

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 138/22 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du huit décembre deux mille vingt-deux

Numéro CAL-2022-00042 du rôle

Composition:

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

E n t r e :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de Luxembourg du 30 décembre 2021,

comparant par la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite à la liste V du Tableau de l'ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE3.),
- 2) **PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE4.),

intimés aux fins du susdit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),

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

LA COUR D'APPEL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 20 septembre 2022.

Par exploit d'huissier de justice du 16 mars 2020, PERSONNE1.) a donné assignation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, à titre principal, pour voir annuler deux donations déguisées du 26 août 2004 et remettre, pour autant que de besoin, les parties en leurs propriétés respectives, sinon dans leurs droits en découlant et, à titre subsidiaire, pour voir ordonner la distribution de la part successorale devant revenir à PERSONNE2.) d'après les dispositions légales, sinon à la réduction de la libéralité consentie à PERSONNE2.).

PERSONNE1.) a encore demandé au tribunal de dire, en tout état de cause, qu'il y a lieu de reconstituer la masse successorale de feu PERSONNE4.), en y intégrant le montant du prix de vente de l'immeuble sis à L-ADRESSE5.), et s'élevant à 384.000 euros, le tout avec les intérêts légaux à compter de la date de la vente, d'ordonner le partage des successions PERSONNE5.) et PERSONNE4.), d'ordonner la licitation des biens immeubles impartageables en nature, d'ordonner l'attribution de sa part successorale à PERSONNE1.) et de commettre un notaire pour procéder aux opérations de partage et de liquidation, ainsi que de licitation.

Il a, en outre, demandé à voir déclarer le jugement à intervenir commun à PERSONNE3.), assigné pour autant que de besoin, comme héritier de la succession litigieuse.

Il a finalement sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros à l'encontre de PERSONNE2.), ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance et a conclu à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) a exposé que ses parents, feu PERSONNE5.) et feu PERSONNE4.), avaient adopté le régime de la communauté universelle par contrat de mariage dressé en date du 3 mai 1984 par-devant Maître NOTAIRE1.), que PERSONNE5.) est décédé le 18 juin 2004 à Bascharage, qu'en vertu du contrat de mariage, toute la succession de biens est échue à son épouse survivante, feu PERSONNE4.), que feu PERSONNE4.) est décédée « *testat* » en date du 25 septembre 2019 à Esch-sur-Alzette, que selon le testament de la défunte, la succession est échue à ses enfants, ce à concurrence d'un quart, au profit de PERSONNE1.) et, à concurrence de trois quarts, au profit de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), à partager à parts égales entre eux.

PERSONNE1.) a encore expliqué que la masse successorale de feu PERSONNE4.) était composée d'un appartement sis à L-ADRESSE6.), ayant auparavant appartenu à sa fille, PERSONNE2.), qui l'aurait acquis en date du 28 février 2002, au prix de 203.273 euros.

Par acte notarié du 26 août 2004, PERSONNE4.) aurait acquis ledit appartement pour le prix de 284.000 euros de PERSONNE2.), qui aurait ainsi réalisé une plus-value de plus de 80.000 euros.

En date du même jour, feu PERSONNE4.) aurait vendu sa maison sise à L-ADRESSE5.), à PERSONNE2.), au prix de 384.000 euros.

Par acte notarié du 5 octobre 2007, PERSONNE2.) et son époux PERSONNE6.) auraient revendu ladite maison pour le prix de 730.000 euros, réalisant, encore une fois, une plus-value non négligeable.

En droit, PERSONNE1.) a contesté la réalité du paiement du prix de 384.000 euros, concernant l'achat par sa sœur de la maison sise à L-ADRESSE5.).

Soutenant que la double vente avait eu pour seul but de gratifier PERSONNE2.) et que les prix de vente n'étaient pas à considérer comme justifiés, il a sollicité, pour autant que de besoin, la requalification des actes de vente en donations déguisées et a demandé au tribunal de prononcer leur annulation.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se sont opposés aux demandes adverses et ont réclamé une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros.

Ils ont contesté l'existence de toute donation déguisée faite par feu leur mère, en soutenant que PERSONNE1.) n'établissait pas que les actes translatifs de propriété constituaient une simulation.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont, par ailleurs, estimé que PERSONNE1.) n'était plus en droit de contester le prix de vente de la maison ou le paiement de ce prix, ni de remettre en cause la vente, pour l'avoir ratifiée au moment de l'établissement de l'acte notarié, auquel lui-même et PERSONNE3.) auraient été parties.

