

Audience publique du vingt-cinq avril deux mille treize

Numéro 38600 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Agnès ZAGO, conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e

A.), éducatrice remplaçante, demeurant à L-(...),

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 3 mai 2012 et d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette, du même jour,

comparant par Maître Elisabeth ALEX, avocat à la Cour à Esch-sur-Alzette,

e t

1) B.), femme au foyer, demeurant à L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit WEBER,

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour à Luxembourg,

2) C.), épouse ..., femme au foyer, demeurant à L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit WEBER,

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour à Luxembourg,

3) D.), salariée, demeurant à L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit REYTER,

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour à Luxembourg,

4) E.), salarié, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du susdit exploit REYTER,

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par acte d'huissier du 4 novembre 2009, B.), C.), D.) et E.) ont fait donner assignation à A.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile pour voir :

- annuler la donation déguisée du 12 mai 2004 faite par F.) à A.),
- subsidiairement ordonner qu'il soit procédé à la réduction de la libéralité consentie à A.),
- dire en tout état de cause qu'il y a lieu de reconstituer la masse successorale de F.),
- ordonner le partage des successions G.) et F.),
- ordonner la licitation des biens impartageables en nature,
- ordonner l'attribution de leurs parts respectives aux requérants,
- commettre un notaire pour procéder aux opérations de partage, de licitation et de liquidation,
- condamner la défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure.

En cours d'instruction de l'affaire, les demandeurs ont demandé en ordre subsidiaire le rapport à la masse successorale au motif que la quotité disponible a été dépassée.

Ils ont encore soutenu que la prétendue vente du 12 mai 2004 serait nulle puisque la rente viagère y prévue est inférieure aux revenus du bien vendu.

Les parties au litige sont les héritiers réservataires des époux G.)-F.) qui avaient adopté le régime de la communauté universelle par contrat de mariage notarié conclu le 23 mars 1977. G.) est décédé ab intestat le 26 septembre 1990 ; F.) est décédée ab intestat le 2 novembre 2006.

Les demandeurs ont exposé que la succession de G.) n'a compris aucun bien au jour de l'ouverture de la succession en raison de l'attribution au conjoint survivant ; que la masse successorale de F.) est constituée par une maison d'habitation sise à (...) ; que par acte notarié du 12 mai 2004, F.) a vendu cette maison à sa fille A.), ce contre paiement d'une rente viagère

mensuelle de 500 €, qu'aucun paiement n'a cependant été opéré depuis lors, qu'il y a donc donation déguisée.

Par jugement rendu contradictoirement le 21 mars 2012, le tribunal a :

- annulé la vente du 12 mai 2004 pour vileté de prix,
- dit que la maison ayant fait l'objet de cette vente, sise à (...), fait partie de la masse successorale de F.),
- ordonné qu'il sera procédé au partage et à la liquidation des successions de G.) et de F.),
- commis à ces fins Maître Blanche MOUTRIER.

Par actes d'huissier du 3 mai 2012, A.) a régulièrement relevé appel du jugement rendu en première instance et lui ayant été signifié le 11 mai 2012.

Elle demande de le réformer, de dire que la vente du 12 mai 2004 est valable et qu'il n'y a pas lieu à annulation.

Les intimés demandent en ordre principal de confirmer le jugement de première instance.

A titre subsidiaire, ils déclarent interjeter appel incident ; ils critiquent le jugement de première instance en ce qu'il n'a pas retenu leur argument tendant à faire reconnaître que les sommes versées entre juin 2004 et octobre 2006 par A.) ne correspondaient pas au paiement de la rente, mais à une contribution aux charges du ménage ; F.) n'aurait pas pu user entièrement et paisiblement de son droit d'habitation ; de plus, la rente était liée à l'échelle mobile des salaires, et elle n'aurait jamais été adaptée entre 2004 et 2006, de sorte que l'entièreté du prix n'aurait pas été payée.

Si la nullité de la vente n'est pas prononcée, les intimés demandent qu'il soit retenu que la valeur de l'immeuble aliéné à charge de rente viagère à A.) doit être imputée sur la quotité disponible avec rapport de l'excédent à la masse.

