

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°271/23 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt décembre deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2022-00978 du rôle

Composition :

Jeanne GUILLAUME, président de chambre,
Yannick DIDLINGER, premier conseiller,
Anne MOROCUTTI, conseiller,
Laetitia D'ALESSANDRO, greffier.

E n t r e

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 27 juin 2022,

comparant par Maître Sibel DEMIR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du susdit exploit BIEL,

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

LA COUR D'APPEL :

Saisi d'une demande principale de PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.) dirigée contre PERSONNE2.), introduite par acte d'huissier du 10 mars 2020 et tendant à voir prononcer la rescision du partage passé par-devant le notaire Robert Schuman de résidence à ADRESSE3.) en date du 16 avril 2015 pour cause de lésion de plus d'un quart, sinon à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer un supplément de prix à l'acte de partage à hauteur de 923.990,27 euros, ainsi que d'une demande reconventionnelle de PERSONNE2.) tendant à voir condamner PERSONNE1.) à lui restituer le trop payé de 186.243,81 euros, avec les intérêts légaux à partir de la date de paiement, soit le 22 janvier 2016, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant contradictoirement, a, par jugement du 4 mai 2022 :

- reçu les demandes principale et reconventionnelle en la forme,
- les a rejetées,
- dit la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,
- dit la demande de PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence de 1.000 euros,
- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit du mandataire de PERSONNE2.) sur ses affirmations de droit.

De ce jugement, qui lui a été signifié le 19 mai 2022, PERSONNE1.) a relevé appel par acte d'huissier signifié à PERSONNE2.) le 27 juin 2022.

L'appelant demande, par réformation, à la Cour :

- d'ordonner la rescision de l'acte de partage du 16 avril 2015 pour cause de lésion, sinon
- de dire qu'il y a lieu à supplément de prix à l'acte de partage,
- d'ordonner, au besoin, une expertise immobilière afin de déterminer la valeur de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.) à la date du 16 avril 2015, et
- de le décharger de la condamnation au paiement de l'indemnité de procédure à PERSONNE2.).

Il sollicite encore la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE1.) reproche aux juges de première instance d'avoir rejeté sa demande en rescision, au motif qu'il ne prouverait pas la réalité de la lésion alléguée, et de ne pas avoir fait droit à sa demande en institution d'une expertise, soulignant qu'en ce qui concerne l'évaluation de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.), dont il n'est plus propriétaire, il s'est heurté à d'importantes difficultés pour trouver un agent immobilier acceptant de lui fournir une telle évaluation.

Il expose que les parties se sont mariées le 20 novembre 2009 et que le divorce par consentement mutuel a été prononcé par jugement du 31 décembre 2015. Par acte de partage du 16 avril 2015, les parties, qui avaient adopté le régime de la séparation de biens suivant acte passé par-devant le notaire Robert Schuman le 16 novembre 2009, ont procédé au partage et à la liquidation de leur indivision, l'actif commun ayant été constitué, principalement, de la maison sise à ADRESSE5.) et le passif commun ayant été évalué à 663.265,62 euros, montant qui correspondait au solde de la dette hypothécaire grevant l'immeuble commun. L'acte de partage a prévu le paiement d'une soulte de 233.231 euros à l'appelant, dont à déduire une créance propre de PERSONNE2.) à son encontre d'un montant de 45.000 euros.

Il soutient, si l'immeuble lui appartenait à hauteur de 36,98 %, qu'il a remboursé 63 % du prêt hypothécaire y afférent et qu'il a, en conséquence, remboursé un excédent de (63 % - 36,98 % =) 26,02 % entre le 15 juin 2007 et le 16 avril 2015, soit un montant de 129.158,40 euros. Il ajoute qu'il a payé seul un montant d'environ 18.800 euros au titre des travaux effectués sur l'immeuble.

La valeur de l'immeuble retenue dans l'acte de partage, à savoir 1.100.000 euros, étant inférieure à la valeur réelle de l'immeuble à l'époque, évaluée à 1.575.000 euros, l'actif net qui aurait dû être retenu correspond au montant de (1.575.000 – 663.265,62 =) 911.734,38 euros. Il suit que ses droits dans le partage auraient dû être de (36,92 % de 911.734,38 =) 336.612,33 euros, montant auquel il faut ajouter (i) le montant de 129.158,40 euros au titre des remboursements du prêt afférent à la maison, (ii) le montant de 18.800 euros en rapport avec les travaux financés par PERSONNE1.), ce qui aboutit au montant de 484.570,73 euros, dont il convient de déduire le montant de la créance de PERSONNE2.) à son encontre, soit 45.000 euros, ainsi que la partie de la moins-value de la vente de l'immeuble sis à ADRESSE6.), évalué à 22.500 euros. Face au résultat de ce calcul, qui correspond à la somme de 417.070,73 euros, et au montant de la soulte de 233.231 euros qu'il a touchée, la lésion de plus d'un quart serait établie.