A titre tout à fait subsidiaire, ils ont encore fait valoir que, pour autant que les ventes intervenues soient requalifiées en donation déguisées et que la réserve héréditaire de PERSONNE1.) ait été entamée, la conséquence en résultant ne saurait consister en une annulation des donations déguisées, mais en une réduction de celles-ci.

Concernant la question de la réalité du paiement du prix de vente, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont souligné qu'aux termes de l'acte notarié, la venderesse avait reconnu avoir reçu ledit paiement. Il appartiendrait, dès lors, à PERSONNE1.) de s'inscrire en faux contre cet acte notarié.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont, en outre, donné à considérer que PERSONNE1.) n'établissait pas que l'appartement à ADRESSE7.) avait été vendu à la défunte à un prix supérieur à celui du marché. Ils ont précisé que, lors de son acquisition par PERSONNE2.), ledit appartement ne disposait pas encore d'une cuisine équipée et les alentours n'étaient pas encore aménagés. Les aménagements et améliorations apportés au bien par la suite se seraient répercutés sur le prix de vente.

PERSONNE1.) a répliqué que son acceptation silencieuse du déroulement des faits à l'époque de la vente de la maison à ADRESSE5.) à PERSONNE2.), ne saurait entraîner l'inefficacité d'une action en justice de sa part pour donation déguisée.

Par ailleurs, la simulation pourrait, en l'espèce, être établie, sans qu'il ne soit besoin de recourir à une inscription en faux.

PERSONNE1.) a, en outre, demandé au tribunal d'enjoindre à sa sœur de fournir la preuve du paiement du prix de 384.000 euros.

Il a encore contesté que la maison ait fait l'objet de travaux de rénovation et a soutenu qu'en tout état de cause, une éventuelle rénovation ne justifierait pas la différence considérable entre le prix d'acquisition et le prix de revente, à peine trois années plus tard.

PERSONNE1.) s'est référé aux publications de l'Observatoire de l'Habitat concernant des opérations de vente de maisons et d'appartements au courant de l'année 2004, pour conclure que le prix de vente de la maison de sa défunte mère aurait dû se chiffrer aux alentours de 569.874 euros et celui de l'appartement de sa sœur aux alentours de 255.023,20 euros.

Il a soutenu que la donation déguisée moyennant une vente à vil prix n'était pas valable, de sorte qu'il y avait lieu de prononcer la nullité des contrats de vente conclus en date du 26 août 2004.

En ordre subsidiaire, il a sollicité la réduction des donations déguisées, dans l'hypothèse où sa réserve héréditaire aurait été entamée.

Pour autant que de besoin, PERSONNE1.) a demandé l'institution d'une expertise, en vue de déterminer la valeur respective des immeubles au moment de leur vente en 2004.

Par jugement du 22 octobre 2021, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant contradictoirement, a :

- reçu la demande en la forme,
- déclaré irrecevable la demande de PERSONNE1.) tendant à l'annulation des donations déguisées alléguées et à la remise des parties en leurs propriétés respectives,
- rejeté la demande de PERSONNE1.) tendant à voir enjoindre à PERSONNE2.) de verser une preuve du paiement du prix de vente de 384.000 euros, relatif à la maison sise à L-ADRESSE5.),
- rejeté l'offre de preuve par voie d'expertise formulée par PERSONNE1.),
- dit que les ventes opérées en date du 26 août 2004 entre feu PERSONNE4.) et PERSONNE2.) ne constituent pas des donations déguisées, respectivement indirectes,
- partant déclaré non fondée la demande en réduction de libéralités formulée par PERSONNE1.),
- déclaré la demande en partage et en liquidation de la succession de feu PERSONNE4.) fondée,

- partant ordonné le partage et la liquidation de la succession de feu PERSONNE4.),
- ordonné la licitation de l'appartement sis à L-ADRESSE6.), qui, aux termes de l'acte de vente n° XX dressé en date du 26 août 2004 par-devant Maître NOTAIRE2.), est inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE8.), section B de ADRESSE7.), numéro NUMERO1.), d'une contenance de 7 ares et de 21 centiares,
- commis à ces fins Maître NOTAIRE3.), notaire de résidence à ADRESSE5.),
- désigné Madame le Juge MAGISTRAT4.) pour surveiller ces opérations et faire rapport le cas échéant,
- dit qu'en cas d'empêchement du notaire commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge chargé du contrôle des opérations,
- dit qu'en cas d'empêchement du magistrat commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance de Madame le Président de ce siège,
- dit la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) à l'égard de PERSONNE2.) non fondée,
- déclaré fondée à hauteur de 1.000 euros la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.),
- partant condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 1.000 euros,
- mis les frais de partage et de licitation à charge de la masse successorale,
- fait masse des frais et dépens de l'instance et imposé ceux-ci à charge de la masse successorale avec distraction au profit de Maître AVOCAT1.) et de Maître AVOCAT2.).

