Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 58/24 - IX – CIV

Audience publique du six juin deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00879 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Françoise WAGENER, conseiller,
Gilles SCHUMACHER, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 12 juillet 2023,

comparant par Maître Jean-Jacques LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE3.), demeurant à D-ADRESSE2.),

intimé aux termes du prédit exploit GLODEN du 12 juillet 2023,

comparant par Maître Monique WIRION, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Exposé du litige

En résumé, le litige a trait au partage et à la liquidation de l'indivision constituée d'un immeuble situé à ADRESSE3.), inscrit au cadastre comme suit : ADRESSE4.), section ADRESSE5.), NuméroNUMERO1.)/5920, lieu-dit « ADRESSE6.) », place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 2 ares 36 centiares, (ci-après l'« Immeuble »), ayant relevé de la succession d'PERSONNE4.), épouse PERSONNE5.), décédée le 7 août 1995, et dont PERSONNE3.) (ci-après PERSONNE3.)) et PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.)) sont devenus seuls propriétaires indivis, chacun pour moitié, à la suite d'un acte de vente/partage passé devant le notaire Paul DECKER le 24 avril 2003 et conclu avec leur sœur PERSONNE6.) (ci-après PERSONNE6.)).

Par exploit d'huissier du 25 mars 2021, PERSONNE3.) assigna PERSONNE1.) devant le tribunal de Luxembourg pour voir ordonner le partage et la licitation de l'Immeuble, commettre un notaire pour procéder à ce partage et cette licitation, et condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

En réponse à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.), il objecta que toutes les décisions auraient été prises d'un commun accord par les indivisaires ; qu'il n'aurait jamais signé seul un document d'importance ; que PERSONNE1.) ne prouverait pas qu'il aurait dépassé la gestion courante et qu'elle aurait demandé à son frère d'effectuer des investissements qui valoriseraient l'Immeuble ; que si PERSONNE1.) avait été mécontente de la gestion de l'Immeuble par son frère, elle aurait pu saisir le Président du Tribunal d'arrondissement sur la base de l'article 815-6 du Code civil et que pendant 27 ans, elle n'aurait cependant pas usé de cette faculté et serait ainsi malvenue de se plaindre d'une prétendue mauvaise gestion.

PERSONNE1.) s'opposa à la demande en partage et en licitation de l'Immeuble parce qu'il pourrait être commodément partagé en nature et ce en application de l'article 827 du Code civil. À titre subsidiaire, elle demanda l'instauration d'une expertise afin de fournir au tribunal tous les éléments d'appréciation quant au caractère partageable en nature de l'Immeuble, après avoir déterminé sa consistance, sa visibilité, en vue de proposer des lots pouvant être constitués de manière égalitaire et aussi de dire qu'il y a lieu à une soulte et en faveur de qui.

Faisant valoir ensuite que la gestion de l'Immeuble par PERSONNE3.), qui l'aurait exercée de façon exclusive et « avec radinerie » et qui aurait refusé toute

ingérence de sa sœur PERSONNE1.), pour laquelle il aurait du mépris parce qu'elle est une femme, aurait été désastreuse et que PERSONNE3.) devrait dès lors, en application des articles 815-13 et 1993 du Code civil, rendre compte de sa gestion et répondre, en sa qualité d'indivisaire, des dégradations et détériorations qui auraient diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute. Elle demanda reconventionnellement à voir désigner un expert pour s'exprimer sur la gestion de l'indivision par PERSONNE3.). Elle expliqua que si elle avait signé certains actes conjointement avec PERSONNE3.), il ne s'agirait que des actes que PERSONNE3.) n'aurait pas pu passer seul et en aucun cas d'une preuve qu'elle aurait participé à la gestion du bien ; que PERSONNE3.) aurait disposé d'un mandat tacite de sa part pendant « quelques quarante années » ; qu'elle n'aurait pas disposé de clés de l'Immeuble jusqu'en été 2019, où PERSONNE3.) aurait remis des doubles à son fils, PERSONNE7.), mais qu'elle ne disposerait toujours pas de clés du local commercial ; que si elle avait signé le bail du premier étage, cela aurait été sur pression de son frère (précisant que le contrat de bail aurait autorisé une seule sous-location, mais qu'en réalité il y aurait eu huit sous-locataires) ; que l'appartement du deuxième étage aurait été loué avec le bail commercial à la SOCIETE1.) (précisant qu'il y aurait eu autant de personnes qui y auraient logé). Elle contesta également que son frère lui aurait envoyé les décomptes des loyers et dépenses et les avoir acceptés.