Quant à l'appel principal

Par acte notarié du 12 mai 2004, F.) a vendu à A.) une maison d'habitation avec toutes ses appartenances et dépendances, sise à (...) moyennant une rente viagère de 500 €, liée à l'échelle mobile des salaires, et à défaut, à l'indice du coût de la vie. F.) s'était réservé un droit d'habitation et d'usage viager et gratuit dans la maison et ses dépendances, comportant la mise à disposition de toutes les pièces et installations réputées communes, ainsi que le libre accès et la libre circulation à volonté.

Deux jugements ont été rendus en première instance, les 26 janvier 2011 et 21 mars 2012.

Par le jugement du 26 janvier 2011, le tribunal a déclaré la demande recevable et nommé expert Robert KOUSMANN, avec la mission de

déterminer la valeur vénale et la valeur locative de la maison sise à (...), à la date de l'acte de vente du 12 mai 2004.

Seule la seconde décision ayant été rendue en cause le 21 mars 2012 est soumise à la juridiction d'appel.

Dans la décision dont appel, le tribunal se réfère dans sa motivation aux règles posées dans le jugement du 26 janvier 2011, notamment en rappelant qu'il y a indiqué que par application de l'article 1976 du code civil, la fixation de la rente est libre entre parties, la seule limite étant constituée par le principe que la rente ne doit pas être inférieure ou égale aux revenus de la chose.

Dans le jugement rendu le 21 mars 2012, suite au dépôt du rapport d'expertise, le tribunal a évalué le revenu mensuel de la maison à 638,49 €, a dit que la rente viagère de 500 € est inférieure aux revenus pouvant être dégagés de l'immeuble vendu et que par conséquent, par application du principe rappelé, le contrat est nul pour vileté de prix.

C'est par rapport au principe ainsi retenu, non discuté en instance d'appel, que le différend entre parties est à examiner.

L'appelante conteste d'abord l'évaluation du terrain faite par l'expert : après avoir relevé que le prix de l'are en 2004 pour des objets comparables se situait autour de 50.000 €, il aurait dû fixer la valeur du terrain à $1,5 \text{ are} \times 50.000 = 75.000 \text{ €}$, qu'il a toutefois appliqué une incidence foncière de 101.750 € pour la valeur du terrain.

L'expert a dit : « Il résulte des recherches que les prix des terrains payés en 2004 dans des situations comparables se situaient aux alentours de 50.000 €/are. Ces coefficients concernaient des places à bâtir avec des contenances bien supérieures à celle faisant l'objet du présent rapport. En absence de référence de prix directement comparable à l'objet sous rubrique, l'expert est d'avis qu'au vu de la configuration particulière de la parcelle, il semble plus approprié de déterminer sa valeur par application d'une incidence foncière de 550 € par m² de surface utile d'habitation. »

L'expert a ensuite fixé la valeur du terrain bâti à $185 \text{ m}^2 \times 550 \text{ €/m}^2 = 101.750 \text{ €}$.

L'expert a fourni une motivation de son évaluation du terrain, à savoir la contenance du terrain inférieure à celle des terrains ayant pu servir d'objets de comparaison et la configuration de la parcelle. A défaut de critique formulée par l'appelante en ce qui concerne cette justification de l'évaluation du terrain, sa contestation portant sur la valeur du terrain est à rejeter.

Quant à la valeur vénale de la maison, l'appelante qualifie d'insuffisante la décote de vétusté de 58,30 % appliquée par l'expert. Par référence à la durée du bail emphytéotique de 99 ans, elle entend faire

appliquer une décote de vétusté d'environ 69 %, eu égard à l'âge de la maison en 2004 et à l'absence de vrais travaux d'entretien durant ces 69 ans.

L'expert a déduit une décote pour vétusté de 58,30 % pour la maison d'habitation et de 48 % pour le parvis couvert, ce « compte tenu des âges respectifs mis en calcul jusqu'en 2004, de la viabilité des constructions et de leurs états (...) ».

La décote de vétusté à appliquer n'est pas à rechercher par référence à une valeur théorique, telle que la durée d'un bail emphytéotique. La décote de vétusté ayant été déterminée par l'homme de l'art sur base de l'ensemble des éléments réels caractérisant l'immeuble en cause est à confirmer.

