

Arrêt civil

Audience publique du 2 mars deux mille cinq

Numéro 28859 du rôle.

Composition:

Eliette BAULER, président;
Julien LUCAS, premier conseiller;
Marie-Anne STEFFEN, conseiller;
Nico EDON, premier avocat général;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. A.), bijoutier, et son épouse
2. B.),
les deux demeurant à L-(...), (...),
3. C.), bijoutier, demeurant à L-(...), (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Tom NILLES, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch/Alzette en date du 6 avril 2004,

comparant par Maître Fernand ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. D.), retraité, et son épouse
2. E.) dite E.),

les deux demeurant à L-(...), (...),

3. F.), ingénieur, demeurant à L-(...), (...),

intimés aux fins du susdit exploit NILLES du 6 avril 2004,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Le 25 décembre 2002 est décédée **G.),** veuve de **H.),** son mari étant décédé le 21 septembre 1979. Elle était la mère de **A.)** et **D.),** la belle-mère de **B.)** et **E.)** et la grand-mère de **C.)** et **F.).**

G.) avait, suivant testament olographe du 11 novembre 1986, donné chaque fois par préciput, hors part et dispense de rapporter à **F.)** et **C.),** ses petits-fils, deux legs.

Le 16 février 1996 elle avait, par acte notarié, donné en location à **F.),** son petit-fils, le domicile de la famille pour un loyer de 15.000.- francs.

Les consorts **A.)/B.)** et **C.)** soutiennent que ce loyer ne correspond pas au loyer que peut rapporter l'immeuble suivant la législation sur le bail à loyer. Qualifiant le loyer de 15.000.- francs par mois de dérisoire ils concluent à l'existence d'une donation déguisée.

S'agissant de liquider le régime des biens ayant existé entre **H.)** et **G.),** ainsi que les successions de chacune de ces personnes les consorts **A.)/B.)** et **C.)** ont par exploit d'huissier du 28 août 2003 donné assignation à **D.), E.)** et à **F.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins d'ordonner la liquidation du régime des biens ayant existé entre les époux **H.)** et **G.)** et de la succession de chacun d'eux, d'ordonner la licitation des biens impartageables en nature, de voir dire que les biens légués font toujours partie de la masse à partager, de fixer la valeur de biens immobiliers et mobiliers à la somme de 800.000.- €, de dire qu'il y a donation déguisée quant à la partie des loyers évaluée sous toutes réserves à 80.000.- euros.

Par jugement du 11 mars 2004 le tribunal a donné acte à C.) de sa renonciation au legs particulier lui consenti par testament olographe du 11 novembre 1996, a ordonné la délivrance du legs consenti à F.) par le testament olographe du 11 novembre 1996, a dit qu'il n'y a pas eu donation déguisée quant à une partie des loyers, a dit la demande en partage fondée et a déclaré non fondée la demande de A.), B.) et C.) en obtention d'une indemnité de procédure.

De ce jugement appel a été relevé par exploit d'huissier du 6 avril 2004 par A.), B.) et C.).

L'appel est limité à la disposition du jugement qui a déclaré non fondée la demande en constatation d'une donation déguisée.

A l'appui de leur recours ils font valoir qu'il résulte d'une lettre du 6 août 2003 émanant d'un notaire que l'immeuble en indivision a été expertisé le 20 février 1996 à la valeur de 7.573.750.- francs. Ils en déduisent que conformément à la législation sur le bail à loyer l'immeuble peut rapporter 31.558.- francs par mois, valeur 1996. Ils exposent que la défunte a donné à la même époque l'immeuble en location à son petit-fils Patrice pour 15.000.- francs. Selon eux la différence entre les deux loyers prouve indubitablement la donation déguisée. Ils ajoutent encore qu'aucun justificatif du paiement du loyer par F.) n'est versé ni par livret de loyer, ni par extrait bancaire. Ils concluent à voir réformer le jugement attaqué et à voir dire qu'il y a donation déguisée. Ils demandent encore à voir ordonner la communication de l'acte authentique du bail, l'expertise de l'évaluation de l'immeuble, les justificatifs des paiements des loyers et les justificatifs des avoirs en banque de la défunte détenus par les intimés.

Les époux D.)/E.) et F.) rétorquent que les appelants invoquent à tort l'existence d'une donation déguisée. Les intimés relèvent que les appelants, en s'emparant d'une évaluation de la valeur actualisée de la maison pour dénoncer la prétendue modicité du loyer convenu, omettent à dessein de signaler que l'immeuble donné en location a été construit en 1951 de sorte que l'estimation de la valeur vénale de l'immeuble ne peut à l'évidence valoir comme valeur de référence. Selon eux il n'y a partant pas eu donation ni intention de s'approprier un avantage successoral. Ils demandent à voir écarter la demande en communication des documents au motif que les héritiers ont tous accès aux renseignements bancaires de la défunte. Les intimés concluent à la confirmation du jugement dans la mesure où il a été entrepris.

