

Arrêt civil

**Audience publique du 10 octobre deux mille douze**

Numéro 38067 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;  
Odette PAULY, premier conseiller;  
Pierre CALMES, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**1. Marie F),**

**2. Pierrette F),**

**3. Marianne F),**

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch en date du 4 novembre 2011,

comparant par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

**Marco F),**

intimé aux fins du susdit exploit WEBER du 4 novembre 2011,

comparant par Maître Lucien WEILER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

### LA COUR DAPPEL :

Suivant acte du notaire W) du 14 mars 1978, René F), hôtelier, né le 24 janvier 1918, et son épouse, ME), hôtelière, née le 13 mai 1925, demeurant à B), déclarent « faire donation entre vifs, par préciput et hors part », à leur fils Marco F), hôtelier, né le 22 octobre 1950, époux de AD), demeurant à Luxembourg, « du droit d'exploitation du débit hors nombre saisonnier attaché à leur immeuble inscrit au cadastre de la commune de X), section D de B), lieu-dit <B)>, sous le numéro 3/1830 avec une contenance de 78 ares 91 centiares ».

Aux termes d'un acte du notaire W) du 16 novembre 1978, René F) et ME), déclarent « zum Voraus, ausser Erbteil und demnach mit der Befreiung des Rückbringens in ihre künftigen Nachlassenschaften », faire donation à leur fils Marco F) demeurant à B), de la « nachfolgende(n) Immobilie, eingetragen im Kataster der Gemeinde X), Sektion D von B), wie folgt » :

« Teil der Nummer 3/1830 <B)>, Hotel-Platz, gross 50 Ar 10 Centiar ». « ... ».

« Genussantritt ».

« Der Schenknehmer kann, von heute ab dem nackten Eigentum nach über die verschenkte Immobilie verfügen, erhält deren vollen Besitz jedoch erst beim Ableben des Letztlebenden der Schenkgeber indem diese sich bis dahin die unentgeltliche, kautionsfreie Nutzniessung der durch sie verschenkten Immobilienanteile vorbehalten und indem der Vorversterbende der Schenkgeber dem Schenknehmer die ausdrückliche Bedingung auferlegt dem Ueberlebenden die unentgeltliche, kautionsfreie Nutzniessung der durch ihn verschenkten Immobilienanteile zu überlassen ».

« Diese letztere Klausel wird dem Schenknehmer als ausdrückliche Bedingung der Schenkung auferlegt und ist demnach nicht als Schenkung unter Ehegatten zu betrachten ».

« Nicht desto weniger räumen die Schenkgeber dem Schenknehmer und seiner näheren Familie ein unentgeltliches Wohn- und Aufenthaltsrecht in dem verschenkten Hause ein ».

« Lasten und Bedingungen ».

« Diese Schenkung findet statt unter folgenden Lasten und Bedingungen, zu deren Erfüllung der Schenknehmer sich ... verpflichtet, nämlich » :

« 1. die Schenkgeber ab heute und bis zum Ende ihres Lebens zu alimentieren ; ihnen demnach Nahrung, Kleidung, Feuer, Wäsche und Licht zu stellen; dieselben in gesunden wie in kranken Tagen zu pflegen und pflegen zu lassen ; alle eventuell anfallenden Arzt- Apotheker- und Klinikkosten zu zahlen ...; schliesslich ihnen ein standesgemässes Begräbnis zu bereiten ».

