

13/12/2004

A

Jugement civil no 508 / 2004 (Ière chambre)

Audience publique extraordinaire du lundi, treize décembre deux mille quatre à 17.40 heures, salle 35.

Numéros 36982 et 37337 du rôle.

Composition :

M. Etienne SCHMIT, premier vice-président.
Mme Martine DISIVISCOUR, juge,
Mme Françoise WAGENER, juge,
M. David BOUCHE, greffier.

I.

ENTRE

1. Mme I.) , demeurant à D- (...)

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre KREMMER de Luxembourg du 18 mai 1987,

comparant par Maître Marc BOEVER, avocat, demeurant à Luxembourg, qui ne s'est pas présenté pour conclure,

2. Mme D.) , épouse (...), demeurant à F- (...)

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre KREMMER de Luxembourg du 18 mai 1987,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

Mme C.) , fonctionnaire (...), demeurant à L- ADR1.) ,

défenderesse aux fins du prédit exploit KREMMER,

comparant par Maître Roger NOTHAR, avocat, demeurant à Luxembourg, qui ne s'est pas présenté pour conclure.

II.

E N T R E

Mme R.) , fonctionnaire (...), demeurant à L- (...)

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Marc GRASER de Luxembourg du 28 juillet 1987,

comparant par Maître Annick WURTH, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T

1. Mme C.) , fonctionnaire (...), demeurant à L- ADR1.)

défenderesse aux fins du prédit exploit GRASER,

comparant par Maître Roger NOTHAR, avocat, demeurant à Luxembourg, qui ne s'est pas présenté pour conclure,

2. Mme D.) , épouse (...), demeurant à F- (...)

défenderesse aux fins du prédit exploit GRASER,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat, demeurant à Luxembourg.

3. Mme I.) , demeurant à D- (...)

défenderesse aux fins du prédit exploit GRASER,

comparant par Maître Marc BOEVER, avocat, demeurant à Luxembourg, qui ne s'est pas présenté pour conclure.

LE TRIBUNAL :

La procédure suivie est exposée au jugement du 30 juin 2004 de ce tribunal.

Maître Fayza Linda OMAR, avocat, en remplacement de Maître Gaston VOGEL, avocat constitué, a conclu pour Mme D.)

Maître Annick WURTH, avocat constitué, a conclu pour Mme R.)

Ainsi qu'il a été retenu au jugement du 30 juin 2004, le jugement sera rendu par défaut, faute de conclure, à l'égard de Mme I.) et de Mme C.) , qui n'ont pas conclu devant les magistrats qui composent actuellement le tribunal.

1. La vente du 25 avril 1986

Le 25 avril 1986, M. S.) a vendu à Mme C.) , sa compagne, quatre onzièmes en pleine propriété et sept onzièmes en usufruit d'une maison avec place et dépendances située à (ADR1) , inscrite au cadastre de la commune de (...) , section C de (...) , sous le numéro (C1) , au lieu dit (...) , d'une contenance de 12 ares 83 centiares. Le prix de vente était de 4.000.000.- francs, soit 99.157,41- euros. M. S.) s'est réservé le droit viager d'habitation de tout l'immeuble.

Mme D.) , fille de M. S.) , héritière réservataire, considère que cette vente constitue une donation déguisée.

Suivant le rapport d'expertise dressé le 3 avril 1998, en exécution du jugement du 11 mars 1992, l'immeuble avait une valeur de 13.039.212.- francs au jour de la vente du 25 avril 1986.

Suivant rapport d'expertise du 3 décembre 2002, dressé en exécution du même jugement, la valeur vénale de l'immeuble était de 13.039.212.- francs, soit 323.233,62- euros, le 6 septembre 1986, jour d'ouverture de la succession de M. S.) .

Dans son rapport du 3 décembre 2002, l'expert retient qu'au jour de la vente du 25 avril 1986, les parts d'immeubles vendues avaient les valeurs suivantes :

- 4/11es en pleine propriété : 117.539,50- euros,
- 7/11es en usufruit : prix de vente X 78,77% X 7/11 = 162.025,26- euros.

L'expert s'est basé sur les tables de conversion de M. Jean-Luc LEDOUX, publié dans la Revue du notariat, pour déterminer la valeur de l'usufruit dont a bénéficié Mme C.) .

Suivant l'expertise, M. S.) a donc vendu ses parts d'immeuble d'une valeur de 279.564,76- euros.

L'expert s'est basé sur les tables LEDOUX en considérant que les critères retenus par l'administration fiscale, en application de la loi du 23 décembre 1913 sur les impôts dont le recouvrement est attribué à l'administration de l'enregistrement et des domaines, étaient dépassés.

Le tribunal retient qu'en application de l'article 30 de la loi du 23 décembre 1913, la valeur de l'usufruit de Mme C.) , âgée de 37 ans au moment de la vente du 25 avril 1986, est la suivante : prix de vente X 60% X 7/11 = 123.416,47- euros. La valeur des parts vendues s'élève dès lors à la somme de 123.416,47 + 117.539,50 = 240.955,97- euros.

