

Arrêt civil.

Audience publique du trente juin deux mille dix.

Numéro 34116 du rôle.

Composition:

*Romain LUDOVICY, président de chambre;
Françoise MANGEOT, premier conseiller;
Gilbert HOFFMANN, conseiller, et
Jean-Paul TACCHINI, greffier.*

E n t r e :

FONDS NATIONAL DE SOLIDARITÉ, en abrégé FNS, établissement public ayant son siège à Luxembourg, 8-10, rue de la Fonderie, appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Roland Funk de Luxembourg en dates des 19 et 20 juin 2008, comparant par Maître François Reinard, avocat à Luxembourg,

e t :

- 1) A, sans état connu, demeurant à (...),*
- 2) B, sans état particulier, demeurant à (...),*
intimées aux fins du susdit exploit Roland Funk,
comparant par Maître Anne-Marie Schmit, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Par exploits d'huissier des 19 et 20 juin 2008 le FONDS NATIONAL DE SOLIDARITE a régulièrement relevé appel d'un jugement du 25 avril 2008 par lequel le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, faisant droit à une demande introduite le 11 juin 2007 par A et B, a ordonné la radiation d'une hypothèque légale que le FONDS NATIONAL DE SOLIDARITE avait fait inscrire le 27 avril 1999 à titre de garantie de la somme de 4.037.070 francs représentant le capital d'un complément mensuel du RMG de 20.078 francs payé à A à partir du 1^{er}

novembre 1986 sur une maison sise à (...) ayant appartenu à A et dont celle-ci avait, suivant acte notarié du 22 février 1988, transcrit au registre des hypothèques le 16 mars 1988, vendu à fonds perdu la nue-propiété à sa nièce B contre paiement d'une rente viagère mensuelle de 16.000 francs à partir du 1^{er} mars 1988.

L'appelant demande à la Cour de dire, par réformation, que ladite inscription hypothécaire est valable pour la valeur de l'usufruit converti de l'immeuble, évalué à 61.300,80 €, et qu'elle sort ses effets pour le montant précité en capital.

Les intimées A et B concluent principalement à la confirmation du jugement entrepris et subsidiairement à voir limiter les effets de l'inscription hypothécaire litigieuse au montant en capital de 2.478,94 € (100.000 francs) auquel elles avaient évalué le droit d'habitation que A s'était réservé dans l'acte de vente précité.

Il ressort de l'acte de vente à fonds perdu du 22 février 1988 que A avait vendu la seule nue-propiété de sa maison à B et qu'elle s'était réservé non seulement un droit d'habitation, tel que le prétendent à tort les intimées, mais encore l'usufruit de sa maison (qui englobait dans ces conditions le droit d'habitation), réserve qui était superfétatoire, étant donné que l'usufruit n'étant pas compris dans la vente, A était de plein droit restée titulaire de ce démembrement de son droit de propriété.

Cette constatation est confirmée par l'acte de vente notarié du 31 août 2007 aux termes duquel A, agissant en tant qu'usufruitière, et B et son époux C (avec lequel elle est mariée sous le régime matrimonial de la communauté de biens universelle), agissant en tant que nus-propiétaires, ont vendu leurs droits respectifs, représentant dans leur ensemble la pleine propriété de la maison litigieuse, à la société D S. à r. l. au prix de 387.000 €, A déclarant encore renoncer à son droit d'habitation précité.

Il suit de ce qui précède que les moyens des intimées relatifs au droit d'habitation sont dépourvus de pertinence et que l'hypothèque légale que le FONDS NATIONAL DE SOLIDARITE a fait inscrire le 27 avril 1999 sur ledit immeuble à titre de garantie de sa créance de remboursement à l'égard de A est valable en ce qu'elle porte sur le droit réel dont cette dernière était restée titulaire après la vente de la nue-propiété, à savoir l'usufruit de l'immeuble.

Or, contrairement à l'opinion des intimées, l'usufruit ne s'est pas éteint, aucune des conditions posées par l'article 617 du code civil n'étant remplie en l'espèce, ni avant, ni même après la vente du 31 août 2007, étant donné que le cumul des titres de nu-propiétaire et d'usufruitier dans le chef du tiers acquéreur ne porte pas atteinte à

l'hypothèque grevant le seul usufruit, parce que l'assiette de celle-ci reste autonome, sans absorption ni fusion, aussi longtemps que l'usufruit ne prend pas fin, soit par l'arrivée du terme stipulé, soit par le décès de l'usufruitier originaire, date à laquelle elle disparaîtra faute d'assiette.

L'évaluation de l'usufruit faite par le FONDS NATIONAL DE SOLIDARITE n'étant pas spécialement critiquée par les intimées (leur argumentation relative à l'évaluation d'un droit d'habitation étant sans pertinence à cet égard), il convient de faire droit à sa demande tendant à voir dire que l'inscription hypothécaire est valable et sort ses effets pour le montant en capital de 61.300, 80 €.

Par ces motifs,

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel ;

le dit fondé ;

réformant :

dit non fondée la demande de A et de B en radiation de l'inscription de l'hypothèque légale du FONDS NATIONAL DE SOLIDARITE sur l'immeuble sis à (...) faite au 2^e bureau des hypothèques à Luxembourg le (...) sous la référence (...);

dit que ladite inscription hypothécaire est valable en ce qu'elle porte sur l'usufruit de l'immeuble et qu'elle sort ses effets pour la valeur de l'usufruit converti, soit le montant en capital de 61.300,80 € ;

condamne A et B aux frais et dépens des deux instances et en ordonne la distraction au profit de Maître François REINARD, avocat constitué, sur son affirmation de droit.