

Texte pseudonymisé

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

**Arrêt N°137/24 - I - DIV (rég. matrimoniaux)**

**Arrêt civil**

**Audience publique du vingt-six juin deux mille vingt-quatre**

Numéro CAL-2024-00061 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 Luxembourg, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'une requête déposée au greffe de la Cour d'appel le  
17 janvier 2024,

représenté par Maître Daniel NOEL, avocat à la Cour, demeurant à Esch-  
sur-Alzette,

**et :**

**PERSONNE2.),** née le DATE2.) à ADRESSE2.) en Belgique, demeurant à L-ADRESSE3.),

intimée aux fins de la susdite requête,

représentée par Maître Felix GREMLING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par jugement contradictoire du 7 décembre 2023, le juge aux affaires familiales près le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a

- évalué l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), appartenant en propre à PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.) à 180.000 euros au jour du mariage des parties,
- évalué la valeur actuelle de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), appartenant en propre à PERSONNE1.), pour le cas où les travaux financés par la communauté n'auraient pas été réalisés à 1.095.000 euros,
- évalué la valeur actuelle de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), appartenant en propre à PERSONNE1.) à 2.050.000 euros,
- invité, avant tout progrès en cause, PERSONNE2.) à chiffrer ses revendications à l'encontre de PERSONNE1.),
- réservé les frais et les dépens.

De ce jugement dont il n'est pas établi qu'il lui ait été signifié, PERSONNE1.) a relevé appel suivant requête déposée au greffe de la Cour d'appel le 17 janvier 2024 et signifiée à PERSONNE2.) par exploit d'huissier de justice du 30 janvier 2024.

L'appelant conclut, par réformation, à voir fixer des nouvelles valeurs pour l'immeuble situé à L-ADRESSE1.), à voir évaluer le droit d'habitation prévu par l'acte de partage aux différentes dates et à entendre dire « *qu'il y a lieu de connaître le montant de fonds propres ainsi que l'ampleur et le coût des prétendus travaux* ». Il demande finalement la condamnation de la partie intimée à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

A l'appui de son recours, PERSONNE1.) expose que les parties se sont mariées le 22 août 1997 et que leur divorce a été prononcé par jugement du 27 juin 2019 qui a également ordonné la liquidation et le partage de la communauté de biens légale de droit luxembourgeois ayant existé entre époux et commis un notaire à cette fin. Les effets patrimoniaux du divorce entre parties remonteraient au 8 décembre 2018 et un procès-verbal de difficultés aurait été dressé le 9 décembre 2021.

Il critique le juge de première instance pour toutes les évaluations effectuées tant au jour du mariage qu'à l'état actuel.

PERSONNE1.) admet que la maison sise à L-ADRESSE1.), a été acquise par lui dans le cadre d'un partage d'ascendant le 12 janvier 1995 et relève que l'acte stipule un droit d'habitation notamment au bénéfice de ses parents. La valeur de 6.000.000 luf aurait été fixée de manière excessivement basse en raison du droit d'habitation et dans le but d'éviter des droits d'enregistrement. L'immeuble aurait donc eu une valeur largement supérieure à celle indiquée dans l'acte de partage et la valeur du droit d'habitation devrait être déduite dans le cadre de l'évaluation du bien aux différentes dates. Il admet que l'immeuble d'habitation a été entièrement rénové pendant le mariage avec PERSONNE2.).

La juge aux affaires familiales aurait également omis de prendre en considération la spécificité du terrain qui présenterait peu de façade et beaucoup de profondeur.

Il n'y aurait pas lieu de se baser sur des « *prix annoncés* » qui seraient nécessairement différents des prix réalisés, ni de prendre en considération les évaluations des instituts financiers qui grèvent les immeubles par des inscriptions hypothécaires.

PERSONNE1.) demande à la Cour de ramener les montants retenus par le juge aux affaires familiales à la valeur réelle de l'immeuble aux différentes dates tout en considérant le droit d'habitation et les montants investis. L'actuelle valeur de l'immeuble serait de 1.400.000 euros suivant une évaluation unilatérale que l'appelant a fait établir.

L'intimée demande à la Cour d'écarter des débats les pièces produites par l'appelant et plus spécialement l'évaluation immobilière qu'il a fait établir au motif qu'elles ne lui ont été communiquées que la veille de l'audience à 17.44 heures, et le jour de l'audience à 7.50 heures.

