

Arrêt civil

Audience publique du 24 mars deux mille dix

Numéro 34011 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. Jörgen N), demeurant à D-

2. Arlette N), demeurant à D-

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg en date du 25 août 2008,

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

e t :

1. Aloyse B),

2. Marguerite B), et son époux

3. Roland T),

4. Norbert T),

intimés aux fins du susdit exploit BIEL du 25 août 2008,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Marie A) est décédée testat le 19 juillet 2005, laissant comme héritiers réservataires deux enfants et deux petits-enfants. Comme les initiatives à un partage à l'amiable n'ont pas abouti, les conjoints Jörgen et Arlette les N) ont assigné Aloyse et Marguerite B) ainsi que Roland T) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir ordonner le partage, la liquidation et licitation de la succession de la défunte et voir commettre un notaire à ces fins.

Par un second exploit du 6 novembre 2007, les mêmes demandeurs ont assigné Norbert T) pour voir dire que la vente actée le 5 juillet 2000 par le notaire Moutrier, portant sur un immeuble avec terrains sis à Pissange, constitue une donation déguisée et ils ont sollicité l'annulation de cette vente sinon son rapport à la masse successorale.

Par jugement du 23 mai 2008, le tribunal a joint les deux rôles ; il a dit non fondées les demandes en annulation des ventes du 5 juillet 2000 et en rapport de la donation du 26 août 1977. Il a institué une expertise pour voir déterminer la valeur d'un terrain donné en 1977 aux époux T)-B), au vu du contenu de l'article 922 du code civil.

Par exploit d'huissier du 25 août 2008, Jörgen et Arlette les N) ont relevé appel de ce jugement. Ils rappellent que les époux B)-A) ont de leur vivant vendu le 5 juillet 2000 leur ferme avec toutes ses dépendances à l'intimé Norbert T) au prix de 6.250.000.- Luf ainsi que le reste de leurs terrains agricoles aux époux Roland T)-B) au prix de 4.885.175.- Luf. Ces deux ventes sont qualifiées de donations déguisées alors que les prix fixés seraient dérisoires et que les sommes versées par les divers acheteurs auraient été restituées par les vendeurs sous forme de donations. Ils concluent à la réformation du jugement attaqué.

Par conclusions notifiées le 5 janvier 2009, les intimés se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'appel. Dans un second corps

de conclusions notifiées le 15 septembre 2009, ils concluent à l'irrecevabilité de l'appel pour quatre raisons différentes.

Quant au fond, ils contestent avoir bénéficié de donations déguisées. Ils déclarent dans ce contexte que le prix de vente de la ferme et des autres terrains agricoles avait été déterminé par l'expert Fred Steffen. Les divers prix seraient donc justes et sérieux. Les deux ventes furent financées au moyen d'un crédit hypothécaire accordé par la Banque Raiffeisen. Les deux donations de chaque fois 110.486.- euros ne furent jamais cachées et ne sauraient donc être critiquées. Il en serait de même de la donation d'un terrain à bâtir faite aux époux T)-B). D'après leur calcul, la réserve légale de chaque enfant serait de 203.490.- euros. Ils concluent au rejet de l'appel.

Quant à la recevabilité de l'appel

Par conclusions du 5 janvier 2009, les intimés se rapportent à la sagesse de la Cour quant à la recevabilité de l'appel, sans formuler aucun grief ou critique susceptible de mettre en cause la recevabilité de l'appel. Ils concluent dans le même acte d'instruction sur plus de six pages quant au fond. Neuf mois plus tard, ils entendent mettre en cause la recevabilité de l'appel en formulant plusieurs moyens. Ceux-ci sont à rejeter pour être tardifs alors qu'ils se situent après d'importantes conclusions prises au fond. Les intimés auraient soit dû se limiter à contester la recevabilité de l'appel, sans conclure au fond, soit développer dès le début leurs moyens afférents.

Il s'en suit que l'appel du 25 août 2008 est à dire recevable.

Quant au fond

Les appelants contestent le caractère réel des deux ventes immobilières réalisées le 5 juillet 2000 par Maître Moutrier, portant les numéros 494 et 496 dans la mesure où les prix de vente effectivement payés auraient été restitués aux acheteurs ; ils demandent à la Cour de qualifier ces ventes de donations déguisées.

La donation déguisée se masque sous l'apparence d'un autre acte ; il y a mensonge sur la forme. L'acte constitue une libéralité, mais se présente souvent, comme dans le cas d'espèce, comme un acte à titre onéreux. Le prix indiqué à l'acte est alors fictif, parce que non payable ou parce qu'il est remboursé après coup au prétendu acheteur.

