

Texte pseudonymisé

**Avertissement:** Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

**Arrêt N°51/23 - I - DIV (rég. matrimoniaux)**

**Arrêt civil**

**Audience publique du huit mars deux mille vingt-trois**

Numéro CAL-2022-01091 du rôle

rendu par la première chambre de la Cour d'appel, siégeant en matière civile,  
dans la cause

**Entre :**

**PERSONNE1.),** né le DATE1.) à ADRESSE1.) en République Démocratique  
du Congo, demeurant à L-ADRESSE2.),

appelant aux termes d'une requête déposée au greffe de la Cour d'appel le  
29 novembre 2022,

représenté par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-  
Alzette,

**et :**

**PERSONNE2.),** née le DATE2.) à Luxembourg, demeurant à L-  
ADRESSE2.), résidant de fait à L-ADRESSE3.),

intimée aux fins de la susdite requête,

représentée par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg.

-----  
**LA COUR D'APPEL :**

Statuant sur les difficultés de liquidation de la communauté de biens ayant  
existé entre PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE2.)) et PERSONNE1.) (ci-

après PERSONNE1.) du fait de leur divorce prononcé par jugement du 7 janvier 2020, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en composition collégiale en matière d'affaires familiales, par jugement du 29 septembre 2022, a

- constaté que la communauté a financé les travaux de rénovation et de transformation de la maison sise à L-ADRESSE2.) pour la somme totale de 195.774,52 euros,
- constaté que la maison sise à L-ADRESSE2.) a été évaluée dans l'acte de donation du 9 juillet 2013 à la somme de 350.000 euros,
- constaté que l'investissement fait par la communauté est moindre que la valeur de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.),
- dit que la maison sise à L-ADRESSE2.) appartient en propre à PERSONNE2.),
- réservé toutes les autres demandes des parties et
- fixé une audience ultérieure pour la continuation des débats.

De ce jugement qui lui a été signifié le 25 octobre 2022, PERSONNE1.) a relevé appel suivant requête déposée au greffe de la Cour d'appel le 29 novembre 2022 et signifiée à PERSONNE2.) par exploit d'huissier de justice du 14 décembre 2022.

Il conclut, par réformation, à voir constater que les modalités de remboursement des prêts bancaires des ex-époux sont sans incidence sur la qualification de bien propre ou de bien commun de l'immeuble litigieux sis à L-ADRESSE2.), au motif que la communauté est devenue propriétaire des fonds empruntés dès leur mise à disposition par la banque, constater que la communauté a investi à titre de « *construction* » le montant total de 632.443,03 euros dans l'immeuble sis à L-4439 ADRESSE2.), 45, rue d'Ehlerange, constater que le même immeuble valait 350.000 euros au jour des « *constructions* », partant constater que la valeur « *des constructions érigées au moyen des fonds communs sur l'immeuble propre* » dépasse celle de l'immeuble au moment de la construction, partant, en application de l'article 1406 alinéa 2 du Code civil, requalifier l'immeuble sis à L-4439 ADRESSE2.), 45, rue d'Ehlerange, comme bien appartenant pour son intégralité à la communauté, constater que l'immeuble commun est impartageable en nature, partant ordonner la licitation de l'immeuble sis à L-4439 ADRESSE2.), 45, rue d'Ehlerange, et commettre Maître NOTAIRE1.), notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, à cet effet. Il demande finalement la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, sinon un partage équitable de ces frais, avec distraction au profit de son mandataire affirmant en avoir fait l'avance, et la condamnation de la partie intimée au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) critique les juges de première instance pour avoir retenu que la communauté a financé les travaux de rénovation et de transformation de la maison sise à L-4439 Soleuvre, 45, rue d'Ehlerange, pour la somme de 195.774,52 euros seulement et pour en avoir déduit que l'investissement fait par la communauté est moindre que la valeur de l'immeuble litigieux, évalué dans l'acte de donation du 9 juillet 2013 à la somme de 350.000 euros. Ils auraient ainsi fait une fausse application des articles 1893 et 1406 alinéa 2 du Code civil disposant que par l'effet du prêt, l'emprunteur devient le propriétaire de la chose prêtée et que,

lorsque des constructions ont été érigées au moyen de fonds communs sur un terrain propre, l'immeuble devient commun pour le tout, sauf récompense, si la valeur des constructions dépasse celle du terrain au moment de la construction. Il fait relever à l'audience que la notion de « constructions érigées » prévue à l'article 1406 alinéa 2 du Code civil englobe les travaux de rénovation et d'amélioration.

