

- Arrêt civil -

**Audience publique du vingt-neuf mars deux mille sept.**

Numéro 30663 du rôle.

Composition :

Georges SANTER, président de chambre;  
Irène FOLSCHEID, premier conseiller;  
Monique BETZ, premier conseiller;  
Natascha RAFFAELLI, greffier assumé.

Entre:

**A.),** fonctionnaire CEE, demeurant à L-(...), (...),

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre KREMMER de Luxembourg en date du 27 juin 2005,

comparant par Maître Danièle MARTIN, avocat à la Cour à Luxembourg,

et:

1. **B.), épouse** (...), professeur, demeurant à F-(...), (...)

**intimée** aux fins du prédit exploit KREMMER,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour à Luxembourg,

2. **C.),** sans état connu, demeurant à D-(...), (...),

**intimée** aux fins du prédit exploit KREMMER,

comparant par Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour à Luxembourg.

-----  
**LA COUR D'APPEL :**

Par acte notarié du 25 avril 1986 **D.)** a vendu à sa compagne **A.)** quatre onzièmes en pleine propriété et sept onzièmes en usufruit d'une maison sise à (...), (...), au prix de 4.000.000.- francs et avec réserve d'un droit d'habitation au profit du vendeur.

**D.)** est décédé le 6 septembre 1986.

Par exploit d'huissier du 18 mai 1987 **C.)** et **B.)** ont fait comparaître **A.)** devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir prononcer la rescision de cette vente pour cause de lésion, en ordre subsidiaire voir dire qu'elle constitue une donation déguisée et voir prononcer son annulation, en ordre plus subsidiaire voir dire qu'elle est une donation indirecte et voir ordonner sa réduction. Les parties demandresses ont encore conclu aux opérations de partage et à la licitation de l'immeuble.

Par arrêt rendu le 4 juillet 1990 sur appel contre un jugement du 9 novembre 1988 qui a ordonné une expertise aux fins de savoir si la vente est lésionnaire, la Cour a dit la demande en rescision pour lésion non fondée.

Par jugement rendu le 11 mars 1992, le tribunal, statuant sur les demandes en annulation de la vente, respectivement réduction de la donation, a ordonné une expertise aux fins de faire déterminer la valeur vénale de l'immeuble au jour de la vente et au jour de l'ouverture de la succession de **D.)** et la composition de l'actif et du passif de la succession de ce dernier.

Par jugement rendu le 13 décembre 2004, le tribunal a dit que la vente du 25 avril 1986 constitue une donation déguisée au profit de **A.)**, a rejeté la demande en annulation de cette vente, a dit que la donation du 25 avril 1986 a porté atteinte à la réserve de **B.)** et de **C.)** et qu'elle doit faire l'objet d'une réduction en nature, a dit que quatre onzièmes en pleine propriété et sept onzièmes en usufruit de la maison reviennent de **A.)** à la succession de **D.)**, à l'exception des parts ayant la valeur de 123.504,68 euros, a ordonné le partage et la liquidation de l'immeuble, ainsi que sa licitation et a commis à ces fins Maître Urbain Tholl, notaire de résidence à Mersch.

De ce jugement, qui lui a été signifié le 20 mai 2005, **A.)** a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 27 juin 2005.

Elle reproche au jugement entrepris d'avoir retenu que la vente du 25 avril 1986 constitue une donation déguisée, critique la détermination de la quotité disponible opérée par le tribunal, déclare s'opposer à la licitation de l'immeuble et formule une demande reconventionnelle.

Les intimées **B.)** et **C.)** interjettent appel incident contre le jugement du 13 décembre 2004 en ce qu'il n'a pas prononcé l'annulation de la vente du 25 avril 1986.

Il y a d'abord lieu de statuer sur cet appel incident.

Suivant rapport d'expertise dressé le 3 avril 1998, l'immeuble litigieux avait au moment de la vente, 25 avril 1986, une valeur de 13.039.212.- euros. Dans le rapport d'expertise du 3 décembre 2002 les parts d'immeuble vendues sont évaluées comme suit:

- 4/11<sup>es</sup> en pleine propriété: 117.539,50 euros
- 7/11<sup>es</sup> en usufruit: 162.025,26 euros.

Les premiers juges ont relevé que l'expert, considérant que les critères retenus par l'administration fiscale en application de la loi du 23 décembre 1913 sont dépassés, s'est basé sur les tables de conversion de Jean-Luc Ledoux, publiées dans la Revue du notariat, pour déterminer la valeur de l'usufruit dont a bénéficié **A.)** et que suivant son rapport **D.)** a donc vendu des parts d'immeuble d'une valeur totale de 279.564,76 euros.

Ils ont dit qu'en application de l'article 30 de la loi du 23 décembre 1913, la valeur de l'usufruit vendu à **A.)** était au moment de la vente de 123.416,47 euros, que la valeur totale des parts vendues s'élève dans ce cas à 240.955,97 euros.

