

Arrêt N° 2/18 – VII – CIV

Audience publique du 10 janvier deux mille dix-huit

Numéro 40440 du rôle.

Composition:

Astrid MAAS, président de chambre;
Marie-Laure MEYER, premier conseiller;
Monique HENTGEN, premier conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

A), fonctionnaire d'Etat, demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg en date du 16 septembre 2013,

comparant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

B), demeurant à L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit MULLER du 16 septembre 2013,

comparant par Maître Joëlle CHRISTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Revu l'arrêt rendu le 12 juillet 2017 ayant notamment retenu que l'immeuble sis à L-(...), constitue un propre de **B**), dit que la communauté a droit à une récompense de la part de **B**) pour avoir remboursé à concurrence de la somme de 40.763,18 euros le prêt hypothécaire entre le 1^{er} janvier 1994 et le 31 décembre 2003, cette récompense étant à réévaluer conformément à l'article 1469, alinéa 3, du code civil et les intérêts courant sur cette récompense à partir du jour de la liquidation de la communauté jusqu'à solde, et ayant, avant tout progrès en cause, nommé expert Sandro MATTIOLI, avec la mission de déterminer la valeur actuelle de la construction sise à L-(...).

Dans son rapport déposé le 5 octobre 2017 au greffe de la Cour, l'expert Georges WIES, nommé en remplacement de l'expert Sandro MATTIOLI, a retenu une valeur globale de l'immeuble de 426.000.- euros, la valeur du terrain n'étant pas considérée dans cette évaluation immobilière. Ce montant se compose comme suit :

- Valeur réelle « bâtiment » : 339.000.- euros,
- Valeur réelle « aménagements extérieurs » : 64.000.- euros,
- Valeur réelle « aménagements intérieurs » : 23.000.- euros.

A) demande à voir entériner le rapport de l'expert Georges WIES ayant évalué la valeur actuelle de l'immeuble au montant de 426.000.- euros et à voir ordonner tous devoirs de droit.

B) ne critique pas le montant de 339.000.- euros retenu par l'expert à titre de la valeur du bâtiment, mais elle conteste les montants retenus par l'expert WIES se rapportant aux aménagements extérieurs et intérieurs. Elle est d'accord à retenir le montant de 18.000.- euros à titre d'aménagements extérieurs et le montant de 5.000.- euros à titre d'aménagements intérieurs de sorte que la valeur globale à prendre en considération s'élèverait à (339.000+18.000+5.000) 362.000.- euros.

Appréciation

Les parties sont d'accord à voir retenir le montant de 339.000.- euros à titre de la « valeur bâtiment », telle que fixée par l'expert WIES. Elles sont cependant en désaccord quant aux deux autres postes évalués par l'expert.

Ainsi, **B)** fait remarquer que l'expert MATTIOLI avait évalué les aménagements extérieurs en 2003 à 15.533,33 euros tandis que l'expert WIES retient en 2017 la somme de 64.000.- euros. Or, **B)** n'aurait en rien modifié ces aménagements et il y aurait lieu de considérer que le

pourcentage de vétusté appliqué par l'expert MATTIOLI aurait nécessairement augmenté depuis 2003.

Suite à un courrier du mandataire de **B**), l'expert WIES a précisé dans un téléfax du 19 octobre 2017 que le montant retenu pour les aménagements extérieurs tient compte des positions suivantes : accès piétons avec escalier extérieur, accès garages, murets, terrasses, balcon, aménagement jardin avec plantations. Il renvoie aux « *photos jointes au rapport d'expertise qui ne montrent qu'une partie de ces positions mais qui sont assez explicites pour vous permettre de juger que la valeur retenue par mon confrère était nettement trop faible. Je ne vois donc pas de raison de revoir les chiffres que j'ai retenus dans mon rapport. Rien que la construction des murs de soutènements et du mur qui longe la parcelle sur deux côtés dépasseront le montant retenu dans le rapport de l'expert MATTIOLI* ».

La Cour rappelle que lorsque des fonds de la communauté ont servi à acquérir ou améliorer un bien qui se retrouve, au jour de la dissolution de la communauté, dans le patrimoine propre de l'un des époux, le profit subsistant doit se déterminer d'après la proportion dans laquelle les fonds empruntés à ladite communauté ont contribué au financement de l'acquisition ou de l'amélioration. Par profit subsistant on entend l'avantage réellement procuré au fonds emprunteur au jour du règlement de la récompense. Pour déterminer le profit subsistant, il y a lieu de procéder par une règle de trois en multipliant la valeur empruntée par la valeur actuelle et en divisant le montant ainsi obtenu par la valeur du bien au jour de l'emprunt, soit en 1994.