Elle fit encore valoir que PERSONNE3.) n'aurait jamais voulu investir dans l'Immeuble ; que la façade de l'Immeuble étant classée, lors d'une rénovation éventuelle, les propriétaires pourraient bénéficier d'un subside ; qu'il aurait refusé à la SOCIETE1.) de poursuivre le bail sans même consulter sa sœur ; qu'elle n'aurait par ailleurs jamais reçu un quelconque état des lieux de sortie permettant de vérifier si la SOCIETE1.) avait bien exécuté ses obligations ; qu'une procédure en matière de bail serait en cours devant la Justice de paix dont elle ignorerait les suites ; que d'après un arrêté communal de la Ville de Luxembourg, il aurait été nécessaire d'expulser tous les occupants logés dans les chambres meublées se situant dans l'Immeuble en raison du danger en la demeure que les non-conformités auraient représenté pour les occupants ; que PERSONNE3.) aurait entamé des pourparlers avec la société SOCIETE2.) SARL, suite à la fermeture de son commerce, sans lui en rendre compte ; qu'à la suite d'un sinistre, la SOCIETE3.) aurait procédé à la résiliation de l'assurance multirisques de l'Immeuble parce que PERSONNE3.) aurait soutenu PERSONNE8.), gérante du bar SOCIETE4.) situé au rez-de-chaussée de l'Immeuble, aux fins d'obtenir des paiements indus de la part de l'assureur.

Par jugement contradictoire N° 2023TALCH08/00095 du 17 mai 2023, le tribunal a dit fondée la demande en partage ; avant tout autre progrès en cause, a ordonné une expertise et commis pour y procéder l'expert Monsieur Steve MOLITOR, avec la mission de concilier les parties, sinon, dans un rapport écrit, détaillé et motivé, de : déterminer la valeur actuelle de l'Immeuble, dire si l'Immeuble peut être commodément partagé en nature, décrire de quelle manière ce partage peut être effectué, déterminer, le cas échéant, les lots à former, et en indiquer la valeur, de déterminer les frais éventuellement générés par les travaux nécessaires en vue du partage en nature de l'Immeuble, et vérifier si le partage en nature de l'Immeuble entraîne une dévalorisation de ce dernier, et chiffrer cette dernière, établir un pré-rapport afin de permettre aux parties de faire valoir

leurs observations, établir le rapport final en répondant aux éventuelles observations des parties ; dit non fondée la demande en reddition de comptes de PERSONNE1.) à l'égard de PERSONNE3.) ; dit non fondée la demande de PERSONNE1.) à l'égard de PERSONNE3.) basée sur l'article 815-13 du Code civil ; dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en instauration d'une expertise relative à la gestion de l'Immeuble par PERSONNE3.) et à la valeur locative de ce dernier, aux prétendues pertes subies en raison de la gestion de ce dernier par PERSONNE3.), ainsi qu'à la vérification du partage des loyers perçus entre les indivisaires et réservé le surplus.

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu qu'au vu de l'opposition motivée de PERSONNE1.) à la licitation de l'immeuble, une expertise déterminant la possibilité d'un partage en nature s'avérait nécessaire. Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.), le tribunal, constatant que PERSONNE1.) n'apportait aucune pièce permettant d'établir que PERSONNE3.) aurait tiré un profit personnel, excédant sa part dans l'indivision, a rejeté la demande fondée sur l'article 1993 du Code civil. Pour rejeter ensuite la demande basée sur l'article 815-13,

alinéa 2, du Code civil, les juges de première instance ont relevé que les éléments du dossier ne permettaient de retenir ni un manque d'entretien imputable à PERSONNE3.) ni, que ce défaut d'entretien, à le supposer établi, ait provoqué une perte de la valeur de l'immeuble. Concernant enfin la demande relative à l'expertise, ces mêmes juges, rappelant le principe de l'article 351, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, suivant lequel une mesure d'instruction ne peut en aucun cas être ordonnée en vue de suppléer à la carence de la partie dans l'administration de la preuve, ont rejeté cette demande en l'absence de tout élément de preuve fourni par PERSONNE1.) établissant la distorsion entre la valeur locative actuelle et la valeur locative de l'Immeuble qui aurait fait l'objet des investissements « nécessaires » au vu d'une gestion en bon père de famille et, par conséquent, l'existence, voire la vraisemblance d'un préjudice résultant pour elle de la gestion de l'Immeuble par PERSONNE3.) qui aurait prétendument entraîné une perte locative, voire la vraisemblance d'un partage incorrect des sommes perçues au titre des loyers.