« 2. Folgende Schulden der Schenkgeber auf eigene Rechnung zu übernehmen, so dass die Schenkgeber in keinerlei Weise mehr hierfür angegangen werden können, nämlich » :

« a. eine Schuld der Staatssparkasse gegenüber im Betrage von ... 193.000.- Franken, Wert am heutigen Tage, geschuldet zufolge Schuldverschreibungsurkunde vom 30. April 1956 » ;

« b. eine Schuld der Staatssparkasse gegenüber im Betrage von ... 1.162.000.- Franken, Wert am heutigen Tage, geschuldet zufolge Schuldverschreibungsurkunde vom 27. Mai 1969 » ;

« c. eine Schuld der Steuerverwaltung gegenüber im Betrage von ... 805.478.- Franken » ;

« 3. Seinen beiden noch minderjährigen Schwestern Pierrette und Marguerite F) ein unentgeltliches Wohn- und Aufenthaltsrecht in dem obbezeichneten Wohnhause einzuräumen ; dieses Wohnrecht, auszuüben so wie es bis jetzt ausgeübt wurde, erlischt falls die Berechtigten heiraten oder das Wohnhaus definitiv verlassen ».

« Auflösungsrecht ».

« Die Schenkgeber behalten sich das Auflösungsrecht dieser Schenkung wegen Nichterfüllung der Schenkbedingungen vor ». « ... ».

René F) décède le 3 septembre 1988, laissant son épouse, ME), et leurs quatre enfants, à savoir Marco F), Marianne Alice F), née le 25 octobre 1952, ainsi que Pierrette F) et Marie Marguerite dite Guigite F), nées le 17 mai 1961.

Se prévalant de l'acte de donation du 16 novembre 1978 conférant à Marco F) « la nue-propiété de l'hôtel familial à B) » et de ce qu'elle est,

suite au décès de René F), seule et unique usufruitière des lieux dont donation, de ce que Marco F) exploite l'Hôtel-Restaurant depuis 1977 sans avoir « jamais réglé le loyer à partir de l'acte de donation à (ses) parents, respectivement après le décès de (son) père, à (sa) mère », de ce qu'il ne suffit pas non plus à son obligation alimentaire envers la donatrice, se réservant le droit d'agir en révocation de la donation litigieuse pour inexécution de ces obligations, ME) -demeurant à l'époque, en raison de son état de santé, au Centre de Soins du Rham»- fait, par lettre recommandée du 29 mars 2002, mettre Marco F) en demeure de lui régler le montant de 641.250.- euros du chef de loyers (mi-novembre 1978 à mars 2002 inclus), faisant encore état de son obligation de régler des frais de soins (non encore chiffrés) de "Hellef Doheem", du Centre de Soins du Rham, ainsi que des frais médicaux non pris en charge par les organismes de sécurité sociale.

Soutenant, à cet égard, qu'en raison de son âge et de son état de santé fragile elle est obligée de recourir, d'octobre 2000 à octobre 2001, occasionnellement aux services de "Hellef Doheem", qu'en raison de l'aggravation ultérieure de son état de santé, elle ne peut plus demeurer seule dans sa maison à B) et intègre, de ce fait, en janvier 2002, le Centre de Soins du Rahm (Servior) dans lequel elle séjourne jusqu'en mai 2003, ME) assigne par exploit d'huissier du 21 septembre 2004 Marco F) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch afin de le voir condamner, en exécution de l'obligation de soins contractée à son encontre le 16 novembre 1978, à lui payer le montant de 25.661,48.- euros correspondant aux frais "Hellef Doheem" (1.050,05.- euros) et Servior (24.611,43.- euros) réglés par elle, et non remboursés par la sécurité sociale.

ME) décède le 2 février 2005.

Faisant état, entre autres, de ce que les deux donations de 1978 excèdent la quotité disponible, de sorte qu'il y a lieu à réduction, Marie Marguerite dite Guigite F), Pierrette F) et Marianne Alice F) assignent Marco F) par exploit d'huissier du 10 mars 2005 à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch aux fins, entre autres, des partage et liquidation des successions de René F) et de ME), se réservant le droit d'agir en révocation des donations.

Par exploit d'huissier du 11 avril 2005, elles l'assignent à comparaître devant le même tribunal afin de voir révoquer la donation pour inobservation des charges lui imposées le 16 novembre 1978, consistant spécialement dans le non remboursement du montant ci-avant de 25.661,48.- euros.

Par jugement du 2 octobre 2007, le tribunal d'arrondissement reçoit les demandes en partage de la succession et en révocation de la donation, et ordonne avant tout autre progrès en cause une comparution personnelle des parties.