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de l'appel au motif qu'il serait dirigé contre un jugement non définitif en violation des articles 579 et 580 du Nouveau Code de procédure civile. Aucune décision n'aurait été prise au sujet de ses revendications figurant dans le procès-verbal de difficultés.

A titre subsidiaire et quant au fond, il conviendrait de se reporter à ses revendications figurant dans le procès-verbal de difficultés et notamment à sa demande en requalification de l'immeuble situé à L-ADRESSE1.), en bien commun eu égard à l'importance des investissements réalisés par la communauté. PERSONNE2.) interjette donc appel incident du jugement déféré en ce qu'il a qualifié l'immeuble en question de bien propre de PERSONNE1.). Elle ne conteste pas qu'initialement il s'agissait d'un bien propre de PERSONNE1.), mais elle fait valoir que le bien en question est devenu commun en raison de l'importance des investissements effectués au moyen de fonds communs.

Elle demande encore, par réformation, à la Cour de fixer une valeur de l'immeuble supérieure à celle retenue par le juge de première instance en relevant que l'appelant avait la possibilité de faire évaluer objectivement l'immeuble en question par un expert nommé judiciairement, mais que, par son comportement désinvolte, il a empêché l'exécution de cette mesure d'instruction, de sorte qu'il conviendrait d'évaluer l'immeuble litigieux à la valeur maximale de 2.441.099 euros sur base des chiffres officiels de l'Observatoire de l'Habitat. Elle ne s'oppose pas à la prise en considération du droit d'habitation stipulé dans l'acte de partage d'ascendant du 12 janvier 1995, non invoqué en première instance, tout en relevant que le père de PERSONNE1.) est actuellement décédé et que le droit de la mère est presque prescrit par la non-utilisation pendant 30 ans. Il s'ajouterait que la mère de PERSONNE1.) serait remariée avec un autre homme et que le droit d'habitation conféré serait purement personnel, de sorte qu'il n'y aurait aucun risque qu'elle vienne s'installer dans l'immeuble litigieux avec son nouveau partenaire. La valeur de ce droit ne représenterait, en tout état de cause, que 60% de la valeur d'un usufruit.

Au vu du comportement procédural affiché par PERSONNE1.) qui s'est opposé à la mesure d'instruction judiciairement ordonnée, qui aurait humilié son ex-épouse et qui ne démontrerait aucune volonté de conciliation, PERSONNE2.) demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 15.000 euros.

L'appelant fait répondre que l'évaluation judiciaire de l'immeuble litigieux est une question de fond permettant à l'intimée de chiffrer ses revendications et que, pour le surplus, le juge aux affaires familiales a ordonné une mesure d'instruction consistant en la refixation de l'affaire pour permettre à PERSONNE2.) de chiffrer ses demandes. Concernant l'appel incident, il relève qu'PERSONNE2.) était d'accord en première instance que l'immeuble situé à L-ADRESSE1.), constitue un propre. Dans l'hypothèse où PERSONNE2.) devait demander la requalification dudit bien, il conviendrait de renvoyer les parties devant le juge de première instance.

Il conteste finalement la demande de l'intimée en allocation d'une indemnité de procédure tant dans son principe que dans son quantum et insiste qu'aucun mémoire d'honoraires n'est versé à l'appui de cette demande.

#### *Appréciation de la Cour*

- La recevabilité des appels

En vertu des dispositions de l'article 579 du Nouveau Code de procédure civile qui sont d'ordre public (Cour 15 mars 2017, Pas. 38, p. 407), les jugements qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une mesure provisoire peuvent être immédiatement frappés d'appel comme les jugements qui tranchent tout le principal. L'article 580 du même code poursuit que les autres jugements ne peuvent être frappés d'appel indépendamment des jugements sur le fond.

Il y a décision sur une partie du principal si le jugement, sans épuiser le fond, tranche définitivement une question faisant partie de l'objet du litige, de sorte que lors de la continuation des débats, le juge est lié par cette décision et ne peut plus revenir sur ce qu'il a décidé.

En l'espèce, le dispositif du jugement déferé contient une évaluation judiciaire d'un immeuble situé à L-ADRESSE1.) au jour du mariage des parties ainsi qu'à la date du jugement et dans ce dernier cas, tant à l'état rénové qu'à l'état hypothétique où aucune rénovation n'aurait été effectuée. Pour le surplus le juge de première instance invite, avant tout autre progrès en cause, PERSONNE2.) à chiffrer ses revendications à l'égard de PERSONNE1.).