Dans leurs conclusions respectives antérieures à l'arrêt du 12 juillet 2017, les deux parties ont chiffré la valeur de la construction en 1994 au montant de 289.800.- euros, tel que retenu par les experts Sandro MATTIOLI et Jean-Paul LICKES dans leur rapport du 25 janvier 2010. L'expert WIES estime que ce montant est nettement trop faible, mais n'a pas procédé à l'évaluation de la construction en 1994, une telle évaluation ne faisant pas partie de sa mission au vu de l'accord des parties quant à cette valeur.

Au vu du rapport des experts MATTIOLI et LICKES et de l'accord des parties, il y a dès lors lieu de chiffrer la valeur du bien au jour de l'emprunt au montant de 289.800.- euros.

Les experts Sandro MATTIOLI et Jean-Paul LICKES avaient chiffré la valeur de l'aménagement extérieur en 1994 à 16.506.- euros.

Afin de ne pas fausser le calcul du profit subsistant, la Cour ne saurait entériner les conclusions de l'expert WIES quant à la valeur actuelle des

aménagements extérieurs, reposant sur d'autres prémisses, mais il y a lieu d'évaluer cette valeur en considération du rapport des experts MATTIOLI et LICKES.

En l'absence de critiques motivées par **A)** par rapport aux conclusions à cet égard par **B)**, il y a lieu de retenir le montant de 18.000.- euros comme valeur actuelle des aménagements extérieurs.

Concernant les aménagements intérieurs, l'expert WIES explique avoir retenu une valeur réelle de 23.000.- euros pour la cuisine avec les appareils électroménagers et le feu ouvert. Il précise que *« le feu est récent et il y a donc peu de vétusté à déduire. Même si un four est à remplacer, ce qui correspond à un ordre de grandeur de 500.- euros, je suis d'avis que la cuisine garde une certaine valeur. Je suis aussi d'avis qu'il ne faut pas partir du prix d'achat à l'époque, mais qu'il faut partir du prix de remplacement actuel pour évaluer l'équipement sur place en valeur réelle »*.

B) fait valoir que le feu ouvert actuellement en place fut payé par elle-même en date du 10 juillet 2014 à un prix de 9.700.- euros de sorte que, la communauté n'ayant pas investi dans cette cheminée, la somme de 9.700.- euros serait à soustraire du montant portant sur les aménagements intérieurs.

Dans la mesure où il résulte des pièces que le feu ouvert se trouvant actuellement dans la maison de **B)** a été installé en 2014 et n'a donc pas été financé au moyen de fonds communs, sa valeur actuelle n'est pas à prendre en considération dans le calcul du profit subsistant.

B) fait encore remarquer que la cuisine fut achetée par la communauté en date du 4 mars 1994 pour le prix de 33.700.- DEM, valeur convertie par l'expert MATTIOLI à 17.228,60 euros et réévaluée par cet expert en 2003, vétusté comprise, à 10.681,73 euros. 14 ans plus tard, la valeur réelle de cette cuisine aurait certainement encore baissé et ne saurait pas valoir plus que 5.000.- euros. L'expert WIES se baserait à tort sur le prix de remplacement actuel pour évaluer l'équipement sur place en valeur réelle alors qu'il y aurait lieu d'évaluer la valeur actuelle de l'immeuble.

La Cour relève que la méthode d'évaluation de la valeur de la cuisine utilisée par l'expert WIES n'est pas appropriée en ce qui concerne le calcul du profit subsistant.

Compte tenu de la vétusté de la cuisine achetée en 1994 pour le prix de 17.228,60 euros, et en l'absence de critiques motivées par **A)** à cet égard, il y a lieu de retenir le montant de 5.000.- euros comme valeur actuelle de la cuisine, et dès lors comme valeur actuelle des aménagements intérieurs.

La valeur actuelle des constructions s'élève donc à (339.000+18.000+5.000) 362.000.- euros.

En procédant par la règle de trois précitée, c.à-d. en multipliant la valeur empruntée (40.763,18 euros) par la valeur actuelle (362.000.- euros) et en divisant le montant ainsi obtenu par la valeur du bien au jour de l'emprunt (289.800.- euros) on arrive à un profit subsistant de 50.918,81 euros.

La communauté a dès lors droit à une récompense de la part de **B**) d'un montant de 50.918,81 euros, les intérêts courant sur cette récompense à partir du jour de la liquidation de la communauté jusqu'à solde.

Les demandes en paiement d'une indemnité de procédure formées par les deux parties en instance d'appel sont à rejeter, faute par elles d'avoir établi en quoi il serait en l'espèce inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge.

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,

vidant l'arrêt du 12 juillet 2017,

dit que la communauté a droit à une récompense de la part de **B**) d'un montant de 50.918,81 euros, les intérêts courant sur cette récompense à partir du jour de la liquidation de la communauté jusqu'à solde,

dit non fondées les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel, y compris les frais d'expertise et les impose pour moitié à chacune des parties avec distraction au profit de Maître Joëlle CHRISTEN et Maître Anne-Marie SCHMIT, avocats concluant qui la demandent affirmant en avoir fait l'avance.