Les ex-époux auraient contracté deux prêts pour financer non seulement les travaux de rénovation mais également pour financer une partie de la soulte que PERSONNE2.) devait à sa sœur. Les fonds prêtés ayant appartenu à la communauté, celle-ci aurait investi 175.000 euros au titre des charges de la donation et 457.443,03 euros à titre de travaux de construction dans l'immeuble litigieux, soit la somme totale de 632.443,03 euros. PERSONNE1.) aurait encore payé des factures relatives à du matériel de construction et il aurait investi son industrie personnelle à concurrence d'une somme de 26.500 euros.

PERSONNE2.) fait répliquer que les débats devant les juges de première instance ont été limités à la question du caractère propre ou commun de l'immeuble situé à Soleuvre, de sorte que l'appel concernant la licitation dudit immeuble serait irrecevable, les juges de première instance ayant réservé toutes les autres demandes des parties.

Quant au fond, elle expose que les parties se sont mariées le 10 décembre 2005 à ADRESSE4.) sans conclure de contrat de mariage et que les effets patrimoniaux du divorce prononcé par jugement du 7 janvier 2022 remontent entre parties au 22 novembre 2019. Elle demande la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a retenu que l'immeuble litigieux, qu'elle a reçu par acte de donation du 9 juillet 2013 de la part de ses parents, est entré dans son patrimoine propre. Elle relève que l'immeuble donné comprenait un terrain de 8 ares et 20 centiares sur lequel était déjà érigée une construction, à savoir une maison unifamiliale, que l'ensemble a été évalué à 350.000 euros dans l'acte de donation et qu'elle a dû payer une soulte de 175.000 euros à sa sœur. Elle soutient que les parties ont effectué des « travaux de rénovation » et « d'amélioration » à l'immeuble donné et que ces travaux ont été partiellement financés par les prêts de 115.000 euros, de 371.900 euros et de 55.600 euros contractés par les parties, la somme de 115.000 ayant notamment servi à payer la soulte.

Par ailleurs, le prêt de 115.000 euros aurait été entièrement remboursé par le produit de la vente d'un immeuble commun sis à ADRESSE5.). Les deux autres prêts n'auraient pas encore été remboursés le jour où le divorce a pris effet dans les relations patrimoniales entre parties. Au 22 novembre 2019, la communauté aurait remboursé seulement la somme de 195.774,52 euros (115.000 + 70.597,80 + 10.176,72). L'investissement de la communauté dans l'immeuble serait donc inférieur à la valeur de l'immeuble donné. De surcroît, PERSONNE2.) rembourserait seule les prêts à partir du 1<sup>er</sup> avril 2020. Elle insiste que la communauté n'a donc pas supporté la charge des prêts et en déduit que le terrain et la construction lui échus par donation au cours du mariage, sont restés ses propres en vertu des dispositions de l'article 1405 du Code civil, sauf récompense éventuelle au profit de la communauté pour les fonds réellement dépensés par elle au profit de son propre.

Concernant l'article 1893 du Code civil, elle donne à considérer que les juges de première instance ont décidé à juste titre que les fonds prêtés sont entrés dans les patrimoines respectifs des parties et non pas en communauté, de sorte que seuls les remboursements effectués pendant le mariage ont été effectués par des fonds communs. Ce serait, en effet, l'origine « *des fonds ayant servi à la construction de l'immeuble* » qui serait déterminante dans la recherche du caractère propre ou commun d'un immeuble.

L'industrie personnelle de PERSONNE1.), même déployée pour l'amélioration d'un bien propre ne donnerait pas lieu à récompense et elle ne devrait pas non plus être prise en considération à titre de fonds investis dans « *la construction* » de l'immeuble. Les factures d'achat de matériel de construction ne seraient pas non plus pertinentes pour la solution à apporter au litige, dans la mesure où il ne serait pas établi à quelles fins ces matériaux ont été utilisés, tel que correctement retenu par les juges de première instance.

La partie intimée demande finalement la condamnation de l'appelant à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros, ainsi que les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire affirmant en avoir fait l'avance.

*Appréciation de la Cour :*

1) La recevabilité de l'appel

L'appel qui a été introduit dans les forme et délai de la loi et qui n'est pas spécialement critiqué à cet égard, est recevable en la forme.