En procédant lui-même à l'évaluation de l'immeuble litigieux en raison du fait que PERSONNE1.) s'est opposé à la mise en œuvre de la mesure d'instruction antérieurement ordonnée par le même juge, celui-ci a statué sur une partie de fond, à laquelle il ne pourra plus revenir et qui constituera la base des revendications à formuler par PERSONNE2.).

Il s'ajoute que le fait de surseoir à statuer aux fins de continuation des débats ou aux fins d'instruction dans le cadre de la mise en état constitue une mesure d'instruction au sens de l'article 579, alinéa 1<sup>er</sup>, du Nouveau Code de procédure civile (Cass. 27 novembre 2014, Pas. 37, p. 139), même si la procédure de mise en état n'a pas été suivie dans la présente procédure qui est orale.

Le jugement déferé relève donc des dispositions de l'article 579 du Nouveau Code de procédure civile et l'appel immédiat est recevable.

L'appel principal de PERSONNE1.) qui a, par ailleurs, été introduit dans les formes et délais de la loi est donc recevable.

Concernant la recevabilité de l'appel incident, PERSONNE1.) relève à juste titre que la qualification de bien propre ou commun de l'immeuble situé à L-ADRESSE1.), n'a pas fait l'objet d'un débat devant le juge de première instance où les deux parties étaient d'accord qu'il s'agit, d'après l'acte de partage du 12 janvier 1995, d'un bien propre à PERSONNE1.), tel que l'a également mentionné le juge aux affaires familiales dans son évaluation.

A défaut de décision juridictionnelle au sujet de la qualification de l'immeuble objet du litige, le juge de première instance n'ayant pas statué sur une demande en requalification de l'immeuble en question, mais s'étant borné à tirer les conséquences des énonciations de l'acte de partage, il n'existe pas de décision appellable à ce sujet et l'appel incident d'PERSONNE2.) concernant le caractère propre ou commun de l'immeuble ayant fait l'objet de l'évaluation n'est pas recevable.

L'appel incident est en revanche recevable en ce qu'il se rapporte à l'évaluation de l'immeuble litigieux par le juge aux affaires familiales.

- Les pièces

L'article 64 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent, afin que chacune soit à même d'organiser sa défense* ».

En l'occurrence, il n'est pas controversé que les pièces versées par l'appelant ont été communiquées au mandataire d'PERSONNE2.) la veille de l'audience à 17.44 heures et le jour de l'audience qui s'est tenue à 9.00 heures, à 7.50 heures. En ce faisant, PERSONNE1.) a empêché PERSONNE2.) d'en prendre utilement connaissance et de communiquer, le cas échéant, des pièces pour apporter la preuve contraire. L'intimée n'a donc pas été en mesure d'organiser utilement sa défense par rapport aux pièces en question qu'il convient d'écarter des débats.

- L'évaluation de l'immeuble situé à L-ADRESSE1.)

Concernant la valeur en pleine propriété de l'immeuble au jour du mariage, le juge de première instance a correctement retenu que PERSONNE1.) a acquis l'immeuble suivant acte de partage d'ascendant du 12 janvier 1995 et que la valeur indiquée dans l'acte en question est de 6.000.000 luf. Ce même acte prévoit également un droit d'habitation au profit des parents de PERSONNE1.), évalué à l'époque à la somme de 350.000 luf. A la suite dudit droit d'habitation, la convention des parties stipule encore un droit d'habitation au profit du frère mineur de PERSONNE1.) valable aussi longtemps que celui-ci n'est pas marié ou a définitivement quitté le logement familial que constituait à l'époque le bien objet du partage. Ce droit est évalué à 250.000 luf.

La valeur de la nue-propriété de l'immeuble s'élevait donc à  $(6.000.000 - 350.000 - 250.000) = 5.400.000$  luf, soit à 133.863 euros, aux termes de l'acte de partage en 1995.

Aux termes de l'article 1319 du Code civil, « *l'acte authentique fait pleine foi de la convention qu'il renferme entre les parties contractantes et leurs héritiers ou ayants-cause. Néanmoins, en cas de plaintes en faux principal, l'exécution de l'acte argué de faux sera suspendue par la mise en accusation ; et, en cas d'inscription de faux, faite incidemment, les tribunaux pourront suivant les circonstances, suspendre provisoirement l'exécution de l'acte* ».

Cette formulation est générale et elle est identique à celle de l'article 1319 du Code civil français antérieur à la réforme du 1<sup>er</sup> octobre 2016.