Il est constant en cause que par acte notarié du 16 février 1996, lequel a été transcrit au 2^{ième} bureau des hypothèques à Luxembourg le 14 mars 1996, G.) a donné en location à son petit-fils F.) une maison d'habitation

non meublée avec cave et garage et toutes ses appartenances et dépendances sise à (...), (...). Ce bail a été consenti au prix de 15.000.- francs, payable le premier de chaque mois entre les mains et contre quittance de Madame **G.**) ou à un compte à désigner par elle.

Suivant les conclusions des appelants ce prix ne correspondrait pas à la valeur vénale de l'immeuble et ils concluent à l'existence d'une donation déguisée.

Il est de principe que la donation déguisée est une libéralité réalisée sous l'apparence d'un acte à titre onéreux, de façon qu'elle suppose le recours à une simulation. Ainsi le caractère onéreux de l'acte apparent est remplacé par un acte gratuit. Dans le cas d'un bail déguisant une donation, le bail est consenti pour un prix inférieur au prix normal. Il s'agit alors d'une libéralité, toutefois dispensée de la forme de l'article 931 du code civil, la simulation portant l'acte à la vie juridique (J-Cl. art. 931, Fasc. 20, no. 4).

Pour que l'on puisse qualifier l'acte de donation déguisée, certaines conditions doivent être remplies. Cette libéralité doit en effet réunir les conditions de forme requises pour la constitution des actes dont elle emprunte l'apparence ainsi que les règles quant au fond qui sont propres à l'acte gratuit.

Ainsi : une donation effective doit exister, il doit y avoir un déguisement, la preuve de ces deux éléments doit être rapportée.

Existence d'une donation

Le caractère objectif d'une donation consiste en la transmission sans contrepartie : il doit y avoir un appauvrissement du donateur et un enrichissement du donataire, tandis que l'aspect subjectif de la donation se trouve dans l'intention libérale.

Puisque dans les donations déguisées il n'y a pas de forme caractéristique de l'acte relevant l'intention libérale, et celle-ci étant déterminante pour qualifier l'acte de donation, il y a lieu de rechercher le motif déterminant de l'acte.

Ainsi, puisque dans un contrat de bail, un déséquilibre des prestations peut avoir une cause autre que l'intention libérale, il demeure nécessaire de prouver l'intention libérale de celui qui a donné en location un immeuble à prix modique.

Elément objectif

Dans le cas où la mise à disposition d'un bien immobilier sans contrepartie se réalise sous forme d'un bail, le déguisement de la donation peut se réaliser par deux modalités :

Existence d'un prix qui représente sensiblement le loyer correspondant à l'immeuble donné en location, mais sans que le prix soit payé d'après la convention des parties.

Le bail peut aussi être consenti à un prix nettement inférieur à la réalité auquel cas il y a donation déguisée à due concurrence.

La jurisprudence décide d'une manière constante que les tiers peuvent faire par tous les moyens la preuve d'une simulation qui porte atteinte à leurs intérêts et elle applique en particulier cette solution à la matière des donations déguisées.

Lorsque la donation déguisée porte atteinte à la réserve et comporte de ce fait une fraude aux droits des héritiers réservataires, la libéralité n'est pas annulée mais simplement réduite.

Pour prouver qu'il y ait donation déguisée, les appelants se réfèrent au contrat de bail en affirmant que le prix du loyer est un prix modique, le loyer pour un immeuble pareil valant bien plus que les 15.000.- francs convenus.

Pour avoir une intention libérale pour cause, il faut que le sacrifice matériel soit significatif.

La Cour ne dispose toutefois pas d'éléments lui permettant de se prononcer sur le caractère modique du loyer consenti. Pour pouvoir ce faire, il est indispensable qu'elle connaisse la valeur de l'immeuble donné en location à **F.**). D'autre part, il n'existe pas de preuve au dossier que **F.**) a payé mensuellement le loyer convenu de 15.000.- francs pour la période du 1^{er} février 1996 jusqu'au mois d'avril 2004.

Il y a partant lieu d'ordonner la communication de l'expertise datée au 20 février 1996 se prononçant sur la valeur de l'immeuble sis à (...), (...), ainsi que la communication des pièces justifiant le paiement des loyers par **F.**).

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral, le représentant du Ministère Public entendu en ses conclusions,

reçoit l'appel ;

avant tout autre progrès en cause ordonne la communication de l'expertise du 20 février 1996 portant sur l'évaluation de l'immeuble sis à (...), (...), ainsi que la communication des justificatifs des paiements des loyers par F.) pour la période du 1^{er} février 1996 jusqu'à avril 2004 ;

réserve les droits et frais des parties en cause ;

refixe l'affaire pour continuation à l'audience du mercredi 23 mars 2005, à 15.00 heures, salle 1.