M. S.) a vendu, le 25 avril 1986, les quatre onzièmes en pleine propriété et les sept onzièmes en usufruit au prix de 99.157,41- euros. Ce prix est dérisoire par rapport au montant de 279.564,76- euros, retenu par l'expert, et par rapport au montant de 240.955,97- euros, valeur des parts en application des critères de la loi de 1913.

Il est dès lors inutile d'examiner si les critères de la loi de 1913 ou les tables LEDOUX sont à retenir, étant donné que quel que soit le critère retenu, le prix mentionné à l'acte de vente est dérisoire par rapport à la valeur des parts d'immeuble vendues.

Contrairement à la seule comparaison de ces éléments pris en considération par Mme D.) , il convient aussi d'examiner l'incidence du droit d'habitation viager que M. S.) s'est réservé sur l'appréciation du prix de vente.

Dans son arrêt du 4 juillet 1990, rendu entre les parties en cause, la Cour d'appel a retenu que Mme C.) entretenait des relations étroites avec M. S.) et avait constaté les symptômes de la maladie de celui-ci ainsi que l'aggravation de son état de santé et qu'au moment de la vente elle connaissait la maladie grave dont souffrait M. S.) et l'issue fatale prochaine de la maladie. La Cour en a déduit qu'elle n'a pas pris de « risque véritable quant à la prestation viagère du droit d'habitation » de M. S.) . Ainsi que le tribunal l'avait retenu dans son jugement du 9 novembre 1988, et qu'il résulte des deux certificats médicaux et de la documentation médicale versés en cause, au moment de la vente M. S.) était atteint d'une maladie qui ne lui laissait pas de chance de survivre pendant plus de deux ans à partir de l'acte de vente.

La valeur du droit d'habitation que M. S.) s'est réservé dans l'acte de vente est dès lors de si faible importance que le montant qui devrait être ajouté au prix de vente de l'immeuble ne saurait avoir d'incidence sur l'appréciation du prix de vente au regard de la valeur vénale des parts vendues.

Il est donc établi que M. S.) a vendu ses parts de l'immeuble à un prix dérisoire et qu'en réalité la vente du 25 avril 1986 est à considérer comme donation déguisée au profit de sa compagne Mme C.) .

2. La réduction de la donation déguisée

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.

La demande d'annulation au motif qu'il s'agit en réalité d'une donation n'est pas justifiée.

Cependant, la donation faite à Mme C.) doit être réduite, si elle atteint la réserve des deux héritières réservataires, c'est-à-dire si elle dépasse le tiers de la valeur de la succession.

En application de l'article 924-2 du code civil, formellement invoqué par Mme D.) , dans ses conclusions du 19 septembre 2003, la réduction doit être faite en nature par Mme C.) , qui n'est pas successorale de M. S.) .

Cependant la réduction ne doit être faite que pour ce qui excède la quotité disponible.

Mme D.) détermine la quotité disponible en ajoutant l'intégralité de la valeur vénale de l'immeuble donné, retenue par l'expert, à la valeur de la succession mobilière retenue par l'expert. Elle admet donc que M. S.) avait conservé sept onzièmes en nue-propriété au moment de la vente du 25 avril 1986.

Cette affirmation de la partie demanderesse, même si elle n'est pas documentée par une pièce - l'acte d'acquisition du 29 septembre 1972 versé en cause porte seulement sur un terrain d'une contenance de 10 ares 48 centiares, et vise un autre numéro cadastral -, n'est pas contredite par une partie.

Le tribunal considère donc comme établi que M. S.) avait conservé dans son patrimoine sept onzièmes en nue-propriété.

Conformément aux calculs de Mme D.) , et au vu du rapport d'expertise du 3 décembre 2002, la valeur des biens dépendant de la succession de M. S.) et de ceux ayant fait l'objet de la libéralité du 25 avril 1986 est de 370.514,04-euros : 323.233,62- (immeuble donné) + 48.597,62- (actif mobilier) – 1.317,20- (passif).

En application de l'article 913 du code civil, M. S.) , père de deux enfants, pouvait disposer du tiers de ses biens, et la quotité disponible était de 123.504,68-euros.

Ainsi que le soutient Mme D.) , la valeur de la donation se détermine par la déduction du prix de vente des parts d'immeuble de la valeur réelle de ces parts.

Suivant le rapport d'expertise du 3 décembre 2002, qui ne fait pas l'objet de critiques, les parts d'immeuble ayant fait l'objet de la donation du 25 avril 1986 ont une valeur de 279.564,76- euros.

La valeur de la donation est dès lors de 180.407,35- euros : 279.564,76- (valeur des parts vendues) – 99.157,41- (prix de vente).

La donation immobilière du 25 avril 1986 dépasse donc la quotité disponible qui a la valeur de 123.504,68- euros.

Etant donné que M. S.) a donné au-delà de la quotité de ses biens dont il pouvait disposer en donnant à Mme C.) , le 25 avril 1986, quatre onzièmes en pleine propriété et sept onzièmes en usufruit de son immeuble à (...), il a porté atteinte à la réserve de ses deux filles et la réduction en nature des parts d'immeubles données doit être effectuée par Mme C.) au profit des deux héritières réservataires.