Par exploit du 12 juillet 2023, PERSONNE1.) a relevé appel de ce jugement lui signifiée le 8 juin 2023.

La Cour donne à considérer que la présente procédure a été instruite suivant la mise en état simplifiée, prévue aux articles 222-1 et suivants du Nouveau Code de procédure civile.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 1^{er} février 2024, puis l'affaire a été fixée pour débats à l'audience du 8 mai 2024. Tel que prévu par la loi, les parties ont renoncé à plaider l'affaire, de sorte qu'elle a été prise en délibéré sans plaidoiries, les fardes de procédures ayant été déposées antérieurement à l'audience. Les parties ont été informées de la date du prononcé.

Discussion

A l'appui de son acte d'appel, *PERSONNE1.)* précise que son appel porte uniquement sur la partie du jugement ayant dit non fondée :

- la demande en reddition de comptes de *PERSONNE1.)* à l'égard de *PERSONNE3.)* ; p
- la demande de *PERSONNE1.)* à l'égard de *PERSONNE3.)* fondée sur l'article 815-13 du Code civil ;

- la demande de *PERSONNE1.)* en instauration d'une expertise relative à la gestion de l'Immeuble par *PERSONNE3.)* et à la valeur locative de ce dernier, aux prétendues pertes subies en raison de la gestion de ce dernier par *PERSONNE3.)*, ainsi qu'à la vérification du partage des loyers perçus entre les indivisaires.

Elle demande à la Cour de réformer le jugement entrepris sur ces différents points et de lui adjuger le bénéfice de ses demandes reconventionnelles.

Pour voir statuer dans ce sens, et après avoir rappelé le contexte général du litige, elle développe, en substance, les moyens tirés de son argumentation déjà exposée en première instance. Elle reproche ainsi au tribunal d'avoir retenu à tort qu'il lui appartenait en vertu de l'article 1315 du Code civil d'apporter la preuve, dans un premier temps, que *PERSONNE3.)* ait utilisé le mandat et, dans un second temps, que ce dernier aurait profité personnellement des opérations effectuées en vertu de ce mandat, pour remplir les conditions de l'article 1993 du Code civil, violant ce faisant la charge de la preuve en matière de reddition de compte. Elle reproche encore au tribunal de l'avoir déboutée de sa demande basée sur l'article 815-13 du Code civil pour absence de preuve, alors que des éléments concordants existeraient, et de ne pas lui avoir laissé la possibilité d'établir au besoin les reproches allégués par voie d'expertise.

Elle ajoute que la gestion personnelle et exclusive de *PERSONNE3.)* résulterait à suffisance d'un courrier qu'il lui aurait personnellement adressé le 18 janvier 2021, ainsi que du courrier de leur sœur *PERSONNE6.)* qui serait sortie de l'indivision en raison de la gestion de l'Immeuble faite par *PERSONNE3.)*. Ce dernier éluderait tout simplement l'existence de son mandat tacite.

Elle réitère enfin sa demande à voir désigner un expert aux fins de :

14. se prononcer sur la valeur locative de l'Immeuble ;

15. éclairer le tribunal sur l'existence ou non d'une gestion en bon père de famille de la part de PERSONNE3.) depuis le début de son mandat tacite, et établir un décompte des investissements qui eussent été nécessaires au fil du temps et de l'évolution de la législation, y compris en fonction des prescriptions locales de la Ville de Luxembourg (règlements communaux, ...) aux fins d'assurer une gestion de l'immeuble de manière idoine avec une gestion locative en bon père de famille ;

16. effectuer le décompte des loyers perdus par Mme PERSONNE9.) veuve PERSONNE10.), déduction faite des impôts qui auraient été prélevés par l'Administration des Contributions ;

17. dresser un décompte des loyers théoriques qui eussent été perçus par le propriétaire, compte tenu de la valeur locative du bien ainsi que des investissements nécessaires qui auraient été opérés ;

18. collecter auprès de M. PERSONNE3.), respectivement de Mme PERSONNE1.) veuve PERSONNE10.) les preuves des règlements intervenus en faveur de l'un et de l'autre ;

19. de façon générale, fournir le décompte de la totalité des sommes encaissées par M. PERSONNE3.) dans sa gestion ;

20. rassembler les preuves des éventuels règlements de loyers intervenus en faveur de M. PERSONNE3.), respectivement de Mme PERSONNE1.) veuve PERSONNE10.) ;

21. faire les comptes entre parties et fournir au Tribunal tous éléments d'appréciation à propos de la gestion de l'immeuble, notamment au regard de l'obligation pour le propriétaire d'entretenir l'immeuble, d'après la loi et d'après les dispositions licites des baux éventuellement conclus ;

22. dresser un décompte du tout, en émargeant les divers postes.