Pour déclarer irrecevable la demande principale en annulation de donations en raison de leur caractère déguisé, les juges de première instance ont dit qu'en matière de donations déguisées, la simulation démontrée n'entraîne, exception faite lorsque la libéralité est faite au profit d'un incapable, pas la nullité de la donation, mais seulement son éventuelle réduction.

Après avoir rappelé qu'aux termes de l'article 815 du Code civil, « *nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention* », le tribunal a dit fondée la demande de PERSONNE1.), tendant à voir ordonner la liquidation et le partage de la succession de feu PERSONNE4.).

En se référant à l'article 922 du Code civil, les juges de première instance ont dit que la masse successorale se détermine en formant une masse de tous les biens existant au décès, auxquels on ajoute fictivement, après déduction des dettes, les biens donnés entre vifs.

La juridiction du premier degré a ensuite rappelé que la donation déguisée est celle qui emprunte l'apparence d'un acte à titre onéreux, le disposant réalisant son intention libérale au moyen d'une simulation, par exemple, par le biais de la vente d'un immeuble pour un prix sérieux dont quittance est donnée, quoiqu'il n'ait pas été payé.

Elle a relevé que, suivant une jurisprudence majoritaire, la donation est à qualifier non pas de déguisée, mais d'indirecte, dans l'hypothèse où la modicité du prix s'explique par l'intention libérale.

Au vu des critères ainsi dégagés, les juges de première instance ont donc retenu que PERSONNE1.) allègue l'existence d'une donation déguisée, sinon indirecte, pour ce qui est de la vente de la maison, et indirecte, pour ce qui est de la vente de l'appartement.

Concernant la question de la ratification de l'acte de vente de la maison par PERSONNE1.), ils ont dit qu'une éventuelle ratification d'un acte par les autres héritiers réservataires ne prive pas ces héritiers de leur droit de demander ultérieurement la réduction de la donation en cas d'atteinte à leur réserve.

Ils en ont déduit que, nonobstant une éventuelle ratification de la vente par PERSONNE1.), ses droits devaient être préservés.

Considérant que la formule « *la partie venderesse reconnaît avoir reçu de la partie acquéreuse [le prix de 385.000.-€] ce dont titre et quittance avec renonciation au privilège du veneur et à l'action résolutoire* » ne permettait pas à suffisance de droit d'admettre que le notaire avait personnellement assisté à la remise des fonds, le tribunal a dit que la procédure d'inscription de faux n'était pas requise, mais qu'il appartenait à PERSONNE1.) de rapporter la preuve que, contrairement à la quittance donnée dans l'acte, la somme de 385.000 euros n'avait pas été remise à la *de cuius*.

PERSONNE1.) étant resté en défaut de rapporter cette preuve, son moyen tiré du défaut de paiement du prix de vente de la maison, a été rejeté.

Le contrat de vente relatif à la maison n'a, dès lors, pas été qualifié de donation déguisée par les juges de première instance.

Le tribunal a ensuite dit que, pour qualifier les actes de vente en cause de donations indirectes, il ne suffit pas de suggérer que la *de cuius* ait pu obtenir un prix plus important que celui qu'elle a obtenu de la part de PERSONNE2.) ou d'affirmer qu'elle a payé un prix trop important à PERSONNE2.), mais il faut établir une véritable intention libérale dans le chef de la défunte.

Les juges de première instance ont retenu que les calculs de prix effectués par PERSONNE1.) sur base de données chiffrées moyennes et imprécises, ne permettaient pas de caractériser une telle intention, ceci d'autant plus qu'ils étaient contestés et finalement démentis par les calculs effectués par ses frère et sœur.

Ils ont ajouté que la vente de la maison par PERSONNE2.) et son époux au prix de 730.000 euros en 2007, n'était pas non plus suffisante pour caractériser une vente à vil prix en 2004, eu égard à l'évolution des prix du marché et du fait que la maison avait fait l'objet d'importants travaux de rénovation après son acquisition en 2004.

Le tribunal a donc dit que PERSONNE1.) était resté en défaut de prouver le caractère libéral des ventes intervenues entre la *de cuius* et PERSONNE2.).

En l'absence du moindre commencement de preuve, la demande en institution d'une d'expertise, formulée par PERSONNE1.), a été rejetée.

Considérant qu'aucune des ventes n'était à qualifier de donation déguisée ou indirecte, la juridiction du premier degré a déclaré non fondée la demande en réduction de libéralités de PERSONNE1.).