Il faut donc procéder à des distinctions selon les différentes énonciations contenues dans l'acte en ce qui concerne la force probante de l'acte authentique tant à l'égard des parties, qu'à l'égard des tiers. Ainsi la force probante varie selon les énonciations qui ont fait l'objet de constatations personnelles de la part de l'officier public et celles qui se contentent de reprendre les déclarations des parties non vérifiées par l'officier public.

Les énonciations de l'acte qui ont été personnellement constatées par l'officier public font foi jusqu'à inscription de faux, car l'officier public les a personnellement constatées et engage donc sa parole. Il s'agit par exemple de la date de l'acte, du fait que les parties ont personnellement apposé leur signature sur l'acte, du constat du versement d'une somme d'argent entre les mains du notaire, etc.

Les énonciations qui ne font que relater les déclarations des parties n'ont pas une force probante aussi grande que celles que le notaire a pu personnellement constater. C'est pourquoi elles ne se voient reconnaître qu'une force probante jusqu'à preuve contraire, et non pas jusqu'à inscription de faux. Il peut s'agir de déclarations diverses, telles que celles relatives au paiement préalable du prix hors l'étude du notaire, ou encore de reconnaissance d'enfant naturel. Si une partie entend contester ce type d'énonciations contenues dans l'acte notarié, elle le peut, mais à condition de respecter les règles légales en matière de preuve contre et outre le contenu des actes sous seing privé. Les articles 1341 (sur l'exigence d'un écrit au-dessus d'un certain montant d'engagement et l'interdiction de prouver contre et outre cet écrit par témoins sauf exceptions admises en jurisprudence telles que la fraude et la simulation) et 1347 du Code civil (qui prévoit l'exception à la règle de l'écrit en cas de commencement de preuve par écrit) trouvent à s'appliquer (Encycl. Dalloz électr., Rép. de proc. civ., Preuve, F. Ferrand, déc. 2013 (actualisation : mars 2024), n°580 et suivants).

Comme il ne se dégage pas de l'acte du 12 janvier 1995 que le notaire ait personnellement vérifié les évaluations à des fins fiscales données par les parties pour l'immeuble et pour les droits d'habitation, cette énonciation est susceptible de preuve contraire, contrairement aux conclusions d'PERSONNE2.).

PERSONNE1.) n'apportant cependant aucun élément de preuve susceptible de démontrer que les évaluations fournies ne correspondaient pas à la réalité en 1995, il convient de s'en tenir aux énonciations de l'acte.

Dans la mesure où l'approche du juge de première instance consistant à retenir une augmentation de valeur de 20% de l'immeuble litigieux entre le

12 janvier 1995 et le 22 août 1997 ne semble pas déraisonnable, où elle n'est pas critiquée par les parties et où ni une hausse moindre ni une hausse plus importante ne se trouvent établies, il convient de retenir, par réformation du jugement entrepris, une valeur au jour du mariage de l'immeuble situé à L-ADRESSE1.) de 160.635 euros, compte tenu de la réserve des droits d'habitation au profit des parents et du frère mineur de PERSONNE1.).

Concernant la valeur actuelle de l'immeuble, PERSONNE1.) n'a pas communiqué ses pièces en temps utile, de sorte que la Cour ne dispose que des informations sur la contenance du terrain résultant de l'acte de partage, de 10,89 ares, et sur les chiffres de l'Observatoire de l'Habitat entre janvier et décembre 2022 versés par PERSONNE2.). PERSONNE1.) indique encore que l'immeuble d'habitation présente une surface entre 150 et 250 mètres carrés. PERSONNE2.) ne contredit pas cet état des choses.

Au vu des chiffres publiés par l'Observatoire de l'Habitat, le prix moyen annoncé pour des immeubles situés à ADRESSE4.) est de 2.463.478 euros et le prix annoncé au mètre carré est de 6.969 euros. Il en découle que les propriétés concernées comprenaient des immeubles d'habitation avec des surfaces avoisinant les 350 mètres carrés. Or, tel n'est pas le cas en l'occurrence, de l'aveu des deux parties. Il s'ajoute que, tel que retenu à juste titre par le juge de première instance, les prix annoncés ne sont pas nécessairement les prix payés et que les premiers sont actuellement le plus souvent supérieurs aux seconds.

Il s'ajoute que, selon la même source, la moyenne nationale des prix annoncés à la vente est de 1.338.411 par immeuble et le prix annoncé au mètre carré moyen au niveau national est de 7.000 euros.