Elle sollicite encore une indemnité de procédure de 5.000.- euros.

PERSONNE3.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'appel en la pure forme. Au fond, après avoir donné sa version des faits, il explique, quant à la gestion des loyers, que PERSONNE1.) aurait une procuration sur un compte bancaire spécialement ouvert pour percevoir les loyers et aurait reçu annuellement le décompte exact des loyers et dépenses par rapport à l'Immeuble afin de pouvoir le joindre à sa déclaration d'impôts. Il ajoute qu'il aurait adressé à sa sœur tous les documents importants, tels les contrats de baux ou les mises en demeure des locataires pour non-paiement de loyer pour signature ; qu'il aurait informé sa sœur de la date de l'état des lieux avec la SOCIETE1.) afin qu'elle y assiste ; qu'il ignorait que des appartements étaient sous-loués ; que le courrier du 18 janvier 2021 adressé à sa sœur ne constituerait pas un aveu d'une gestion exclusive par lui de l'Immeuble ; qu'elle ne se serait jamais intéressée à l'Immeuble, manquant de réagir même après réception du courrier recommandé de la Ville de Luxembourg du 20 février 2019 et enfin qu'elle aurait refusé l'offre d'achat à hauteur de 5.700.000.- euros de la part d'une société SOCIETE5.), la considérant comme insuffisante.

Il fait encore plaider que l'offre de preuve par expertise serait sinon irrecevable, le libellé de la mission n'ayant pas été formulé dans le dispositif de l'acte d'appel, sinon non fondée sur base de l'article 351, alinéa 2 du Code civil.

A l'appui de ces moyens, il conclut à la confirmation du jugement entrepris et au rejet de l'appel.

Il demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 5.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire et le montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure.

La Cour renvoie pour le surplus à l'exposé exhaustif des moyens présentés par les parties tel que repris par le tribunal dans le jugement déféré et qui n'a pas changé en appel.

Appréciation de la Cour

- Recevabilité de l'appel

PERSONNE3.) s'est rapporté à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel en la pure forme.

Dans la mesure où l'appel n'est pas autrement contesté et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par la Cour n'est pas donné, il y a lieu de retenir que celui-ci est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délais de la loi.

- Au fond

Rappelant que le bien immobilier objet du litige est un bien familial.

Conformément à l'article 1993 du code civil « *tout mandataire est tenu de rendre compte de sa gestion, et de faire raison au mandant de tout ce qu'il a reçu en vertu de sa procuration, quand même ce qu'il a reçu n'eût point été dû au mandant.* »

L'obligation que l'article 1993 du Code civil met à charge du mandataire est double: le mandataire doit justifier de la manière dont il a rempli le mandat et restituer au mandant tout ce qu'il a reçu en vertu du mandat. Elle comporte la production et la justification de tous éléments nécessaires pour permettre au mandant de vérifier l'exécution du mandat (cf. Henri De Page, Droit civil belge, tome V, « Les principaux contrats usuels », éd. Bruylant, 1975, n° 420, p. 416 à 418).

Il faut en conclure que l'obligation de rendre compte excède la simple production de pièces, partant le seul volet comptable. La mandataire doit en plus justifier que sa gestion a été faite dans l'intérêt du mandant.

L'article 815-3 alinéa 2 du Code civil dispose que « *si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux.* »

Ainsi, contrairement à ce que fait plaider PERSONNE3.), un indivisaire peut être considéré comme étant un gérant tacitement choisi par les coïndivisaires dès lors qu'il accomplit des actes de gestion sur les biens indivis, portés à la connaissance des coïndivisaires sans qu'ils forment la moindre opposition.

Il doit de ce fait rendre compte de sa gestion et préciser dans son rapport les bénéfices réalisés et les pertes subies ou à venir.

En l'espèce, il résulte à suffisance des pièces du dossier, et notamment de l'attestation de PERSONNE6.) du 21 janvier 2022, que PERSONNE3.) a assumé personnellement la gestion de l'immeuble indivis pendant plus de vingt ans.