Concernant la demande en licitation des immeubles impartageables en nature, formulée par PERSONNE1.), le tribunal a relevé que le partage de l'appartement d'habitation, visé par la demande, ne peut se faire en nature.

En application de l'article 827 du Code civil, la licitation de l'appartement a, dès lors, été ordonnée.

Par acte d'huissier du 30 décembre 2021, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel dudit jugement, qui lui a été signifié le 27 décembre 2021.

L'appelant demande à la Cour de déclarer sa demande en annulation des donations déguisées alléguées recevable et fondée, par réformation du jugement entrepris.

Il demande à voir ordonner la reconstitution de la masse successorale de feu PERSONNE4.), en y intégrant notamment le montant de 384.000 euros, correspondant au prix de vente de l'immeuble sis à ADRESSE5.), le tout avec les intérêts légaux à compter de la date de la vente.

Dans ses conclusions du 17 juin 2022, PERSONNE1.) demande à voir intégrer dans la masse successorale le montant de 730.000 euros, au titre du prix de l'immeuble sis à ADRESSE5.).

Pour autant que de besoin, il sollicite la nomination d'un expert, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit, détaillé et motivé, d'évaluer la valeur respective de la maison sise à ADRESSE5.) et de l'appartement sis à ADRESSE7.), au moment de la vente en 2004.

L'appelant demande à la Cour d'ordonner le partage des successions PERSONNE5.) et PERSONNE4.), ainsi que la licitation des biens impartageables en nature.

Il conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce que Maître NOTAIRE3.), notaire de résidence à ADRESSE5.), a été commis pour procéder aux opérations de partage, de licitation et de liquidation et en ce qu'un juge a été nommé pour surveiller les opérations.

Il sollicite la condamnation des parties intimées à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros, pour la première instance, et une indemnité de procédure de 7.500 pour l'instance d'appel.

Il conclut finalement à la condamnation des parties intimées aux frais et dépens des deux instances.

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) maintient que la double vente conclue en 2004 entre feu PERSONNE4.) et PERSONNE2.) n'avait pour but que de gratifier cette dernière.

Les deux ventes seraient à qualifier de donations déguisées, sinon indirectes, étant donné qu'aucun prix stipulé dans les actes ne serait correct ou à prendre au sérieux.

L'appelant soutient que le prix de 384.000 euros, auquel la maison à ADRESSE5.) a été vendue à PERSONNE2.) en 2004, était manifestement dérisoire, dans la mesure où, trois ans plus tard, PERSONNE2.) aurait revendu la maison au prix de 730.000 euros.

PERSONNE1.) conteste toute rénovation de la maison litigieuse entre 2004 et 2007 et fait valoir qu'en aucun cas, les prétendues rénovations n'auraient justifié une augmentation de la valeur de l'immeuble de presque 100 %.

L'appelant affirme encore que, suivant le rapport de l'Observatoire de l'Habitat, le prix de vente moyen d'une maison en 2004 s'élevait à 485.000 euros et le prix de vente moyen au mètre carré pour les maisons à 2.567 euros.

La propriété acquise par PERSONNE2.) en 2004 aurait eu une contenance de 5,63 ares et la maison se situant sur ladite propriété une surface d'environ 111 m² par niveau, soit une surface habitable d'au moins 222 m².

Il considère, dès lors, que suivant les conclusions de l'Observatoire de l'Habitat, la maison avait une valeur approximative de $[2.567 \times 222 =]$ 569.874 euros.

Il s'y ajouterait que la maison serait entièrement sous cave et qu'elle serait libre des quatre côtés.

Suivant le rapport de l'Observatoire de l'Habitat, le prix de vente au mètre carré pour un appartement se serait élevé à 3.056 euros.

PERSONNE1.) en déduit que l'appartement à ADRESSE7.), d'une surface de 83,45 m², aurait dû être évalué au montant de $[3.056 \times 83,45 =]$ 255.023,20 euros en 2004, ce indépendamment de la question de savoir s'il disposait d'une cuisine équipée et si les alentours étaient aménagés.

Le prix de vente de l'appartement, qui se serait élevé à 284.000 euros, aurait donc été manifestement surfait en 2004.

PERSONNE1.) maintient également ses contestations quant au règlement du prix de vente de la maison de 384.000 euros.

Il soutient que PERSONNE2.) a, à la date de l'établissement des deux actes de vente, soit le 26 août 2004, signé une reconnaissance de dette de 100.000

euros en faveur de PERSONNE4.). Cet élément prouverait encore le non-paiement du montant réduit, sinon du moins le non-paiement partiel.