Ils ont dit que **D.)** a vendu le 25 avril 1986 ces parts au prix de 99.157,41 euros, que ce prix est dérisoire par rapport au montant de 279.564,76 euros retenu par l'expert et par rapport à celui de 240.955,97 euros, représentant la valeur des parts en application des critères de la loi de 1913.

Les premiers juges ont rejeté la demande de **B.)** et de **C.)** en annulation de cette vente au motif que, même si l'acte de vente du 25 avril 1986 constitue une donation déguisée, cet acte apparent de vente, fait par acte notarié par deux personnes capables, indiquant l'objet et le prix de la vente, ainsi que la réserve d'un droit viager d'habitation au profit du vendeur, ne permet pas de conclure à une fiction à la seule lecture de l'acte et ne doit pas être annulé du fait qu'il constitue une donation déguisée.

C'est cette appréciation qui est critiquée par **B.)** et **C.)** qui soutiennent que le jugement a retenu la qualification de "prix dérisoire" et que cette qualification devait nécessairement aboutir à l'annulation de la vente litigieuse conformément à ce qu'avait retenu le jugement du 11 mars 1992 dans les termes suivants:

*"En cas de simulation, les parties doivent respecter les conditions de forme de l'acte à titre onéreux dont la donation emprunte l'apparence. Ainsi le déguisement doit réunir tous les éléments de la vente et ne pas laisser transparaître le caractère, en réalité gratuit, du contrat. Si l'acte révèle une libéralité, il est nul comme telle, et ne vaut pas davantage comme vente, alors que celle-ci est exclue par l'intention libérale des parties. Est partant nul l'acte de vente dont le prix n'apparaît pas comme sérieux, notamment quand cette absence de prix peut s'expliquer par une intention libérale. Il y a prix dérisoire ou non sérieux lorsque le prix est à tel point faible qu'il exclut l'apparence même d'une vente et exclut par conséquent la validité d'une donation déguisée."*

Il y a lieu de relever que ces développements se basent sur une jurisprudence qui a depuis un certain temps déjà évolué dans le sens d'une validité de la donation déguisée sous la forme d'une vente faite à un prix dérisoire (cf. JCL Civ. art. 932, fasc. 20, n°74; E.D. Civ. vbo Donation, n° 290 ss.).

Mais même en admettant que dans leur jugement du 13 décembre 2004 les premiers juges, statuant en continuation du jugement du 11 mars 1992, aient été liés par les

développements figurant dans ce jugement et aient donc dû, en cas de constatation d'un prix dérisoire, annuler la vente du 25 avril 1986, un tel prix dérisoire n'est pas donné en l'espèce.

La Cour renvoie dans ce contexte aux distinctions figurant à ce sujet au Jurisclasseur et dans l'Encyclopédie Dalloz, où il est question, à côté du prix fictif, du prix minime ou modique, du prix dérisoire et du prix lésionnaire (Encyclopédie Dalloz), le Jurisclasseur ne citant à côté du prix fictif que le prix dérisoire et le prix lésionnaire.

En l'espèce, le prix de 99.157,41 euros auquel les parts d'immeuble ont été vendues à **A.)** est lésionnaire compte tenu de la valeur réelle des parts d'immeuble au moment de la vente. Il n'est toutefois pas dérisoire au point de correspondre à une absence de prix, respectivement n'est pas à tel point faible qu'il exclut l'apparence même d'une vente. Pour un exemple de prix dérisoire on peut se référer à l'arrêt rendu le 29 mai 1980 par la Cour de Cassation française (D.1981.273) qui a eu à connaître d'une donation déguisée sous la forme d'une vente de terrain au prix de 1 franc français et dont elle a d'ailleurs retenu la validité.

Il n'y donc pas lieu à annulation de l'acte de vente du 25 avril 1986 et l'appel incident n'est pas fondé.

A l'appui de son appel principal **A.)** soutient en premier lieu que c'est à tort que les premiers juges ont retenu que la vente du 25 avril 1986 constitue une donation déguisée. Elle fait valoir que si le prix de 4.000.000.- francs stipulé dans l'acte était peut-être avantageux pour elle, il n'en demeure pas moins que ce prix, figurant par ailleurs dans un acte notarié, donc officiel, a été réellement payé de sorte qu'il n'y a aucune simulation, alors que la donation déguisée suppose le recours à une simulation.

La donation déguisée peut se réaliser au moyen d'une vente non seulement à prix fictif, donc non payé en réalité, mais encore à un prix qui se situe au-dessous de la valeur réelle du bien vendu et dans ce cas il y a donation pour la différence entre la valeur réelle et celle stipulée dans l'acte de vente, ainsi que l'ont retenu en l'espèce les premiers juges.