Il appartient dès lors, par réformation du jugement entrepris, à PERSONNE3.) de rendre compte de ladite gestion.

Concernant ensuite la demande à voir désigner un expert sur base de l'article 815-13 alinéa 2 du Code civil pour déterminer l'existence ou non d'une gestion en bon père de famille de la part de PERSONNE3.) depuis le début de son mandat tacite, c'est à juste titre que les juges de première instance ont renvoyé à l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile.

Conformément à l'article 351 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile disposant que « en aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve », les mesures d'instruction exécutées par un technicien, dont l'expertise, ne peuvent pas au départ être utilisées comme moyens de preuve (T. Hoscheit, Chronique de droit judiciaire privé, Les mesures d'instruction exécutées par un technicien, Pas. 32, 48, n° 2). L'expertise judiciaire n'est qu'une mesure d'instruction destinée à fournir, en vue de la solution d'un litige, des renseignements d'ordre technique que le juge ne peut se procurer lui-même et qui ne peuvent s'obtenir qu'avec le concours d'un spécialiste dans une science, un art ou un métier. La preuve de faits dont la connaissance et l'appréciation ne requièrent pas le concours d'un spécialiste ou sur lesquels les parties ne sont pas d'accord doit se faire par enquête et non par expertise. La mission de l'expert ne doit pas s'étendre à des questions de droit qui relèvent de l'office du juge.

Demander à un expert si, et dans l'affirmative, quelles fautes ont été commises par PERSONNE3.) dans sa gestion de l'immeuble indivis et si cette gestion, le cas échéant, défectueuse est en lien de causalité avec le dommage potentiellement accru à l'indivision (sinistre financier résultant d'une perte de valeur de l'immeuble) reviendrait à demander à l'expert de se prononcer sur une question de droit. Un expert ne saurait être chargé d'une telle mission.

Or, les points 14, 15 et 21 de l'offre de preuve concernent essentiellement des points de droit, tandis que les points 16, 17, 18 et 20 relèvent de la reddition de compte à fournir par PERSONNE3.).

En l'espèce, une expertise ne ferait de sens que sur une question technique, tels éventuellement les points 14 et 17.

Toutefois, à part indiquer que les loyers réclamés ne sont pas assez élevés, PERSONNE1.) ne donne aucune précision quant à ce problème.

La Cour ne peut dès lors que se rallier aux considérations qui ont amené les juges de première instance à rejeter l'offre de preuve formulée par l'appelante.

La Cour relève encore que la liquidation de l'indivision litigieuse est encore en cours en première instance et décide, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice et afin de ne pas priver les parties du double degré de juridiction, de renvoyer le litige en prosécution de cause devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg autrement composé.

- Procédure abusive et vexatoire

En ce qui concerne la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE3.) relative à une indemnité pour procédure abusive et vexatoire dont la recevabilité n'a fait l'objet d'aucune contestation, il est rappelé, que l'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute, c'est-à-dire constitue un abus de droit que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi équipollente au dol, respectivement si l'attitude du plaideur révèle une intention malicieuse ou vexatoire, une volonté mauvaise ou dolosive ou encore une faute lourde, grossière, inexcusable.

La voie de recours exercée par PERSONNE1.), même s'il est exact que son action n'a pas entièrement abouti, ne dénotant, dans son chef, aucune intention malicieuse voire vexatoire, il y a lieu de débouter PERSONNE3.) de sa demande.

- Demandes accessoires

Ni PERSONNE1.), ni PERSONNE3.) n'invoquant, ni a fortiori ne démontrant de raison impliquant la nécessité de leur accorder une indemnité de procédure pour défaut d'iniquité, leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sont à rejeter.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf à la juridiction à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.

Au vu des éléments du dossier et de l'issue du litige, il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour ½ à PERSONNE1.) et pour ½ à PERSONNE3.).

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme ;

réformant,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en reddition de compte ;

dit que PERSONNE3.) doit rendre compte de sa gestion et préciser dans son rapport les bénéfices réalisés et les pertes subies ou à venir depuis le début de son mandat tacite ;

renvoie le litige en prosécution de cause devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, autrement composé ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure ;

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour ½ à PERSONNE1.) et pour ½ à PERSONNE3.), avec distraction au profit de Maître Jean-Jacques LORANG et de Maître Monique WIRION, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier Gilles SCHUMACHER.