Les deux ventes signées le même jour, avec la reconnaissance de dette, dont le remboursement serait contesté, prouveraient l'intention libérale.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent à la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Ils réclament une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l'instance d'appel, ainsi que la condamnation de la partie appelante à tous les frais et dépens.

Concernant la maison sise à ADRESSE5.), les parties intimées rappellent que PERSONNE1.) et PERSONNE3.) sont intervenus à l'acte de vente et ont déclaré *« accepter la présente vente faite à leur sœur PERSONNE2.) afin qu'elle trouve tous ses effets »*.

Par cette ratification, l'appelant aurait accepté l'acte de vente dans toute sa teneur.

Ce serait ensuite à bon droit que les juges de première instance auraient retenu que, compte tenu de la quittance donnée par la défunte dans l'acte de vente, il incombait à PERSONNE1.) de rapporter la preuve du non-paiement du prix de vente de la maison.

Or, cette preuve ne serait pas rapportée.

Les parties intimées estiment ensuite que l'existence de donations déguisées ne saurait être déduite de la seule constatation d'une différence entre les prix d'acquisition respectifs des immeubles et des prix de vente subséquents.

Elles maintiennent qu'à la suite de l'acquisition de la maison à ADRESSE5.), PERSONNE2.) et son époux ont procédé à une remise à neuf d'une grande ampleur, de sorte qu'il ne serait pas étonnant qu'une plus-value considérable ait été réalisée en 2007.

Concernant l'évaluation de la maison au prix de 569.874 euros en 2004, effectuée par la partie appelante, les parties intimées soulignent qu'aucune pièce du dossier ne permet de conclure que la maison litigieuse aurait une superficie habitable de 222 m², le recours par l'appelant à un outil de mesurage

en ligne du site geoportail.lu ne permettant pas de calculer la superficie réelle de la maison dessinée sur la parcelle.

L'appelant n'aurait pas non plus pris en considération que le deuxième étage de la maison est mansardé.

Ce serait également à tort que l'appelant se serait référé à une note de l'Observatoire de l'Habitat pour conclure à un prix de vente moyen au m² de 2.567 euros.

Les parties intimées soulignent, à cet égard, que l'Observatoire de l'Habitat publie des données plus précises, concernant notamment le prix moyen au m² par commune. En 2004, ce prix aurait été de 2.420 euros pour la commune de ADRESSE5.).

En prenant en considération une superficie de 160 m², le prix de vente de la maison aurait été de [160 x 2.420 =] 387.200 euros, soit un prix ne dépassant que légèrement celui payé par PERSONNE2.).

La partie appelante resterait, par ailleurs, en défaut de prouver la volonté des parties à l'acte de procéder à une donation au profit de PERSONNE2.).

Les parties intimées soulignent encore qu'à la suite du décès de son époux en date du 18 juin 2004, PERSONNE4.) avait pris la décision de ne plus rester dans la maison conjugale et qu'elle avait proposé la vente de cette maison à ses trois enfants.

Suite au refus de PERSONNE1.) et PERSONNE3.) d'acquérir la maison, PERSONNE2.) aurait manifesté son intérêt pour ladite acquisition. Comme PERSONNE4.) aurait dû se reloger, elle aurait proposé d'acquérir l'appartement de PERSONNE2.).

Concernant l'appartement à ADRESSE7.), les parties intimées font valoir que l'appelant n'établit pas que le prix de vente ait été largement supérieur au prix du marché en 2004.

Il ne faudrait pas perdre de vue que PERSONNE2.) avait acquis l'appartement sans cuisine équipée en 2002 et que les alentours dont, tout particulièrement, le jardin privatif, n'étaient pas encore aménagés.

PERSONNE1.) resterait également en défaut de prouver que PERSONNE4.) ait eu la volonté de procéder à une donation en faveur de PERSONNE2.) par le biais de l'acquisition de l'appartement litigieux.

Les parties intimées soutiennent encore que c'est à juste titre que le tribunal d'arrondissement a déclaré irrecevable la demande en annulation des ventes, formulée par PERSONNE1.), au motif qu'une donation déguisée, à la supposer établie, ne saurait donner lieu qu'à réduction.

A titre subsidiaire, elles font valoir que l'annulation de la vente de la maison à ADRESSE5.) est juridiquement impossible, dans la mesure où la maison a fait l'objet d'une revente en 2007.

Concernant la reconnaissance de dette, signée le 26 août 2004, PERSONNE2.) reconnaît avoir reçu la somme de 100.000 euros de sa mère en date du 26 août 2004.

Le montant litigieux aurait fait l'objet d'un remboursement intégral.

