frais de crèche et des autres dépenses du ménage, raison pour laquelle la situation entre les époux se serait détériorée. En tout, il aurait effectué des apports échelonnés totalisant 223.568,08 euros et aurait partant effectué un apport personnel de 27.000 + 223.568,08 = 250.568,08 euros. Le remboursement anticipé du prêt hypothécaire ayant été fait dans le seul intérêt de l'intimée, les frais bancaires payés par lui à titre de pénalités, ainsi que les frais de l'acte de partage (38.514,48 + 1.757,81 euros) devraient être mis à la seule charge de l'intimée. D'après deux expertises qu'il a fait réaliser (E2 et E3), l'immeuble indivis aurait une valeur entre 1.277.000 et 1.305.000 euros.

B. demande la confirmation du jugement entrepris et sollicite une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Elle fait plaider que le montant de 120.000 euros que l'appelant lui a versé au moment de l'acte de partage de l'indivision correspondrait à son apport personnel, de sorte que l'appelant ne lui aurait pas payé de « *soulte* », mais

simplement remboursé les fonds propres qu'elle avait investis dans l'immeuble au moment de l'achat. Eu égard à l'évolution du marché immobilier à Luxembourg, l'immeuble aurait eu une valeur bien supérieure à celle retenue dans l'acte de partage (1.169.135 euros). Elle aurait signé l'acte de partage parce que l'appelant aurait fait pression sur elle et qu'elle n'aurait pas été assistée d'un avocat au moment du partage.

Elle fait valoir que selon l'expert E4, l'immeuble vaudrait actuellement 2.100.000 euros et base sa demande sur l'article 887 du Code civil, aux termes duquel « *les partages peuvent être rescindés pour cause de violence ou de dol. Il peut aussi y avoir lieu à rescision, lorsqu'un des cohéritiers établit à son préjudice, une lésion de plus du quart* ».

L'intimée ne conteste pas que l'appelant ait remboursé le montant de 223.568,08 euros au titre du prêt hypothécaire. Elle fait cependant valoir que si les apports effectués par les parties au moment de l'achat de la maison indivise constituent des créances de restitution, il en serait différemment du remboursement du prêt hypothécaire. En effet, celui-ci aurait été remboursé par l'appelant au titre de sa contribution aux charges du partenariat et aux frais d'entretien des enfants communs, C. et D., nés en date des ... et ..., l'appelant exerçant seul un travail rémunéré régulier et l'intimée ayant contribué en nature en s'occupant du ménage et des enfants. Il aurait, en effet, été convenu entre parties qu'elle mette sa carrière entre parenthèses pour s'occuper du ménage et des enfants du couple, contribuant ainsi en nature aux charges du partenariat, auxquelles elle contribuait encore dans une plus faible mesure en numéraires à l'aide des revenus que lui procuraient les loyers qu'elle percevait en Elle conteste avoir convenu avec l'appelant que ce dernier rembourserait seul le prêt hypothécaire jusqu'à atteindre un apport personnel de 120.000 euros. L'appelant ne lui aurait d'ailleurs jamais demandé de participer au remboursement du prêt et n'aurait fait valoir aucune créance de ce chef lors du partage.

L'intimée conteste encore que le paiement par l'appelant du montant de 38.154,48 euros ait été effectué dans le cadre de la liquidation de l'indivision, faisant plaider qu'il s'agirait de la liquidation d'une dette contractée ensemble auprès de la BQ1, tel que l'ont retenu les juges de première instance, et qui serait à charge des deux débiteurs.

A. réplique que, contrairement aux affirmations de l'intimée, cette dernière était assistée d'un avocat pendant toutes les opérations de partage.

Par ailleurs, il fait valoir que l'intimée aurait d'abord travaillé en tant qu'indépendante puis pour la société qu'elle avait créée et qu'elle exploiterait encore aujourd'hui. Ce serait pour cette raison qu'ils auraient inscrit les enfants à plein-temps à la crèche et engagé une femme de ménage. Il conteste encore que l'intimée ait contribué aux charges du ménage en numéraire et qu'ils aient convenu que le remboursement du prêt

hypothécaire s'effectuerait au titre de la contribution aux charges du partenariat.

Appréciation de la Cour

- Recevabilité de l'appel

L'appel est irrecevable en ce qu'il vise la demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance, la demande ayant été réservée par les juges de première instance.

Pour le surplus, l'appel, introduit dans les forme et délai de la loi et non autrement critiqué à ces égards, est recevable.