Au vu de tous ces éléments, de l'évolution des prix postérieure à 2022 et du terrain de 10,89 ares entourant l'immeuble libre des quatre côtés, la Cour fixe la valeur actuelle de l'immeuble litigieux à 1.850.000 euros, comprenant la construction et le terrain.

En l'absence de tout élément de preuve apporté par les parties concernant l'envergure et le prix des travaux effectués dans la maison d'habitation au sujet de laquelle les parties s'accordent qu'elle a été entièrement rénovée, l'on ne saurait reprocher au juge de première instance de s'être référé à une vente d'une maison non rénovée située à ADRESSE4.) annoncée pour un prix de 1.095.000 euros, sauf qu'il n'y a lieu de retenir que le somme de 1.000.000 euros dans la mesure où le prix de vente réel est à l'heure actuelle généralement inférieur à celui annoncé, tel que déjà retenu ci-dessus.

Concernant la valeur du droit d'habitation, dont seul celui de la mère subsiste, étant donné qu'il est constant en cause que le frère a définitivement quitté l'ancien foyer familial qui est devenu le domicile conjugal de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) et que le père de PERSONNE1.) est décédé, PERSONNE2.) relève à juste titre que ce droit équivaut à 60% de l'usufruit exprimé en valeur monétaire, conformément aux dispositions de la loi du 26 mars 2014 visant l'adaptation de certaines dispositions en matière d'impôts indirects.

A cet égard, il se dégage de l'acte de partage du 12 janvier 1995 que la mère de PERSONNE1.), seule survivante, est actuellement âgée de 68 ans. Toujours d'après les dispositions du septième article de cette même loi,

l'usufruit pour la tranche d'âge entre 60 et 70 ans vaut 4/10 de la valeur en pleine propriété et la valeur de la nue-propriété s'élève à 6/10 de cette même valeur.

Dans la mesure où la mère de PERSONNE1.) peut actuellement encore opter pour l'exercice de son droit à tout moment avant que la prescription pour non-utilisation ne soit acquise et ainsi occuper l'immeuble jusqu'à la fin de sa vie, il n'y a lieu de se référer qu'à son seul âge dans le cadre du calcul à effectuer.

L'usufruit de la mère de PERSONNE1.) valant 4/10 de 1.850.000 = 740.000 euros, le droit d'usage peut être évalué à 444.000 euros.

La nue-propriété de l'immeuble situé à L-ADRESSE1.) acquis par PERSONNE1.) dans le cadre du partage d'ascendant peut donc être évaluée à 1.416.000 euros à l'état rénové de l'immeuble.

Cette même nue-propriété équivaldrait à 1.000.000 euros – 240.000 euros = 760.000 euros à l'état non rénové de l'immeuble.

L'appel est donc partiellement fondé, l'appel incident n'est pas fondé et le jugement entrepris est à réformer en ce sens.

- Les accessoires

Ni PERSONNE1.), ni PERSONNE2.) n'établissant l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas fondées.

Au vu de l'issue du litige, il convient d'instaurer un partage de frais et dépens à raison d'une moitié pour PERSONNE2.) et d'une moitié pour PERSONNE1.).

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit l'appel principal,

reçoit l'appel incident, sauf en ce qu'il se rapporte au caractère propre ou commun de l'immeuble situé à L-ADRESSE1.),

écarte des débats les pièces communiquées par PERSONNE1.) la veille de l'audience à 17.44 heures et le jour de l'audience à 7.50 heures,

dit l'appel principal partiellement fondé,

dit l'appel incident non fondé,

par réformation,

fixe la valeur de l'immeuble situé à L-ADRESSE1.), compte tenu du droit d'habitation concédé aux parents et au frère de PERSONNE1.), à 160.635 euros au jour du mariage des parties,

fixe la valeur actuelle de l'immeuble situé à L-ADRESSE1.), compte tenu du droit d'habitation de la mère de PERSONNE1.), sans réalisation de travaux de rénovation, à 760.000 euros,

fixe la valeur actuelle de l'immeuble situé à L-ADRESSE1.), compte tenu du droit d'habitation de la mère de PERSONNE1.) et en l'état actuel à 1.416.000 euros,

dit non fondées les demandes respectives d'PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à PERSONNE2.) et pour moitié à PERSONNE1.).

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

Yannick DIDLINGER, premier conseiller président,  
Laurent LUCAS, conseiller,  
Marie-Anne MEYERS, conseiller,  
Laetitia D'ALESSANDRO, greffier.