3. Le partage et la licitation

Mme C.) a pu bénéficier d'une donation du tiers des biens de M. S.) , et en fait elle a bénéficié d'une libéralité d'une valeur supérieure à la quotité disponible.

Les quatre onzièmes en pleine propriété et les sept onzièmes en usufruit de l'immeuble reviennent donc à la masse successorale à l'exception des parts d'immeuble d'une valeur de 123.504,68- euros (quotité disponible).

La réduction en nature crée une indivision entre les deux filles de M. S.) et Mme C.) .

Nul n'étant tenu de rester en indivision, la demande en partage de l'immeuble est justifiée.

L'immeuble constitue une maison unifamiliale et ne peut pas être commodément partagé en nature entre les trois indivisaires. La demande en licitation est donc justifiée.

4. La demande de Mme R.) en partage de la succession de M. S.)

Le 11 mars 1992, le tribunal a sursis à statuer sur la demande en partage introduite par Mme R.) en attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée en vue de déterminer si l'acte de vente du 25 avril 1986 constituait une donation portant atteinte à la réserve. Le tribunal a examiné le jeu éventuel des articles 923 et 925 du code civil.

Suivant l'article 925 du code civil, « Lorsque la valeur des donations entre vifs excédera ou égalera la quotité disponible, toutes les dispositions testamentaires seront caduques. »

Au vu des développements aux points 1 et 2, la valeur des donations excède la quotité disponible.

Tel serait également le cas, si la créance de 2.200.000.- francs, soit 54.536,58- euros, que Mme R.) fait valoir en soutenant que Mme C.) devrait payer à la succession le solde de 2.200.000.- francs du prix de vente, devait revenir à la succession. Mme R.) soutient que contrairement à la quittance donnée par M. S.) à l'acte sur le montant de 4.000.000.- francs, Mme C.) n'aurait pas payé la somme de 2.200.000.- francs et la succession serait créancière de ce montant.

Si ce montant était ajouté à la masse successorale, la valeur des biens de la succession serait de 425.050,62- euros : 370.514,04- (valeur de la succession) + 54.536,58- (solde à régler).

La quotité disponible serait dans ces circonstances de 141.683,54- euros.

La valeur des donations de 180.407,35- euros est donc en tout état de cause supérieure à la quotité disponible.

En application de l'article 925 du code civil, les dispositions testamentaires du 2 juillet 1984 en faveur de Mme R.) sont caduques.

Mme R.) n'est dès lors pas appelée à recueillir une partie de la succession de M. S.) .

Sa demande en partage est donc irrecevable.

5. La demande en paiement du solde du prix de vente

Mme R.) a donné assignation à Mme C.) pour obtenir sa condamnation à payer le solde de 2.200.000.- francs du prix de vente qui n'aurait pas été réglé.

Conformément aux motifs développés au point 4, la demande de Mme R.) en paiement est également irrecevable.

Par ces motifs:

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut, faute de conclure, à l'égard de Mme I.) et de C.) et contradictoirement à l'égard des autres parties;

dit que la vente, le 25 avril 1986, par M. S.) à Mme C.) de quatre onzièmes en pleine propriété et de sept onzièmes en usufruit d'une maison avec place et dépendances située à ADR1), inscrite au cadastre de la commune de (...), section C de (...), sous le numéro UC1), au lieu dit (...), d'une contenance de 12 ares 83 centiares au prix de 4.000.000.- francs, soit 99.157,41- euros constitue une donation déguisée au profit de Mme C.)

rejette la demande en annulation de l'acte de vente du 25 avril 1986,

dit que la donation du 25 avril 1986 a porté atteinte à la réserve de Mmes D.) et I.)

dit que la donation doit faire l'objet d'une réduction en nature,

dit que quatre onzièmes en pleine propriété et sept onzièmes en usufruit d'une maison avec place et dépendances située à ADR1), inscrite au cadastre de la commune de (...), section C de (...), sous le numéro UC1), au lieu dit (...), d'une contenance de 12 ares 83 centiares reviennent de Mme C.) à la succession de M. S.), à l'exception des parts ayant la valeur de 123.504,68- euros,

ordonne le partage et la liquidation de l'immeuble, ainsi que sa licitation,

commet à ces fins Maître Urbain THOLL, notaire de résidence à Mersch,

nomme M. le premier vice-président Etienne SCHMIT juge-commissaire, avec la mission de faire rapport en cas de débat judiciaire sur les contestations survenues au cours des opérations de partage et de procéder en application de l'article 1200 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou du notaire commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de M. le président de chambre,

condamne Mme C.) aux dépens de l'instance introduite par assignation du 18 mai 1987 et en ordonne la distraction au profit de Maître Gaston VOGEL,

déclare irrecevables les demandes en partage et en paiement introduites par Mme R.)

condamne Mme R.) aux dépens de l'instance introduite par assignation du 28 juillet 1987.

Ce jugement a été lu à l'audience publique indiquée ci-dessus par M. Etienne SCHMIT, premier vice-président, en présence de M. David BOUCHE, greffier.