Il résulte des éléments du dossier que les parties se sont connues à ..., où elles exerçaient toutes deux une activité rémunérée ; qu'elles y ont habité l'immeuble appartenant à B. ; qu'elles ont deux enfants, C., né en ..., et D., né en ... ; qu'elles ont déménagé au ... pour permettre à A. d'accepter un poste auprès du ...; qu'elles ont signé en date du 30 janvier 2009 une déclaration de partenariat au titre de la loi du 9 juillet 2004 relative aux effets de certains partenariats ; que par acte notarié du 16 décembre 2009, elles ont acquis en indivision, à parts égales, une maison d'habitation sise à ..., ..., au prix de 1.100.000 euros ; que cet immeuble a été financé moyennant un prêt hypothécaire conclu par les parties auprès de la BQ1 (BQ1) à hauteur de 995.400 euros, ainsi que par des fonds propres, l'intimée ayant apporté la somme de 120.000 euros et l'appelant celle de 27.000 euros ; que pendant la vie commune l'appelant a remboursé seul le prêt hypothécaire à hauteur de 223.568,08 euros ; que l'indivision portant sur l'immeuble sis à ... a été liquidée par acte notarié du 5 janvier 2016 ; que la pleine propriété de l'immeuble, dont la valeur a été fixée à 1.169.135 euros, a été attribuée à A., moyennant prise en charge du passif hypothécaire de 929.125 euros et paiement d'une « *soulte* » à B., calculée comme suit : $1.169.135 - 929.125 = 240.000 : 2$ soit 120.000 euros.

Contrairement aux affirmations de l'appelant, il ne résulte pas des éléments du dossier que l'intimée était assistée d'un avocat au moment du partage de l'indivision. A le supposer établi, ce fait ne serait par ailleurs pas pertinent pour la solution du litige.

- Le remboursement du prêt hypothécaire

La Cour renvoie aux développements des juges de première instance concernant la rescision pour lésion de l'acte de partage du 5 janvier 2016 et retient que c'est à bon droit qu'ils ont dit que les créances de restitution dont peuvent se prévaloir les parties constituent des éléments du passif de l'indivision qu'il convient d'intégrer dans le calcul avant de pouvoir dégager les droits revenant à chacune des parties dans le partage.

La Cour fait encore sienne la motivation des juges de première instance relative à l'interprétation des articles 815-13 du Code civil et 7 de la loi du 9 juillet 2004 relative aux effets de certains partenariats et à la possible prise en compte du remboursement par l'un des indivisaires d'un prêt hypothécaire relatif au logement familial indivis au titre de sa participation aux charges du partenariat, les deux articles ne s'excluant pas mutuellement.

En effet, s'il est vrai que les articles 815 et suivants du Code civil sont d'application lorsque le logement du partenariat appartient en indivision aux deux partenaires (cf. Travaux parlementaires, n° 4946-10, Rapport de la Commission juridique, p.5), le législateur a créé un minimum de droits et obligations entre les partenaires, et notamment l'article 7 précité qui dispose que « *les partenaires liés par un partenariat s'apportent mutuellement une aide matérielle. La contribution aux charges du partenariat est faite par les deux partenaires à proportion de leurs facultés respectives* ».

Dès lors, si, comme l'affirme l'appelant, la loi du 9 juillet 2009 précitée a instauré une différence de traitement entre les conjoints et les partenaires, elle leur impose cependant, à l'instar des conjoints, de s'apporter une aide matérielle et de contribuer aux charges du partenariat à concurrence de leurs facultés respectives (cf. Travaux parlementaires, n° 4946-10, Rapport de la Commission juridique, p.2 et 5). Il est, par ailleurs, admis que le remboursement d'un prêt peut relever de l'aide matérielle dans le cadre d'un PACS (Cass.1^{ère} civ. 27 janvier 2021, n° 19-26.140). En l'espèce, il convient à cet égard de tenir compte du fait que les parties ont deux enfants à l'entretien et à l'éducation desquels elles devaient contribuer à proportion de leurs facultés respectives et que les frais de logement constituent une charge du partenariat.

Il est, par ailleurs, constant en cause que les parties n'ont pas fixé les effets patrimoniaux de leur partenariat par une convention écrite, tel que le permet l'article 6 de la loi du 7 juillet 2009 précitée.

La jurisprudence de la Cour d'appel, citée par l'appelant, n'est pas pertinente en l'espèce, étant donné qu'elle concerne une indivision entre un fils et une mère qui ne sont pas soumis à l'article 7 précité.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que B. ait exercé une activité professionnelle rémunérée pendant la durée du partenariat, le simple fait pour elle de créer une société en 2012 n'étant pas de nature à établir qu'elle en aurait tiré un revenu. Les factures relatives aux frais de crèche pour C. ne concernent que les mois de janvier et février 2009 et celles pour D. les mois de novembre 2011 à avril 2012, ces dernières n'établissant, en outre, pas qu'il y aurait été inscrit à temps plein. L'engagement d'une femme de ménage n'est pas non plus établi.