PERSONNE2.) relève à juste titre et il se dégage de la motivation du jugement du 29 septembre 2022 que les débats avaient été limités en première instance à la question du caractère propre ou commun de l'immeuble ayant fait l'objet de la donation du 9 juillet 2013 et, aux termes du dispositif de son jugement, le tribunal a réservé toutes les autres demandes des parties.

A défaut de décision de première instance qui soit attaquable, l'appel n'est donc pas recevable en ce qu'il concerne la question de l'impartageabilité en nature de l'immeuble litigieux, ni en ce qui concerne le volet de l'éventuelle licitation de celui-ci.

2) La qualification de l'immeuble situé à Soleuvre

Par acte de donation du 9 juillet 2013, PERSONNE3.) a fait donation entre vifs et en avancement d'hoirie à sa fille PERSONNE2.) d'une « *maison d'habitation avec place et toutes autres appartenances et dépendances* », sis à L-ADRESSE2.), à charge pour la donataire de verser à sa sœur PERSONNE4.) 175.000 euros. Les parties ont évalué les immeubles en pleine propriété à 350.000 euros pour la perception des droits d'enregistrement.

Suivant offre de prêts du 21 juin 2013 émanant de la BANQUE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont contracté un prêt portant sur une somme de 115.000 euros et un prêt portant sur la somme de 371.900 euros

pour le « *financement de la reprise de la maison unifamiliale sise à ADRESSE2.)*, moyennant paiement d'une soulte », ainsi que pour « *les transformations de ladite maison* ». L'offre prévoit *in fine* qu'« *après déduction respectivement de la commission, des frais et autres accessoires, il vous restera un montant disponible de l'ordre de 483,102,00 euros* ». Les contrats de prêt afférents ont été signés le 9 juillet 2013.

Un troisième prêt pour le financement de « *la transformation d'une maison unifamiliale sise à ADRESSE2.)* » a été conclu le 29 décembre 2014 pour une somme de 55.900 euros, les fonds mis à disposition hors frais, accessoires et commissions s'étant élevés à 50.090,38 euros, suivant offre de prêt.

En novembre 2019, le solde négatif du dernier prêt s'élevait à 45.423,48 euros et celui du deuxième prêt à 301.302,02 euros.

Le tribunal a correctement cité les termes de l'article 1405 du Code civil disposant que « *restent propres les biens dont les conjoints avaient la propriété ou la possession au jour de la célébration du mariage, ou qu'ils acquièrent, pendant le mariage, par succession, donation ou legs. La libéralité faite à l'un des conjoints peut stipuler que les biens qui en font l'objet appartiendront à la communauté. Les biens tombent en communauté, sauf stipulation contraire, quand la libéralité est faite ensemble aux deux conjoints ; en ce cas les biens sont censés entrés en communauté du chef des deux conjoints (...)* » et il a correctement déduit du libellé de l'acte de donation qu'en l'occurrence l'immeuble donné à PERSONNE2.) seule constituait un propre de celle-ci au jour de la donation.

En application de la théorie de l'accession contenue aux alinéas 1 et 2 de l'article 1406 du Code civil, forment des propres, sauf récompense s'il y a lieu, les biens acquis à titre d'accessoire d'un bien propre, mais si une construction a été érigée sur un terrain propre au moyen de fonds communs, l'immeuble devient commun pour le tout, sauf récompense, si la valeur de la construction commune dépasse celle du terrain au moment de la construction.

C'est l'origine commune des fonds au moyen desquels la construction a été financée qui est décisive pour l'application de l'article 1406 du Code civil et donc pour la détermination du caractère propre ou commun de l'immeuble construit sur un terrain propre.

Comme PERSONNE2.) insiste dans ses conclusions sur ce que les parties ont seulement fait des « *travaux de rénovation* » et « *d'amélioration* », la Cour en déduit qu'à l'instar de sa position défendue devant le notaire dans la phase de conciliation, elle conteste que la communauté ait érigé des « *constructions* » sur l'immeuble donné.

L'article 1406 alinéa 2 du Code civil constituant une dérogation au droit commun de la propriété, il doit être interprété restrictivement. L'hypothèse visée par le législateur est celle de la construction moyennant des fonds communs d'un immeuble important sur un terrain propre (Doc. parl. 1395, Commentaire des articles, 22 décembre 1966, article 1406, p. 13), telle notamment la construction d'une maison unifamiliale sur un terrain propre (Doc. parl. 1395<sup>11</sup>, Avis du Conseil d'Etat, 16 novembre 1973, p. 3).