**B.)** soutient dans ce contexte que le prix de 4 millions d'anciens francs n'a jamais été réglé dans sa totalité, **A.)** n'ayant apparemment payé que la somme de 1,8 millions à la dame **E.)**, épouse de **D.)**. **B.)** demande acte qu'elle se réserve à cet égard tous droits et notamment celui de réclamer, au moment des opérations de liquidation et de partage, le bénéfice en tant qu'héritière des 2,2 millions jamais réglés par **A.)** et des 1,8 millions payées à **E.)**. La Cour n'a pas besoin de donner acte à **B.)** qu'elle se réserve des droits dont elle dispose de toute façon.

**A.)** soutient ensuite que dans le jugement entrepris le tribunal s'est basé sur le rapport d'expertise du 3 décembre 2002 qui a déterminé la valeur des parts d'immeuble vendues, que l'appelante n'a jamais pris connaissance de ce volet du rapport d'expertise et n'a pas pu prendre position par rapport aux conclusions de l'expert, que ce volet du rapport n'est partant pas contradictoire et non accepté par l'appelante.

Il résulte des courriers adressés par l'expert aux mandataires des parties ainsi par le mandataire de l'époque de **A.)** à l'expert dans le cadre de l'expertise ayant donné lieu au rapport du 3 décembre 2002, versés en copie par le mandataire de **B.)**, que le contradictoire a été respecté lors des opérations d'expertise. Suite au dépôt du rapport d'expertise les parties ont par ailleurs pu conclure et discuter le rapport d'expertise. Le moyen de l'appelante procède donc d'affirmations contraires à la réalité et est à rejeter.

**A.)** déclare enfin contester qu'elle aurait eu connaissance de la maladie incurable dont était atteint **D.)** au moment de la vente du 28 avril 1986 et dont il est décédé quelques mois plus tard.

La question de la connaissance par **A.)** de la maladie de **D.)** a été tranchée par le jugement du 9 novembre 1988, confirmé sur ce point par l'arrêt du 4 juillet 1990. Dans le jugement du 13 décembre 2004 les premiers juges se sont référés à ces décisions, qui retiennent cette connaissance, ainsi que celle de l'issue fatale prochaine de la maladie, et ils ont dit que la valeur du droit d'habitation qu'**D.)** s'est réservé dans l'acte de vente est dès lors de si faible importance qu'elle n'a pas d'incidence sur l'appréciation du prix de vente. La Cour fait sienne leur motivation.

Le jugement est partant à confirmer en ce qu'il a retenu qu'il y a eu donation déguisée.

**A.)** conteste en second lieu la détermination de la quotité disponible telle qu'elle a été retenue par le tribunal, sans cependant appuyer sa contestation du moindre élément pertinent qui serait de nature à remettre en cause les développements faits à ce sujet par les premiers juges, de sorte que son appel n'est pas fondé sur ce point.

L'appelante déclare s'opposer à la licitation de l'immeuble, sans motiver autrement son opposition. Les premiers juges sont à confirmer en ce que, constatant l'impartageabilité en nature de l'immeuble litigieux, ils ont ordonné sa licitation et ce moyen d'appel est encore à rejeter.

**A.)** formule enfin une demande reconventionnelle à l'encontre de **B.)** et **C.)** en remboursement du prix d'acquisition de 4.000.000.- francs, soit 99.157.- euros avec les intérêts légaux à partir du jour de l'acte de vente sinon de l'ouverture de la succession de **D.)**, ainsi que de toutes les dépenses d'entretien de l'immeuble, évaluées à 100.000.- euros.

C'est à bon droit que **B.)** et **C.)** concluent à l'irrecevabilité de cette demande reconventionnelle pour être nouvelle en appel. En effet la demande de **A.)** est étrangère aux hypothèses dans lesquelles l'article 592 du nouveau code de procédure civile autorise les demandes nouvelles en appel.

**A.)**, qui succombe dans son appel et est à condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel, ne peut prétendre à une indemnité de procédure et sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à dire non fondée.

La demande formée par **B.)** sur base de la même disposition légale est à dire fondée, étant inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais non compris

dans les dépens exposés par elle en instance d'appel. Il y a lieu de lui allouer le montant réclamé de 620.- euros, justifié au regard d'une participation aux honoraires d'avocat.

**Par ces motifs :**

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

reçoit les appels en la forme;

les dit non fondés;

dit irrecevable la demande reconventionnelle formée par **A.)** en instance d'appel;

confirme le jugement entrepris;

condamne **A.)** à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 620.- euros;

déboute **A.)** de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamne aux frais et dépens de l'instance d'appel, dont distraction au profit de Maître Gaston Vogel et de Maître Mathias Poncin, sur leurs affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Madame le premier conseiller Irène FOLSCHEID, en présence du greffier assumé Natascha RAFFAELLI.

(en raison de l'impossibilité du président de chambre de signer, la présente minute est signée en vertu des articles 247 du nouveau code de procédure civile et 82, alinéa 2 de la loi du 7 mars 1980 sur l'organisation judiciaire par le conseiller le plus ancien en rang ayant concouru à l'arrêt)