L'appelante critique encore le jugement de première instance en ce que le tribunal s'est, quant au taux de rendement de l'immeuble, référé aux tables Ledoux, et encore en ce qu'il s'est agi des tables Ledoux dans leur version de 2007, et déterminé le taux de rendement du capital investi à 4 %. Eu égard à l'état de l'immeuble et à sa situation, le taux de rendement se situerait entre 3 % et 3,5 %. En suivant le mode de calcul adopté par le tribunal, mais avec la valeur de l'immeuble telle que décomptée par l'appelante et avec un taux de rendement de 3,5 %, le revenu mensuel de l'immeuble équivaldrait à 417 €. En se basant sur la valeur locative de l'immeuble évaluée par l'expert à 972 € par mois à la date de vente - par application d'un taux de 5 % du capital investi - et en considérant que feu F.) a exercé un droit d'habitation sur la moitié de l'immeuble, soit pour une valeur de 486 €, on arriverait à un montant de $500 + 486 = 986$ €, donc à une somme dépassant le montant du loyer calculé par l'expert.

Le tribunal a constaté à juste titre qu'aucune des parties n'avait évalué concrètement le droit d'habitation que la mère F.) s'était réservé et il s'est à bon droit référé à des tables applicables en matière d'évaluation de l'usufruit sur un immeuble pour déterminer la valeur du droit d'habitation.

Des éléments précis de nature à remettre en question la décision du tribunal en ce qu'il a considéré le droit d'habitation comme s'étant exercé sur la moitié de l'immeuble ne sont pas apportés.

Si l'appelante critique la décision de première instance quant à la référence aux tables Ledoux, version 2007, elle s'y réfère toutefois elle-même dans son calcul. Restant en défaut d'indiquer une autre référence, voire de justifier du bien-fondé de l'application d'autres tables, sa contestation afférente est à rejeter.

Il en va de même pour ce qui est du taux de rendement du capital investi, un justificatif relatif à l'application d'un taux de 3 % à 3,5 % au lieu de celui de 4 % retenu par le tribunal n'étant pas apporté.

L'évaluation faite par le tribunal est dès lors à confirmer, de même que sa décision d'annulation de la vente du 12 mai 2004 rendue en conséquence ainsi qu'en continuation du premier jugement du 26 janvier 2011.

Tout comme en première instance, les intimés demandent d'ordonner la licitation de l'immeuble litigieux et tout comme en première instance A.) ne prend pas position par rapport à cette demande.

Dans la motivation du jugement dont appel, le tribunal a dit qu'il y a lieu de faire droit à cette demande ; ce chef de la décision ne figure cependant pas au dispositif du jugement.

Aux fins de permettre à A.) de prendre position quant à cette demande, la réouverture des débats est ordonnée sur ce point.

L'examen du surplus des développements présentés dans le cadre de l'appel principal s'avère, eu égard à la décision à intervenir, superfétatoire.

Quant à l'appel incident

Eu égard à la décision de confirmation à intervenir, l'examen de l'appel incident en ce qu'il porte sur le fond de la demande est également superfétatoire.

Les intimés concluent encore à la réformation du jugement de première instance en ce qu'il ne leur a pas accordé une indemnité de procédure.

Cet appel incident est à rejeter comme non fondé, les intimés restant en défaut de justifier de la condition d'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Quant aux demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile en instance d'appel

A.) conclut à l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500 €, puis de 2.000 €.

Les intimés concluent également à l'obtention d'une indemnité de procédure de 2.500 €.

Ces demandes sont à rejeter, l'iniquité laissant d'être établie.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel principal et l'appel incident,

les dit non fondés, sauf à réserver le chef de la demande des intimés relatif à la licitation de la maison sise à L-(...),

confirme le jugement du 21 mars 2012, sauf à ordonner la réouverture des débats pour permettre à A.) de prendre position quant à la demande des intimés tendant à voir ordonner la licitation de la maison sise à L-(...),

dit non fondées les demandes présentées en instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

en déboute,

impose les frais exposés jusqu'au stade actuel de la procédure à charge de la masse et en ordonne la distraction au profit de Maître Georges PIERRET et de Maître Elisabeth ALEX, avocats constitués qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance,

refixe l'affaire à l'audience publique de la neuvième chambre de la Cour d'appel du mercredi 12 juin 2013 à 9.00 heures, salle CR.2.29.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.