PERSONNE2.) se rapporte à la sagesse de la Cour en ce qui concerne la recevabilité de l'appel et elle conclut à la confirmation du jugement entrepris au fond.

Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de son mandataire, sur ses affirmations de droit.

Elle expose que les parties ont fait procéder à une évaluation de la maison indivise par l'expert judiciaire Marc Petit, qui a retenu une valeur de 850.000 euros au 21 mai 2014, tandis qu'aux termes de l'acte de partage, la valeur retenue est de 1.100.000 euros, ce qui serait déjà surfait.

L'intimée poursuit en expliquant que le bureau d'expertise Wies, qu'elle a contacté afin de voir réaliser une expertise au sujet de la valeur de la maison sise à ADRESSE5.), lui a répondu qu'il ne pouvait donner de suite favorable

à sa demande, étant donné qu'il avait déjà procédé à une évaluation de ladite maison à la demande de PERSONNE1.). Elle conclut à voir enjoindre à PERSONNE1.) de produire l'évaluation réalisée par le bureau d'expertise Wies dans un délai de 8 jours à partir du prononcé de l'arrêt à intervenir, sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour de retard.

D'après PERSONNE2.), l'évaluation produite par PERSONNE1.) est de complaisance et elle souligne que PERSONNE1.) n'a pas remis les plans de l'immeuble à l'agence immobilière qui y a procédé et qui s'est basée sur des surfaces habitables erronées.

D'après l'intimée, l'appelant ne verse aucune pièce probante qui permettrait de retenir que la valeur de 1.100.000 euros ne correspondrait pas à la réalité.

En ordre subsidiaire, elle soutient que même à supposer que la maison aurait valu 1.575.000 euros en avril 2015, il n'y aurait pas lésion. En effet, le calcul sur lequel se base PERSONNE1.) ne serait pas exact, dans la mesure où il faudrait déduire son apport personnel d'un montant de 200.000 euros du prix d'acquisition total de l'immeuble, qui était de 765.000 euros au 15 juin 2007, date d'acquisition de la maison. Il suivrait que le prêt hypothécaire souscrit par les parties, dont le remboursement incombait pour moitié à chaque partie, a été utilisé pour financer uniquement le solde restant du prix d'acquisition, soit 565.000 euros correspondant à 73,84 % du prix total. Le solde du prêt au moment du partage, soit 663.265,62 euros, serait donc à déduire du montant correspondant à 73,84 % de la valeur de la maison, ce qui pour une valeur de 1.575.000 euros correspondrait à un actif net d'un montant de 499.714,38 euros. La part théorique revenant à PERSONNE1.) serait par conséquent de 249.857,19 euros, dont il conviendrait de déduire le montant de sa créance personnelle à l'égard de PERSONNE1.) d'un montant de 45.000 euros, ainsi que la somme de 22.500 euros correspondant à la moitié de la moins-value réalisée lors de la vente de l'appartement sis à ADRESSE6.). Le montant de 182.257,19 euros résultant de ce calcul étant inférieur au montant de 193.231 euros que PERSONNE2.) a payé à PERSONNE1.), ce dernier lui serait redevable d'un « *trop-payé de quelques 10.000 euros* ».

Elle conteste les affirmations de PERSONNE1.), qui soutient qu'il aurait remboursé une part plus importante qu'elle du prêt afférent à l'immeuble sis à ADRESSE5.) et elle soutient que même si tel était le cas, il conviendrait d'y voir la contribution de PERSONNE1.) aux charges du ménage, dans la mesure où, suite à la naissance de leurs enfants communs, les parties s'étaient accordées à ce que PERSONNE2.) réduise son temps de travail, d'abord à 50 pourcent, puis à 25 pourcent, ce en vue d'économiser « *d'énormes frais de garde* ». Elle précise qu'aux termes de l'article 4 du contrat de mariage conclu le 16 novembre 2009, les parties avaient convenu de contribuer aux charges du ménage à proportion de leurs facultés respectives, chacun étant réputé avoir fourni au jour le jour sa part contributive, de sorte qu'aucun compte ne sera fait entre eux en rapport avec les dépenses de cette nature. Elle conclut que ni les remboursements du prêt allégués par l'appelant, ni le paiement des travaux effectués avant l'acte de partage ne sauraient être pris en compte en tant que créances de restitution.