Faisant état de ces éléments et de ce que le droit d'habitation et de séjour concédé à Marco F) le 16 novembre 1978 se limite au sous-sol du bâtiment abritant l'Hôtel-Restaurant, de ce qu'en étendant son occupation des lieux à l'Hôtel-Restaurant et en exploitant celui-ci à son profit personnel, tout en refusant le paiement de loyers, d'indemnités d'occupation ou d'autres indemnisations, Marco F) prive ses parents de leur droit d'usufruit gratuit et viager, condition essentielle et déterminante de la donation, Marie Marguerite dite Guigite F), Pierrette F) et Marianne Alice F) assignent le donataire par exploit d'huissier du 30 décembre 2009 à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch afin, entre autres, de voir révoquer la donation du 16 novembre 1978 pour inexécution des charges lui imposées, demandant que subsidiairement, Marco F) consigne la somme de 773.250.- euros réclamée à titre d'indemnisation du chef de la privation de l'usufruit des donateurs, sollicitant plus subsidiairement l'institution d'une expertise aux fins de la détermination de « la valeur de l'usufruit de l'Hôtel-Restaurant à partir du jour de la donation jusqu'au décès de ME), tout en tenant compte des spécifications contractuelles stipulées dans l'acte de donation W) ».

Par exploit d'huissier du 4 novembre 2011, Marie Marguerite dite Guigite F), Pierrette F) et Marianne Alice F) interjettent régulièrement appel contre le jugement rendu le 26 juillet 2011 par le tribunal d'arrondissement de Diekirch déclarant, entre autres, non fondée leur demande en révocation de la donation du 16 novembre 1978, condamnant Marco F) à rapporter à la masse successorale de leur mère la somme de 31.201,54.- euros (25.661,48 + les intérêts), ordonnant le partage et la liquidation de la succession de ME) et prononçant, « pour le surplus et avant tout autre progrès en cause, la révocation de l'ordonnance de clôture pour permettre aux parties d'instruire utilement le volet des suites à accorder aux opérations de partage ».

Cette réouverture des débats est motivée par ce que « la donation litigieuse ... est susceptible de dépasser la quotité disponible et d'empiéter sur la réserve héréditaire des sœurs du donataire », et que « l'affaire n'est pas suffisamment instruite quant auxdites opérations de partage, voire s'il y a lieu de procéder par voie d'expertise en considération de l'éventuelle réduction de la donation et des critères d'évaluation en fonction des dispositions légales applicables en la matière ... ».

Alors que Marco F) sollicite la confirmation du jugement du 26 juillet 2011, les appelantes concluent à ce que, par voie de réformation, il soit fait

droit à leur demande de révocation de la donation du 16 novembre 1978 pour non respect par le donataire des charges lui imposées, ce en privant ME) de son droit d'usufruit et en n'exécutant pas ses obligations alimentaire et de soins à l'égard de leur mère.

Contrairement à ce que soutiennent les appelantes, l'acte notarié ne contient pas de clause résolutoire ou de révocation de plein droit, les donateurs s'y limitant à se réserver le droit de révocation de la libéralité en cas d'inexécution des charges et conditions imposées au donataire, sans cependant retenir que pareille inexécution emporte, par elle-même, révocation de la donation.

A l'appui de leur demande de révocation pour privation du droit d'usufruit gratuit et viager de ME), Pierrette F), Marianne Alice F) et Marie Marguerite dite Guigite F) font valoir que Marco F) étend ses droits d'habitation et de séjour au-delà du sous-sol, en occupant indûment l'Hôtel-Restaurant, et en s'en accaparant la gestion et l'exploitation, le tout sans indemnisation aucune.