La validité des donations déguisées ne fait plus de doute. Elles doivent respecter les conditions de forme de l'acte dont elles revêtent l'apparence.

Dans les deux actes notariés du 5 juillet 2000 portant les numéros 494 et 496, les prix de vente des divers immeubles cédés sont clairement indiqués. Les conditions de forme d'une vente immobilière sont respectées dans les deux cas. Les acquéreurs sont Roland T), beau-fils des vendeurs, et Norbert T), petit-fils des vendeurs. Il ressort d'un extrait de compte émis par la Banque Raiffeisen que les deux prix de vente furent réglés le jour des ventes. Huit jours plus tard, les vendeurs B)-A) ont viré sur le compte de l'acheteur Roland T) la somme de 4.082.000.- francs. Le 5 septembre 2000, les vendeurs ont gratifié le même acheteur de la somme de 375.000.- francs. Les deux donations s'élèvent à 4.457.000.- francs.

Il ressort d'une autre pièce que les époux Roland T)-B) ont reçu le 7 septembre 2000 de la part des vendeurs la somme de 375.000.- francs.

Pour qu'une vente puisse être qualifiée de donation déguisée, il faut que le remboursement du prix se fasse dans un temps rapproché de la vente et porte sinon sur l'intégralité du prix, du moins sur une portion importante de celui-ci. Or cette condition n'est pas remplie en l'espèce. Il est certes vrai que le virement de la somme de 4.082.000.- francs à Roland T) s'est fait dans un court laps de temps après la vente. Cela n'est plus vrai pour la somme de 375.000.- francs virée deux mois plus tard. En outre, le retour du prix de vente ne porte que sur la somme prémentionnée, alors que le prix de vente des divers terrains dépasse cette somme de 803.175.- francs, ce qui était beaucoup en l'an 2000. Dans les conditions données, c'est à raison que les juges ont rejeté le moyen en question, basé sur le prétendu remboursement du prix de vente.

Les appelants font valoir dans un autre ordre d'idées que les immeubles vendus le 5 juillet 2000 auraient en réalité une valeur beaucoup plus importante que celle indiquée dans les actes notariés. Ils se basent sur une expertise Mangen et sur diverses ventes réalisées dans le même village pour étayer leurs dires. Ils concluent à l'annulation des deux ventes pour vil prix sinon à la requalification des ventes en donations déguisées.

Les intimés résistent au moyen en exposant que les deux prix de vente reposent sur une évaluation réaliste et motivée, faite par un expert judiciaire.

Pour apprécier la valeur (correcte ou fictive) d'un bien donné, l'article 860 du code civil dispose que si le bien a été aliéné avant le partage, on tiendra compte de la valeur qu'il avait à l'époque de l'aliénation. Les divers immeubles faisant l'objet du présent litige furent vendus en juillet 2000. C'est donc à cette époque qu'il faut se placer pour apprécier la valeur des divers biens.

Concernant les terrains faisant l'objet de la vente 496/2000, l'expert Steffen les a estimés à l'époque à 4.885.375 francs, ce qui correspond à une valeur moyenne de près de 4.000.- francs l'are, ce qui paraît très modique. La même remarque vaut pour la maison, cédée par acte notarié 494/2000 ; partant du fait non contestable qu'il s'agit d'une vieille maison toute simple, l'expert en a fixé la valeur à 1.060.200.- francs. Au vu des photos versées, cette valeur paraît ridicule. Comme la Cour ne dispose pas d'éléments d'appréciation suffisants, il échet d'instituer une expertise.

C'est à raison que les juges ont ordonné le rapport des donations faites les 13 juillet et 5 septembre 2000.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit l'appel en la forme,

avant dire droit au fond, institue une expertise et commet pour y procéder Monsieur Sandro Mattioli, demeurant à L-3572 Dudelange, 144, rue Révérend Père Thiel, avec la mission de se prononcer dans un rapport écrit et motivé sur la valeur réelle au jour de la vente (5 juillet 2000) de tous les immeubles renseignés dans les actes notariés 494 et 496/2000,

fixe à 800.- euros la provision à valoir sur les honoraires de l'expert, provision à avancer par les appelants,

charge le président du siège du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Cour le 14 mai 2010,

réserve les frais et les droits des parties,

fixe l'affaire pour la continuation de la procédure à l'audience du 26 mai 2010.