Dans leurs conclusions du 22 juin 2022, les parties intimées soulèvent l'irrecevabilité de la demande de l'appelant, formulée dans ses conclusions du 17 juin 2022, tendant à voir réintégrer la valeur de 730.000 euros dans la masse successorale de feu PERSONNE4.), au motif que cette demande constitue une demande nouvelle, prohibée en instance d'appel.

Elles soulignent que dans son assignation introductive de première instance ainsi que dans son acte d'appel, PERSONNE1.) n'avait demandé que la réintégration du montant de 384.000 euros dans la masse successorale.

L'appelant réplique que sa demande ne saurait constituer une demande nouvelle, mais tout au plus une demande additionnelle, voire un ajustement de valeur.

A l'audience du 8 novembre 2022, à laquelle l'affaire avait été fixée pour plaidoiries, les mandataires des parties ont marqué leur accord à ce qu'il soit procédé conformément aux dispositions de l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation de la Cour

Quant à la recevabilité de la demande de PERSONNE1.), tendant à voir réintégrer la valeur de 730.000 euros dans la masse successorale

Aux termes de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile : « *Il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.* »

Pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis le jugement. »

Si le demandeur ne peut, en instance d'appel, substituer ou ajouter à sa demande originaire, une demande nouvelle par son objet ou par sa cause, dépourvue de lien de connexité avec la demande originaire, il peut cependant, par voie de simples conclusions, former une demande additionnelle qui, tendant au même but que la demande initiale, se rattache intimement à celle-ci en raison de l'identité de cause et d'objet.

Ainsi, doit être qualifiée de demande additionnelle, la demande par laquelle le demandeur sollicite une condamnation différente, soit plus importante, soit moindre que celle figurant dans la demande initiale, mais qui se situe toujours dans le cadre de cette demande initiale telle que définie par son objet et sa cause. Une telle demande additionnelle ne méconnaît pas l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile et doit être déclarée recevable (Cour d'appel, 30 mars 2017, n° 36166 du rôle).

La demande de PERSONNE1.), tendant à voir intégrer dans la masse successorale un montant plus important que celui qu'il avait indiqué dans sa demande initiale, ne modifie pas l'objet ou la cause de sa demande initiale.

La demande échappe, dès lors, à la prohibition de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile et est à déclarer recevable.

Quant à l'existence de donations déguisées ou indirectes

Le jugement du 22 octobre 2021 n'est pas entrepris en ce qu'il a fait droit à la demande de PERSONNE1.), tendant à la liquidation et au partage de la succession de feu PERSONNE4.).

PERSONNE1.) soutient que les actes de vente du 26 août 2004 constituent des donations déguisées, sinon indirectes.

Il demande, à titre principal, l'annulation desdits actes et, à titre subsidiaire, la réduction des libéralités alléguées.

Concernant la distinction entre donations déguisées et donations indirectes, il convient de rappeler que la donation est déguisée lorsque les parties dissimulent sa gratuité sous l'apparence d'un acte onéreux. Elle est indirecte lorsqu'elle est réalisée par un acte dont la seule apparence ne permet pas de dire s'il est à titre gratuit ou à titre onéreux. La donation déguisée est faite en la forme d'un acte juridique clair mais simulé, alors que la donation indirecte est faite en la forme d'un acte juridique ambivalent mais sincère. (PERSONNE7.), Libéralités, partages d'ascendants, éd. LITEC, pp. 235 et 248, n^{os} 1310 et 1324)

Une donation indirecte peut prendre la forme d'une vente à vil prix.

Tel que l'ont, à bon escient, relevé les juges de première instance, PERSONNE1.) allègue en réalité l'existence d'une donation déguisée, sinon indirecte, en ce qui concerne la maison à ADRESSE5.), et une donation indirecte en ce qui concerne l'appartement à ADRESSE7.).

Une donation déguisée est valable s'il y a apparence d'acte à titre onéreux, les formes requises par la loi pour la validité de cet acte à titre onéreux sont respectées et les règles de fond des donations sont observées. L'acte n'est pas nul même si le déguisement avait pour objet d'échapper aux règles de la réserve héréditaire, mais la donation faite en fraude des droits des héritiers réservataires est, à la demande de ceux-ci, réductible à hauteur de la quotité disponible (cf. Cour d'appel, 22 novembre 2006, Pas.33, p.346).

Le déguisement ne fait pas présumer l'illicéité de la cause et le Code civil ne prévoit la nullité d'une donation déguisée que lorsqu'elle est effectuée au profit d'un incapable (article 911 du Code civil) ou entre époux (article 1099 du même Code), hypothèses non données en l'espèce.

La juridiction du premier degré est, par conséquent, à approuver en ce qu'elle a dit qu'à supposer rapportée la preuve de l'existence d'une simulation en l'espèce, l'acte litigieux n'est pas à annuler, mais est susceptible d'être réduit.

Il convient cependant de préciser que, contrairement à ce qui a été retenu par les juges de première instance, la demande en annulation de donations déguisées n'est, au vu de ce qui précède, pas irrecevable, mais manque de fondement.

A noter encore que, tout comme la donation déguisée, la donation indirecte alléguée, à la supposer établie, n'est pas nulle, mais uniquement susceptible de faire l'objet d'une réduction, en cas d'atteinte à la réserve héréditaire.

L'article 920 du Code civil dispose que « *les dispositions soit entre vifs, soit à cause de mort, qui excéderont la quotité disponible, seront réductibles à cette quotité lors de l'ouverture de la succession* ».

L'article 922 du code civil dispose que « *la réduction se détermine en formant une masse de tous les biens existant au décès du donateur ou testateur.*

On y réunit fictivement, après en avoir déduit les dettes, ceux dont il a été disposé par donation entre vifs d'après leur état à l'époque de la donation et leur valeur à l'ouverture de la succession (...).

On calcule sur tous ces biens, eu égard à la qualité des héritiers qu'il laisse, quelle est la quotité dont le défunt a pu disposer ».

Les intimés estiment que PERSONNE1.) ne saurait plus remettre en cause la vente de la maison à ADRESSE5.), ni en ce qui concerne le prix convenu entre parties, ni en ce qui concerne la réalité du paiement de ce prix, pour avoir ratifié la vente.

Ils rappellent, à cet égard, que PERSONNE1.) et PERSONNE3.) sont intervenus à l'acte de vente et ont déclaré « *accepter la présente vente faite à leur sœur PERSONNE2.) afin qu'elle trouve tous ses effets* ».

Or, c'est à juste titre que le tribunal a dit que la ratification de l'acte par PERSONNE1.) en 2004, ne privait pas celui-ci de son droit de demander ultérieurement la réduction de la donation en cas d'atteinte à sa réserve.

Selon l'article 1130, alinéa 2 du Code civil, on ne peut, en effet, renoncer à une succession non ouverte, ni faire aucune stipulation sur une pareille succession, même avec le consentement de celui de la succession duquel il s'agit.

Une renonciation à une renonciation non ouverte serait nulle, comme constituant un pacte sur succession future prohibé (cf. PERSONNE8.) et PERSONNE9.), Successions et donations, Promoculture, 4^e édition, 2009, p. 161).

Concernant la question du paiement du prix de vente de la maison à ADRESSE5.), il convient de noter que l'acte notarié indique que la vente a eu lieu pour le prix de 384.000 euros, « *montant que la partie venderesse reconnaît avoir reçu de la partie acquéreuse, ce dont titre et quittance avec renonciation au privilège du vendeur et à l'action résolutoire* ».

C'est à juste titre que le tribunal a dit qu'au vu de la quittance reprise à l'acte, il appartient à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de ses allégations quant au non-paiement du prix de vente.

En instance d'appel, PERSONNE1.) produit une reconnaissance de dette, signée le 26 août 2004, aux termes de laquelle PERSONNE2.) reconnaît devoir la somme de 100.000 euros à PERSONNE4.) et s'oblige à rembourser ledit montant, soit sur première demande, à PERSONNE4.), soit deux mois après le décès de PERSONNE4.), aux héritiers de cette dernière (pièce 19 de la partie appelante).

PERSONNE1.) fait valoir que ledit document prouve « *le non-paiement du montant rendu, sinon du moins le non-paiement partiel* ».

PERSONNE2.) admet avoir reçu la somme de 100.000 euros de la part de sa mère en date du 26 août 2004. Il ne se serait pas agi d'une donation, mais d'une avance en trésorerie remboursable.

Elle verse un décompte et des avis de débit portant sur des remboursements effectués entre novembre 2007 et novembre 2019, dont le total s'est élevé à 100.000 euros (pièce 5 des parties intimées).

A admettre que, tel que semble vouloir le suggérer PERSONNE1.), le montant de 100.000 euros, sur lequel portait la reconnaissance de dette, ait constitué la différence entre le prix de vente de la maison ADRESSE5.) et celui de l'appartement à ADRESSE7.), il résulte clairement des extraits de compte produits par les parties intimées, que ledit montant a été intégralement remboursé.

PERSONNE1.) reste partant en défaut d'établir le non-paiement du prix de vente de la maison de ADRESSE5.).

A défaut de preuve de l'existence d'une simulation, ladite vente n'est pas à qualifier de vente déguisée.

Le contrat de vente peut, le cas échéant, constituer une donation indirecte si le prix convenu entre les parties est inférieur à la valeur réelle du bien vendu et que la modicité du prix s'explique par l'intention libérale du vendeur.

Il faut cependant que l'on soit en présence d'une vraie disposition à titre gratuit, c'est-à-dire d'un sacrifice matériel significatif ayant une intention libérale pour cause (I. Najjar, La donation en possession, D.1999, chron. p.155).

A l'instar des juges de première instance, la Cour considère que les publications de l'Observatoire de l'Habitat, relatives aux prix de vente moyens de maisons et d'appartements sur l'ensemble du territoire du Grand-Duché de Luxembourg en 2004, auxquelles se réfère l'appelant, ne permettent de supposer, ni que la maison à ADRESSE5.) ait été vendue à PERSONNE2.) à un prix significativement inférieur à sa valeur vénale, ni que l'appartement à ADRESSE7.) ait été acquis par feu PERSONNE4.) à un prix largement surfait par rapport au prix du marché.

A noter, par ailleurs, que les estimations émises par l'appelant quant à une surface habitable de 222 m² de la maison à ADRESSE5.), sur base d'extraits du site internet geoportail.lu, sont purement hypothétiques et ne prennent notamment pas en compte le fait que le deuxième étage de la maison est, en partie, mansardé, tel qu'il résulte des photos figurant au dossier (pièce 1 des parties intimées).

La juridiction du premier degré est encore à approuver en ce qu'elle a dit que la vente de la maison par PERSONNE2.) et son époux au prix de 730.000 euros en 2007, ne permettait pas de conclure à une vente à vil prix en 2004, ceci compte tenu de l'évolution des prix du marché et des travaux de rénovation effectués entre 2004 et 2007, documentés par les photos versées en cause (pièce 1 des parties intimées).

Dans un même ordre d'idées, le fait que PERSONNE2.) ait acquis l'appartement à ADRESSE7.) au prix de 203.273 euros en 2002 n'implique pas que le prix de 284.000 euros, auquel elle a revendu le même appartement à sa mère en 2004, ait dépassé de manière flagrante la valeur réelle de l'immeuble.

Il convient, à cet égard, également de prendre en considération l'évolution du prix de l'immobilier ainsi que les améliorations que PERSONNE2.) a pu apporter à l'appartement avant la revente.

Faute par l'appelant de présenter des éléments sérieux à l'appui de ses affirmations quant aux prix de vente inappropriés des immeubles vendus en date du 26 août 2004, la demande en instauration d'une expertise en vue de l'estimation de la valeur des immeubles litigieux en 2004, n'est pas fondée.

Il est rappelé, à cet égard, qu'aux termes de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée sur un fait que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'éléments suffisants pour le

prouver. En aucun cas, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

A défaut de preuve du caractère manifestement disproportionné des prix de vente des immeubles respectifs, il ne saurait, en l'espèce, être conclu à un sacrifice matériel significatif, ayant eu pour cause une intention libérale dans le chef de feu PERSONNE4.) à l'égard de PERSONNE2.), au moment de la conclusion des actes de vente litigieux.

Il résulte de ce qui précède que PERSONNE1.) n'établit pas que les deux ventes conclues en date du 26 août 2004 aient constitué des donations indirectes.

C'est donc à juste titre que les juges de première instance n'ont pas ordonné l'intégration du montant de 384.000 euros, correspondant au prix de vente de la maison à ADRESSE5.) en 2004, dans la masse successorale.

Le jugement entrepris est, par conséquent, à confirmer en ce qu'il a déclaré non fondée la demande en réduction de libéralités, formulée par PERSONNE1.).

Il s'ensuit que la demande additionnelle de PERSONNE1.), tendant à l'intégration du montant de 730.000 euros dans la masse successorale, est également à déclarer non fondée.

Quant aux indemnités de procédure

Eu égard à l'issue du litige, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance, dirigée à l'encontre PERSONNE2.).

Pour le même motif, la demande de l'appelant en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance, dirigée à l'encontre de PERSONNE3.), en instance d'appel, ainsi que sa demande en condamnation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, ne sont pas fondées.

Comme il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.000 euros pour la première instance.

La demande des parties intimées en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer fondée à concurrence du même montant.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris, sauf à préciser que la demande en annulation de donations déguisées est non fondée,

dit recevable, mais non fondée, la demande additionnelle de PERSONNE1.), tendant à l'intégration du montant de 730.000 euros dans la masse successorale,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance, dirigée à l'encontre de PERSONNE3.),

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, dirigée à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.),

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître AVOCAT2.), sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par MAGISTRAT1.), président de chambre, en présence du greffier GREFFIER1.).