Il résulte, au contraire, à suffisance de droit, des attestations versées en cause que B. s'occupait pendant toute cette période seule de l'entretien de

la maison ainsi que des enfants, les amenant à l'école, aux activités parascolaires, aux rendez-vous médicaux etc...et qu'elle organisait régulièrement des activités avec ses deux fils et leurs camarades. Si elle admet encore avoir contribué dans une certaine mesure aux charges du partenariat grâce aux loyers qu'elle percevait pour sa maison à ..., la contribution financière de A., qui était le seul à suivre une activité professionnelle rémunérée, dont le salaire était élevé et la contribution en nature très restreinte, devait nécessairement être beaucoup plus importante que celle de l'intimée.

A défaut de tout élément de preuve de nature à établir que A. ait demandé à B. de contribuer au remboursement du prêt hypothécaire ou l'ait incitée à chercher activement du travail, la Cour, à l'instar des juges de première instance, retient que cette répartition des tâches et des contributions aux charges du ménage procédait d'un projet familial commun et que les frais exposés pour le logement familial constituaient des charges du partenariat, que l'appelant n'avait d'ailleurs pas réclamés lors du partage.

L'argumentation de l'appelant tendant à dire que les parties avaient convenu qu'il ne rembourserait le prêt, seul, que jusqu'au jour où son investissement en capital serait égal à celui de l'intimée (120.000 euros), à supposer ce fait établi, n'est pas pertinente, cette condition n'étant pas encore réalisée au jour du partage, puisque le montant redû au titre du prêt hypothécaire s'élevait à cette date à 929.125 euros et que l'appelant n'avait partant remboursé que $995.400 - 929.125 = 66.275$ euros en capital, auquel il y a lieu d'ajouter l'apport initial de 27.000 euros, soit 93.275 euros au total.

Enfin, l'apport en capital propre effectué par un partenaire pour financer l'acquisition du biens indivis affecté à l'usage familial ne participe pas de l'exécution de son obligation de contribuer aux charges du ménage qui s'effectue sur la durée (cf. Cass. 1^{ère} civ., 3 octobre 2019, n° 18-20828 ; Cass.1^{ère} civ. 26 mai 2021, n° 19.21.302). Il n'y a partant pas lieu de dire que l'apport initial de l'intimée de 120.000 euros participe de sa contribution aux charges du partenariat.

Il suit de ce qui précède, que c'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu que A. n'est pas fondé à faire valoir dans le cadre de la liquidation de l'indivision une créance de restitution à hauteur de 223.568,08 euros au titre des paiements effectués pour rembourser l'emprunt hypothécaire.

L'appel n'est partant pas fondé.

- La créance de restitution au titre de l'indemnité de remboursement anticipé du prêt hypothécaire

C'est à bon droit, et pour des motifs que la Cour adopte, que les juges de première instance ont retenu que l'indemnité de remboursement anticipé

n'est pas liée à l'opération de cessation de l'état d'indivision, mais à la liquidation de l'engagement contractuel commun à l'égard de la banque prêteuse. Contrairement aux affirmations de l'appelant, cette dépense a été faite dans l'intérêt des deux parties, étant donné que le remboursement anticipé découle de la volonté du couple de se séparer, et de celle de A. de devenir pleinement propriétaire de l'immeuble indivis.

Les juges de première instance ont partant retenu à bon escient que si A. dispose, le cas échéant, d'une créance personnelle à l'égard de B. à hauteur de (38.514,48 : 2) 19.257,24 euros, il ne saurait faire valoir cette créance dans le cadre des opérations de liquidation de l'indivision.

L'appel n'est partant pas fondé.

- La demande en rescision

Selon l'article 890 du Code civil, pour juger s'il y a eu lésion, on estime les objets suivant la valeur à l'époque du partage.

Par contre, l'indemnité doit être calculée non pas au jour du partage lésionnaire mais à celui où elle est payée (Cass. plén. Civ. 9 mars 1961).

A. s'opposant à l'annulation de l'acte de partage et à l'instauration d'un nouveau partage en offrant à B. de lui payer un complément de part, c'est à bon droit que les juges de première instance, après avoir constaté qu'un nouveau partage était matériellement et juridiquement impossible, ont nommé un expert à l'effet de procéder à l'évaluation de l'immeuble en vue de déterminer le complément à payer par l'appelant, tout en précisant que cette évaluation doit se faire à un jour proche du paiement du complément de part et non au jour du partage initial.

L'appel n'est partant pas fondé.

- Les demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, A. est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

La demande de B. basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, est à déclarer fondée à concurrence de 2.000 euros, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais qu'elle a dû exposer pour se défendre contre un appel non justifié.

PAR CES MOTIFS

la Cour, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit l'appel recevable, sauf en ce qu'il vise l'allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance.

le dit non fondé,

confirme le jugement dans la mesure où il est entrepris,

déboute A. de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne A. à payer à B. le montant de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile,

condamne A. aux frais et dépens de l'instance.