En l'occurrence, les parties ne sont pas d'accord au sujet de la qualification des travaux, PERSONNE1.) estimant que la communauté a effectué des travaux « *de construction* » sur le terrain propre de PERSONNE2.) et cette dernière faisant valoir qu'il s'agit de simples « *travaux de transformation et d'aménagement* » d'un immeuble existant. Cette dernière qualification ayant d'ailleurs été retenue par le jugement entrepris.

La charge de la preuve de l'existence de « *constructions* » incombe à PERSONNE1.) en vertu des dispositions de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile.

La construction se définit comme l'action de construire quelque chose comme la construction d'un navire, d'un immeuble et elle a comme synonymes des termes comme l'édification, l'élévation et l'érection (Dictionnaire Larousse électronique, v° construction).

PERSONNE1.) ne soutient pas avoir procédé à l'édification d'une maison sur le terrain propre de PERSONNE2.), il se réfère au seul montant global des prêts contractés par les parties au sujet desquels il soutient qu'ils auraient été affectés, d'une part, au paiement de la soulte due à la sœur de PERSONNE2.) et aux frais engendrés par la donation, ayant un objet étranger à toute construction, et, d'autre part, à des travaux de rénovation et d'aménagement de l'immeuble existant.

L'appelant ne verse pas de facture se rapportant à d'éventuels travaux de gros œuvre tendant à l'édification d'un immeuble correspondant à la somme empruntée dont il fait état.

Les photos versées par PERSONNE1.) et les attestations testimoniales versées par PERSONNE2.), notamment les affirmations du témoin PERSONNE3.), corroborées par les attestations des autres témoins établissent l'accomplissement de travaux d'enlèvement de chapes à l'intérieur de l'immeuble, de construction de murs intérieurs en Ytong, de réparation d système d'électricité, d'aménagement du grenier, ainsi que de travaux d'aménagement des alentours de la maison d'habitation, travaux qui, à eux seuls, ne permettent pas d'établir une correspondance avec le montant des prêts invoqués, et qui sont à qualifier, au vu de leur nature, de travaux de rénovation ou d'aménagement et non pas de travaux de « *construction érigée sur un terrain propre* ».

A défaut de preuve d'édification d'une construction par des fonds communs sur un terrain propre, l'article 1406 alinéa 2, du Code civil ne peut trouver application et c'est le droit commun de l'accession qui s'applique.

Conformément aux conclusions de PERSONNE2.), l'industrie personnelle que PERSONNE1.) soutient avoir investie dans l'immeuble propre de PERSONNE2.) et les factures pour un montant total de 3.443,03 euros, se rapportant prétendument à des matériaux de construction pris en charge par la communauté, ne sont pas de nature à influencer sur la solution à apporter au litige, étant donné que l'investissement d'industrie personnelle par PERSONNE1.) ne se trouve pas établie et que l'existence d'un lien entre les factures versées et les travaux effectués dans l'immeuble de PERSONNE2.) n'est pas non plus prouvée.

Le jugement entrepris est donc à confirmer, quoique pour d'autres motifs que ceux retenus par les juges de première instance, en ce qu'il a dit non fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à voir dire que l'immeuble sis à Soleuvre est devenu un bien commun.

L'appel principal n'est donc pas fondé et le jugement du 29 septembre 2022 est à confirmer.

3) Les accessoires :

PERSONNE1.) succombant dans sa voie de recours et devant en supporter les frais et dépens, conformément aux dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande introduite sur base de l'article 240 du même Code n'est pas fondée.

PERSONNE2.) n'établissant pas l'iniquité requise par les dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas non plus fondée.

Au vu de ses affirmations concernant l'avance des frais et dépens, il convient finalement d'ordonner la distraction des dépens de l'instance d'appel au profit du mandataire de PERSONNE2.).

## **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière d'appel contre une décision rendue en matière familiale, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la pure forme,

le dit irrecevable en ce qu'il vise le caractère impartageable en nature et la licitation de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), et recevable pour le surplus,

dit l'appel non fondé,

confirme le jugement entrepris,

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

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître AVOCAT2.), affirmant en avoir fait l'avance.

Ainsi fait, jugé et prononcé à l'audience publique où étaient présents :

MAGISTRAT1.), président de chambre,  
MAGISTRAT2.), premier conseiller,  
MAGISTRAT3.), conseiller,  
GREFFIER1.), greffier assumé.