Enfin, pour le cas où la Cour estimait la demande de PERSONNE1.) en institution d'une expertise fondée, elle conclut à la nomination de PERSONNE3.) en tant qu'expert.

Appréciation de la Cour

L'appel, relevé dans les forme et délai de la loi, et non autrement critiqué à ces égards, est recevable.

La Cour approuve les juges de première instance pour avoir rappelé qu'aux termes de l'article 887 du Code civil, un partage peut être rescindé pour lésion lorsqu'un des partageants établit à son préjudice une lésion de plus du quart. La lésion sanctionnable, qui constitue en elle-même une cause de rescision, indépendamment de tout vice du consentement et de la bonne foi des copartageants, consiste dans une inégalité en valeur, un déficit objectif de la part d'un copartageant dont l'importance dépasse un seuil arithmétique fixé par la loi au quart. Il faut, en d'autres termes, qu'un copartageant ait reçu un lot dont la valeur n'atteint pas les trois quarts de la part à laquelle il avait droit. Dans la comparaison de la valeur de l'allotissement du copartageant qui se prétend désavantagé et de ses droits dans la masse partageable, il faut tenir compte de tous les éléments actifs et passifs, de façon à établir la balance qui seule peut faire apparaître la lésion (Encyclopédie Dalloz, Répertoire de procédure civile, « *Partage : droit commun* », édition octobre 2020 (actualisation : novembre 2023), n°499 et s., n°514 ; Cour d'appel 15 novembre 2006, Pas. 33, p.332 ; Cour d'appel 21 décembre 2016, Pas. 38, p.324).

C'est encore à bon droit que les juges de première instance ont rappelé que la preuve de l'existence d'une lésion appartient à celui qui l'invoque, en l'occurrence PERSONNE1.).

Aux termes de l'acte de partage du 16 avril 2015, l'immeuble sis à L-ADRESSE4.) était le seul bien indivis objet du partage. Il appartenait à raison de 36,92 % à PERSONNE1.) et à raison de 63,08 % à PERSONNE2.), il a été « *évalué d'un commun accord* » à 1.100.000 euros et il était, à l'époque, grevé d'une dette hypothécaire « *d'une solde approximatif* » de 663.265,62 euros, ce montant constituant, suivant l'acte de partage, la masse passive de l'indivision à partager. Le montant de la masse passive est constant en cause et, aux termes de leurs conclusions respectives, les parties s'accordent à considérer que le paiement de la dette hypothécaire relative à l'immeuble indivis incombait, en principe, pour moitié à chaque partie.

Le montant de 812.240 euros, retenu à titre de masse active de l'indivision, a été obtenu par soustraction « *de la quote-part appartenant à [PERSONNE2.)] pour tenir compte de l'investissement supérieur effectué par elle* », à savoir (63,08 % - 36,92 % =) 26,16 % du montant de 1.100.000, soit 287.760 euros, de la valeur de l'immeuble sur laquelle les parties s'étaient accordées.

L'actif net à partager, qui n'est pas indiqué dans l'acte de partage, s'obtient en déduisant la masse passive (663.265,62 euros) de la masse active (812.240 euros) et il correspond à un montant de 148.974,38 euros.

La méthode de calcul employée par PERSONNE1.) dans ses conclusions, qui part de la valeur de l'immeuble, évalué d'un commun accord des parties à 1.100.000 euros, en déduit la masse passive totale et multiplie le résultat par le pourcentage que chaque partie détenait de l'immeuble indivis, n'est pas correcte dans la mesure où elle ne tient pas compte des proportions différentes des masses active et passive attribuable à chaque partie. En ajustant le calcul pour tenir compte de cette disparité, le résultat obtenu est cependant le même.

	TOTAL	PERSONNE1.)	PERSONNE2.)
Valeur immeuble (quote part)	1.100.000 (100%)	406.120 (36,92%)	693.880 (63,08%)
Solde prêt (quote part)	-663.265,62 (100%)	-331.632,81 (50%)	-331.632,81 (50%)
Actif net (quote part)	436.734,38 (100%)	74.487,19 (36,92%)	74.487,19 +287.760* =362.247,19 (63,08%)

* 287.760 euros étant le montant déduit par le notaire de la valeur estimée de la maison, fixée d'un commun accord des parties à 1.100.000 euros, pour obtenir l'actif net à distribuer

Aux termes de l'acte de partage, la soulte payable par PERSONNE2.) à PERSONNE1.) en contrepartie de l'attribution de la propriété de la maison indivise a été fixée au montant de 233.231 euros et il est précisé que :