Il est vrai que la donation porte seulement sur la nue-propiété de l'Hôtel-Place y spécifié «- Hotel-Platz, gross 50 Ar 10 Centiar »-, et qu'aux termes de l'acte notarié, les donateurs se réservent expressément le droit d'usufruit gratuit et viager des biens dont donation, ce droit d'usufruit (non soumis à une clause d'inaliénabilité) s'éteignant au décès du survivant des donateurs et le donataire ne devenant, dès lors, qu'à ce dernier décès plein-propiétaire des biens lui donnés en nue-propiété le 16 novembre 1978.

Il est de même vrai que l'usufruitier a le droit de jouir des fruits produits par les biens dont il a l'usufruit, le jus fruendi constituant la prérogative essentielle de l'usufruitier.

Il n'en reste pas moins que l'usufruit conventionnel -tel celui de l'espèce- relève (sous réserve des dispositions d'ordre public) de l'autonomie de la volonté, et que les droits de l'usufruitier peuvent, notamment, être étendus, soit par la volonté commune des contractants, soit par la volonté unilatérale du donateur.

En l'espèce, précisément, tout en se réservant expressément à l'acte notarié du 16 novembre 1978, dans une première phase, l'usufruit gratuit et viager sur les immeubles dont donation en nue-propiété, les donateurs y limitent, dans une seconde phase, ce même usufruit en en cédant, à titre gratuit, les parties ou fractions y déterminées.

Ainsi, en obligeant contractuellement aux termes de l'acte notarié du 16 novembre 1978 Marco F) à concéder à ses deux sœurs mineures, le droit

d'habitation et de séjour gratuit y défini, les usufruitiers se privent conventionnellement, pendant la durée en question, des revenus (tels loyers ou indemnités d'occupation) inhérents au droit de jouissance ainsi concerné.

De même, plutôt que de mettre à charge de Marco F) le paiement d'un loyer, d'une indemnité d'occupation, ou de toute autre indemnisation, les donateurs limitent également à son égard conventionnellement, aux termes mêmes de l'acte de donation, l'étendue du droit d'usufruit gratuit viager qu'ils s'y réservent, en conférant expressément, « nicht desto weniger », au donataire et à sa famille proche un droit d'habitation et de séjour gratuit « in dem verschenkten Hause ».

En conférant à Pierrette F) et à Marie Marguerite dite Guigite F), ainsi qu'à Marco F), expressément des droits d'habitation et de séjour gratuits, les donateurs renoncent contractuellement à leur droit d'usufruit viager se matérialisant par des loyers ou autres indemnités y correspondants de la part de leurs enfants.

Plus précisément, les époux F)-E) renoncent aux termes mêmes de l'acte de donation du 16 novembre 1978, implicitement, mais nécessairement, de manière certaine et non équivoque, à l'exercice de leur droit d'usufruit à l'encontre de Marco F), respectivement, confèrent au droit d'usufruit viager et gratuit qu'ils déclarent expressément se réserver, l'objet et l'étendue tels qu'aménagés par la suite à l'acte notarié (cf Fr. TERRE, Ph. SIMLER, Droit civil, Les biens, Dalloz, n° 754 et n° 774, 5<sup>e</sup> éd. ; cf Encyclopédie Dalloz, V° Usufruit, n° 108, éd. 1976).

Tel que le retiennent les premiers juges, par des motifs que la Cour fait siens, le droit d'habitation et de séjour gratuit conféré à Marco F) n'est, contrairement à celui de Pierrette F) et de Marie Marguerite dite Guigite F) limité, ni dans le temps, ni quant à son assiette, et couvre conventionnellement l'intégralité de l'Hôtel-Place (50,10 ares) dont donation en nue-propriété.

