

Arrêt civil

**Audience publique du vingt-quatre novembre mil neuf
cent quatre-vingt-dix-neuf.**

Numéro 23000 du rôle.

Composition:

Robert BENDUHN, président de chambre;
Julien LUCAS, premier conseiller;
Jacqueline ROBERT, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

A.), demeurant à D-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre
KREMMER de Luxembourg en date du 12 janvier 1999,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat à Luxembourg,

e t :

B.), commerçant, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du susdit exploit KREMMER du 12 janvier 1999,

comparant par Maître Jos. STOFFEL, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Suivant acte notarié du 27 janvier 1995, les époux **B.)-A.)**, mariés sous le régime de la communauté légale, ont adopté le régime de la séparation de biens et ont procédé au partage et à la liquidation des biens dépendant de la communauté légale. Celle-ci comprenait, outre les meubles, deux maisons d'habitation, cinq terrains-labour ainsi que mille parts sociales d'une société à responsabilité limitée.

Les immeubles avaient fait l'objet d'une expertise amiable quant à leur valeur. Dans le rapport des experts du 10 septembre 1994, cette valeur fut fixée à 68.820.605.- francs.

Devant le notaire chargé de la liquidation, les époux étaient tombés d'accord de fixer la valeur des immeubles et des parts sociales à 73.000.000.- francs. Il fut décidé d'attribuer tout l'actif au mari à charge par lui de verser une soulte à l'épouse de 36.500.000.- francs.

Vingt mois plus tard, le mari a vendu le lot numéro 3 de l'actif, à savoir des terrains labour d'une superficie totale de 111,86 ares au prix de 3.000.000.- DM. A préciser que les experts avaient évalué cet objet à 16.254.000.- francs.

Estimant avoir subi lors du partage une lésion de plus du quart, **A.)** a fait assigner le 4 décembre 1997 **B.)** devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir annuler l'acte de partage reçu le 27 janvier 1995 par le notaire Tom Metzler, l'assigné s'entendre condamner à restituer à la masse commune le produit de la vente du 27 septembre 1996 et voir ordonner la licitation de tous les immeubles, en raison de l'impossibilité de les partager en nature.

Par jugement du 22 décembre 1998, le tribunal a rejeté la demande comme non fondée.

Par exploit d'huissier du 12 janvier 1999, **A.)** a régulièrement fait relever appel de ce jugement, non signifié.

Elle fait valoir à l'appui de son recours que le produit de la vente **X.)** du 27 septembre 1996 est presque quatre fois plus important que l'évaluation faite vingt mois plus tôt par les experts, sans qu'aucun élément objectif (augmentation du périmètre de construction, modification du règlement sur les bâtisses dans la commune de (...) ou augmentation des prix des immeubles non bâtis dans les environs) ne soit intervenu dans cet intervalle de nature à justifier pareille différence de prix. Elle critique le travail des

experts qui ont fait l'évaluation des différents lots sans rechercher d'éventuels prix de comparaison et sans tenir compte du fait que certains terrains ayant accès direct à la **rue (...)** reliant (...) à (...) étaient depuis de nombreuses années des objets à forte spéculation. Elle sollicite l'institution d'une nouvelle expertise pour établir qu'à l'époque du partage, la valeur réelle du terrain litigieux (lot 3) était de 60.000.000.- francs, à laquelle il faudrait ajouter pour les sept autres lots compris dans le partage au moins 50.000.000.- francs. Elle demande à la Cour d'annuler le partage du 27 janvier 1995 et d'en ordonner un nouveau avec licitation des différents immeubles.

L'intimé résiste à l'appel en exposant que la vente **X.)** du 27 septembre 1996 n'établit pas à lui seul une lésion au jour du partage de plus du quart dans le chef de l'appelante. Il insiste d'autre part sur le résultat de l'expertise extrajudiciaire qui fut accepté de part et d'autre. Il ajoute que l'appelante n'établit pas d'erreur de calcul dans le chef des experts de sorte que c'est à bon droit que la demande de **A.)** fut rejetée.

La règle inscrite à l'article 887 alinéa 2 du code civil vaut pour tout acte qui a pour objet de faire cesser l'indivision entre coindivisaires, qu'il soit qualifié de vente, d'échange, de transaction ou de toute autre manière. Le texte vise aussi les partages de communauté, l'article 1476 du code civil renvoyant aux règles régissant le partage des successions. La disposition contenue dans l'article 887 précité trouve sa justification dans l'égalité qui doit régner dans le partage, lequel n'est pas une opération de spéculation, mais un acte déclaratif et déterminatif des droits de chaque copartageant qui exige que chacun reçoive le lot auquel il a droit. Pour savoir si la lésion invoquée par un copartageant atteint l'importance exigée par la loi, il faut reconstituer toute la masse à partager avec ses éléments actifs et passifs et comparer la valeur du lot attribué à celui qui se prétend lésé à la part qui aurait dû lui revenir dans l'actif.

L'époque du partage doit être une date aussi proche que possible du partage consommé, c'est-à-dire le jour où commence la jouissance divisée des différents copartageants.

Si les juges du fond ont un pouvoir souverain pour évaluer les biens à partager, ils doivent faire l'estimation en tenant compte de toutes les charges de nature à déprécier certains biens ainsi que de tous les avantages mêmes spéculatifs qui accroissent sa valeur. Rangent dans cette catégorie les perspectives d'urbanisation dont bénéficient certains immeubles. Il a ainsi été décidé que des parcelles agricoles situées en dehors du périmètre d'agglomération au moment du partage et qui n'avaient été urbanisées que postérieurement devaient être estimées compte tenu de leur vocation de terrain à bâtir. En effet, en raison de leur situation à proximité des quartiers

périphériques et de l'expansion rapide que connaissait la zone urbanisée, les parcelles en question ne pouvaient plus être considérées comme terrains purement agricoles (Cass. Civile 19 avril 1977 ; Gaz. Du Palais 1978,1, 14 plus note).

Lors de l'évaluation des biens, les juges doivent donc tenir compte de circonstances existant déjà au jour du partage.

Dans leur évaluation du 10 septembre 1994, les experts commis par les parties au litige ont relevé à la page 17 que les terrains concernés d'une contenance totale de 111,86 ares présentent un front sur la rue de (...) d'environ 33 mètres pour une profondeur de 225 mètres. D'après leurs investigations faites à la mairie, ces terrains sont classés dans une zone d'activité communale. Ils ont relevé d'autre part que sur le terrain portant le numéro (...) d'une contenance de 55,70 ares est exploité une station de service.

Il ressort de ces indications que les terrains litigieux sont situés dans le périmètre de la zone à construire de la commune de (...); il ne s'agit donc pas de simples labours situés en pleine campagne loin de toute zone d'activité. A cela s'ajoute qu'un commerce très florissant y était exploité au moment de l'expertise. Même si les installations et bâtiments y implantés étaient la propriété des locataires, les experts ont dû savoir qu'en cas de vente des terrains, elles seraient reprises par l'acheteur ou que de nouvelles installations similaires y seraient aménagées. Il ne fut pas tenu suffisamment compte de cette circonstance particulière qui existait au moment du partage et cette omission est de nature à vicier toute l'évaluation faite par les experts. Les hommes de l'art n'ont d'autre part indiqué pour aucun des terrains partagés entre les ex-époux **B.)-A.)** un prix de comparaison obtenu par le passé dans les environs permettant de contrôler les valeurs respectives fixées dans leur rapport.

Dans les conditions données, il échet de procéder à une nouvelle expertise.

Par ces motifs,

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, après avoir entendu Monsieur le premier conseiller Julien LUCAS en son rapport oral,

reçoit l'appel en la forme ;

avant dire droit au fond, institue une expertise et commet pour y procéder le sieur Roger Rock, demeurant à L-5618 Mondorf-les-Bains, 10a, rue Flammang, avec la mission de fixer la valeur réelle de l'ensemble des terrains ayant fait l'objet le 27 janvier 1995 d'un partage entre les époux **B.)-A.)** ;

dit que l'appelante devra consigner au plus tard le 24 décembre 1999 la somme de 30.000.- francs à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'homme de l'art, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile ;

charge Monsieur le 1^{er} conseiller Julien Lucas du contrôle de cette mesure d'instruction ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au plus tard le 31 mars 2000 ;

refixe l'affaire à l'audience du 26 avril 2000 pour reprise en délibéré ou plaidoiries éventuelles ;

réserve tous droits des parties et les frais.