« La prédite soulte tient compte, outre de la valeur de la fraction de l'immeuble appartenant à Monsieur PERSONNE4.), également du fait que depuis décembre 2007 Monsieur PERSONNE4.) a remboursé un montant sensiblement supérieur que Madame PERSONNE5.) de la dette hypothécaire auprès de la SOCIETE1.). Elle tient également compte du fait que Madame PERSONNE5.) a payé une dette fiscale personnelle de Monsieur PERSONNE4.) pour un montant de 45.000 euros. »

Si, tel que l'ont justement relevé les juges de première instance, le montant de la soulte a été déterminé en tenant compte de la différence entre les remboursements effectués par chaque partie sur le prêt hypothécaire souscrit en commun, cette différence n'est pas chiffrée dans l'acte de partage.

Il y est cependant encore précisé qu'un montant correspondant à la moitié de la moins-value réalisée par PERSONNE2.) dans le cadre de la vente de son appartement à ADRESSE6.) sera déduit de la soulte, les parties s'accordant à considérer que le montant à prendre en compte de ce chef est de 22.500 euros.

Le montant de la soulte revenant à PERSONNE1.) suivant l'acte de partage est partant égal à 210.731 euros.

Afin d'établir une lésion à son préjudice, PERSONNE1.) doit partant établir que le montant de 210.731 euros est inférieur aux trois quarts du montant qui aurait dû lui revenir en l'absence de la lésion alléguée.

A l'appui de son action en rescision pour lésion, l'appelant invoque trois éléments : (i) une sous-évaluation de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.) à 1.100.000 euros tandis que la valeur réelle de celui-ci aurait été à l'époque de 1.575.000 euros, (ii) un excédent en remboursement sur le prêt à hauteur de 129.158,40 euros entre le 15 juin 2007 et le 16 avril 2015 et (iii) la non prise en compte du coût de travaux réalisés sur l'immeuble à hauteur d'environ 18.800 euros, qu'il a payé.

En ce qui concerne la valeur de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.), PERSONNE1.) produit une « *Evaluation immobilière* » réalisée par l'agence immobilière SOCIETE2.) s.à r.l, suivant laquelle la « *valeur vénale effective* » de l'immeuble a été estimée à 1.575.000 euros, avec l'indication que « *cette évaluation est basée sur les conditions du marché immobilier au Grand-Duché de Luxembourg au mois de mai 2015 et reflète la situation pour des ventes réalisées à ce moment-là et constitue la valeur vénale du bien dans l'état qu'il se trouvait en mai 2015* ».

Si PERSONNE2.) fait valoir que cette évaluation serait « *de complaisance* », aucun élément du dossier ne permet de retenir que tel soit le cas.

Comme l'évaluation de l'immeuble commun à la date du partage est contestée entre parties et comme la lésion alléguée par l'appelant ne peut pas, au vu de ce qui précède, être exclue de prime abord, il y a lieu de recourir avant tout autre progrès en cause à une expertise.

Afin de permettre à la Cour d'apprécier si le partage présente ou non un caractère lésionnaire, il convient également d'inviter les parties à fournir des précisions quant à l'ensemble des éléments actifs et passifs entrant en compte pour déterminer la masse partageable.

Dans l'attente de l'exécution des mesures d'instruction, il y a lieu de réserver le surplus.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel en la forme,

avant tout autre progrès en cause,

nomme expert, Steve Etienne Molitor, Cabinet d'Expertises Molitor, L-ADRESSE7.), avec la mission de concilier les parties si faire ce peut, sinon d'évaluer dans un rapport écrit, motivé et détaillé l'immeuble sis à L-ADRESSE4.),

dit que l'évaluation prendra en compte la valeur du susdit immeuble sur le marché immobilier à la date du partage, le 16 avril 2015, compte tenu également de l'état dudit immeuble à cette date,

dit que PERSONNE1.) est tenu de verser pour le 1^{er} février 2024 au plus tard une provision de 1.000 euros à l'expert à valoir sur la rémunération de celui-ci et d'en justifier au greffe de la Cour sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer la Cour de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que si ses frais et honoraires devaient considérablement dépasser le montant de la provision, il devra en avertir la Cour et ne continuer ses opérations qu'après versement d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Cour le 1^{er} avril 2024 au plus tard,

charge Madame le conseiller Anne MOROCUTTI de surveiller l'exécution de la mesure d'instruction ordonnée,

dit que l'instruction de l'affaire sera poursuivie sous la surveillance du magistrat de la mise en état,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat désigné, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance de Madame la présidente de chambre,

réserve le surplus.