Le fait que ces droits d'habitation et de séjour gratuits consentis par les usufruitiers à Marco F) s'étendent à tout le complexe immobilier de 50,10 ares dont donation le 16 novembre 1978, y compris l'Hôtel-Restaurant, résulte encore de la distinction faite à l'acte notarié du 16 novembre 1978 par les usufruitiers entre les droits d'habitation et de séjour destinés à Pierrette F) et à Marie Marguerite dite Guigite F), d'une part, lesquels s'exercent au « Wohnhaus », et ceux y cédés à Marco F), d'autre part, lesquels s'exercent « in dem verschenkten Hause », décrit précisément à l'acte de donation comme « Hotel-Platz », teneur 50,10 ares, l'acte de donation ne laissant ainsi aucune équivoque quant au fait que les « Wohn- und Aufenthaltsrecht » gratuits y concédés par les donateurs, en leur qualité

d'usufruitiers, à Marco F), englobe l'Hôtel-Restaurant, plutôt que de se limiter au sous-sol de celui-ci.

Finalement, il découle encore, implicitement mais nécessairement, du libellé de l'acte notarié du 16 novembre 1978 dans son ensemble que, malgré l'usufruit gratuit et viager que les usufruitiers s'y réservent, ils confèrent à Marco F) le droit de procéder pour son propre compte à l'exploitation de l'Hôtel-Restaurant, sans prévoir le moindre paiement spécifique y relatif.

Ainsi, et alors que sous « Lasten » et « Bedingungen », l'acte du 16 novembre 1978 énumère de manière minutieuse le détail des différentes charges et conditions de la donation à assumer par Marco F) à l'égard des époux F)-E) (notamment, celles de leurs nourriture, habillement, chauffage, blanchiment, éclairage, et celle de pourvoir ou de faire pourvoir à leurs soins, de leur régler tous éventuels frais de médecin, de pharmacie ou d'hôpital, non remboursés par la sécurité sociale, ainsi que celle du règlement des dettes d'un import de 2.160.478.- francs), aucune clause n'évoque le paiement d'un quelconque montant leur redû en contrepartie de l'exploitation de l'Hôtel-Restaurant par le donataire.

De même, le fait que c'est dès le jour de l'acte de donation du 16 novembre 1978 que toutes les charges alimentaires et de soins y convenues incombent contractuellement à Marco F) corrobore le fait qu'à partir de ce moment, l'exploitation de l'Hôtel-Restaurant est continuée par celui-ci seul, à ses seuls risques et profits.

A y ajouter qu'il est constant en cause (cf notamment, assignation du 10 mars 2005) que les époux F)-E) cessent d'exploiter l'Hôtel-Restaurant dès la donation du 16 novembre 1978 et qu'à partir de cette date l'exploitation est continuée par le seul Marco F), à y ajouter que, pendant 10 ans pour ce qui concerne René F), pendant 22 ans pour ce qui concerne ME), les donateurs (cohabitant d'abord avec Marco F), habitant ensuite à quelques mètres de l'Hôtel-Restaurant) n'élèvent aucune contestation concernant ces occupation et exploitation de l'Hôtel-Restaurant par leur fils, sans contrepartie spécifique y relative, à y ajouter finalement que suivant acte notarié du 14 mars 1978, partant, avant l'acte de donation litigieux, les époux F)-E) déclarent faire donation à Marco F) « du droit d'exploitation du débit hors nombre saisonnier attaché à leur immeuble inscrit au cadastre de la commune de X), section D de B), lieu-dit B), sous le numéro 3/1830, avec une contenance de 78,91 ares », exprimant ainsi à l'époque déjà leur volonté de céder gratuitement l'exploitation de l'Hôtel-Restaurant à leur fils, il y a lieu de retenir avec les premiers juges que ces habitation et séjour gratuits englobent l'exploitation de l'Hôtel-Restaurant, et se font conformément à l'accord de René F) et de ME).



C'est par conséquent à juste titre que les premiers juges retiennent que le grief de la privation d'usufruit n'est pas donné et que, partant, la demande de révocation en déduite est non fondée.

À défaut de toute privation par Marco F) du droit d'usufruit gratuit et viager des époux F)-E), respectivement de ME), il n'y a pas lieu d'examiner les demandes subsidiairement faites dans ce contexte (notamment, indemnisation par le montant de 743.250.- euros pour privation d'usufruit couvrant la période allant de novembre 1978 au mois de janvier 2005 ; consignation dudit montant ; institution d'une expertise aux fins de l'évaluation de cette indemnisation).

Pour ce qui concerne la demande de révocation basée sur l'inexécution des obligations alimentaire et de soins contractées le 16 novembre 1978 par Marco F) à l'égard des donateurs, et, particulièrement de ME), la Cour fait intégralement siens les motifs déduits par les premiers juges de ce que c'est celle-ci qui décide, de son propre chef voire, sur initiative de ses filles, de quitter en 2001 son domicile à B), mettant ainsi Marco F) dans l'impossibilité matérielle de remplir ses obligations de soins ou alimentaire contractées envers sa mère, à l'exception toutefois du montant de 25.661,44.- euros relatif aux frais Servior et "Hellef Doheem", non remboursés par la sécurité sociale, réglés par ME).

A cet égard, la Cour adopte les motifs des premiers juges pour retenir que si le retard dans le paiement de cette somme de 25.661,44.- euros constitue une inexécution de l'obligation contractuelle de soins, elle n'est, cependant, pas d'une gravité à justifier la révocation de la donation.

Finalement, la Cour fait siens les motifs plus amples par lesquels les premiers juges disent non fondée la demande de révocation basée sur les autres inexécutions des obligations alimentaires et de soins, sauf à ajouter que le changement de serrure effectué à la porte d'entrée de la maison de ME) par Marco F) se situe, selon les appelantes elles-mêmes, -à l'instar notamment des coupures d'électricité, d'eau, de chauffage, ou des infiltrations d'eau-, à des époques postérieures au changement d'adresse de leur mère.

Il résulte de l'ensemble de ces considérations que, contrairement à l'affirmation des appelantes, la demande de révocation de la donation est à dire non fondée, qu'elle soit basée sur des inexécutions des charges et conditions contractées par Marco F) envers les époux F)-E) ou ME), ou sur un comportement « ingrat et malhonnête » du donataire.

Finalement, la sommation du 29 mars 2002 portant uniquement sur le montant de 641.250.- euros réclamé du chef de loyers, et non sur les frais non remboursés de Servior et de "Hellef Doheem", qui n'y sont pas même chiffrés, elle ne saurait faire courir les intérêts légaux sur ledit montant de 25.661,48.- euros.

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement du 26 juillet 2011 en ce qu'il fixe le point de départ des intérêts légaux réduits sur ce montant de 25.661,48.- euros à la date de l'assignation du 21 septembre 2004, et leur date d'expiration au 30 novembre 2008, ces intérêts correspondant à un montant de 5.540,06.- euros, non contesté en tant que tel.

En effet, alors que par lettre officielle du 21 novembre 2008, le mandataire de Marco F) informe le mandataire des appelantes de ce qu'il détient le montant de 31.201,54.- euros (25.661,48.- euros + intérêts légaux à partir du 21 septembre 2004) et qu'il offre de régler ce principal de 25.661,48.- euros ainsi que les intérêts échus à partir de l'assignation en justice jusqu'au 30 novembre 2008, il n'est conféré aucune suite à sa demande visant à se voir indiquer les coordonnées bancaires lui permettant de procéder au virement du montant en question.

Il résulte de l'ensemble de ces développements que l'appel est à dire non fondé.

Au vu du sort du litige en instance d'appel, les demandes de Marianne Alice F), Pierrette F) et Marie Marguerite dite Guigite F) en obtention d'indemnités de procédure pour les deux instances sont à rejeter.

Ne justifiant pas de la condition de l'iniquité posée par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, l'intimé est également à débouter de sa demande en déduite pour l'instance d'appel.

#### **PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement du 26 juillet 2011,

donne acte aux appelantes de ce qu'elles déclarent se réserver le droit de demander au donataire « indemnisation à raison de l'accroissement de sa nue-propriété par adjonction de la maison dite chalet »,

rejette les demandes basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne les appelantes aux frais et dépens de l'instance d'appel,

renvoie l'affaire pour continuation devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch.