

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH04/00009

Audience publique du jeudi seize mai deux mille vingt-quatre.

Numéro 154792 du rôle (Difficultés de liquidation)

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, juge,
Daisy MARQUES, greffier.

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'une requête déposée au tribunal le 1^{er} juillet 2013,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par la société à responsabilité limitée ETUDE NOESEN, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins de la prédite requête,

partie demanderesse par reconvention,

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

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

PERSONNE1.) (ci-après : « PERSONNE1. ») et PERSONNE2.) (ci-après : « PERSONNE2. »), tous deux de nationalité luxembourgeoise, ont contracté mariage en date du DATE1.) 1990 pardevant l'officier d'état civil de la Commune de Luxembourg, sans conclure de contrat de mariage.

Trois enfants sont issus de leur union, à savoir PERSONNE3.), née le DATE2.) ; PERSONNE4.), née le DATE3.) et PERSONNE5.), né le DATE4.).

Par jugement civil n° 58/10 rendu en date du 25 février 2010, faisant suite à une assignation en divorce du 1^{er} février 2008, le tribunal de céans, siégeant en matière de divorce, a prononcé le divorce entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) ; ordonné la liquidation et le partage de la communauté de biens ayant existé entre elles ; commis à ces fins Maître Joseph GLODEN, alors notaire de résidence à Grevenmacher ; statué sur les mesures accessoires relatives aux enfants communs ; s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande de PERSONNE2.) en exécution provisoire du jugement ; a dit non fondée la demande de PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ; ordonné la transcription du jugement en marge de l'acte de mariage des parties et en marge de l'acte de naissance de chacune d'entre elles conformément aux articles 49 et 264 du Code civil et condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit du mandataire constitué pour PERSONNE2.).

Par ordonnance du 14 juin 2012, Maître Gérard LECUIT, alors notaire de résidence à Luxembourg, a été nommé en remplacement de Maître Joseph GLODEN.

Suivant ordonnance du 4 octobre 2012, Maître Henri HELLINCKX, alors notaire de résidence à Luxembourg, a été nommé en remplacement de Maître Gérard LECUIT.

En date du 17 mai 2013, le notaire-liquidateur a dressé un procès-verbal de difficultés sur base des articles 837 du Code civil et 1200 du Nouveau Code de procédure civile.

Les parties en cause ont comparu le 24 septembre 2013 devant le juge-commissaire qui ne réussit pas à les concilier, si bien qu'il les a renvoyées devant le tribunal par ordonnance du même jour.

Par ordonnance du 12 février 2015, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Par jugement civil interlocutoire n° 363/2015 rendu en date du 25 juin 2015, le tribunal de céans, siégeant en matière de difficultés de liquidation, a fixé les effets du divorce quant aux biens entre les parties au 31 décembre 2003 ; dit irrecevable l'offre de preuve formulée par PERSONNE1.) ; dit que les intérêts sur les récompenses dues par la communauté ou à la communauté prennent cours au 31 décembre 2003 ; dit irrecevable la demande de PERSONNE1.) à voir fixer la date du partage effectif à la date du jugement

à intervenir pour les besoins des expertises à réaliser ; dit que le terrain avec la maison d'habitation sis à ADRESSE3.) constituent des biens propres de PERSONNE2.) ; dit recevable et fondée en son principe la demande de PERSONNE1.) à voir dire que la communauté a une créance de récompense à l'encontre de PERSONNE2.), égale au profit subsistant, du chef des travaux réalisés sur ladite maison d'habitation entre le DATE1.) 1990 et le 31 décembre 2003, autres que l'installation du chauffage et des sanitaires ; dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE1.) à voir enjoindre à PERSONNE2.) de rendre compte des loyers perçus pour la location d'une partie de la maison sise à ADRESSE3.) ; dit que le terrain avec la maison de rapport d'une contenance de 2 ares 95 centiares sis à ADRESSE4.) constituent des biens propres de PERSONNE1.) ; dit que le terrain utilisé comme parking d'une contenance de 90 centiares sis à ADRESSE4.) sera attribué à PERSONNE1.) par imputation sur sa part de la masse partageable ou moyennant soulte d'après la valeur dudit terrain au 21 janvier 2014, jour de la demande en attribution ; avant tout autre progrès en cause en ce qui concerne les demandes de PERSONNE1.) à voir dire que la communauté a une créance de récompense à l'encontre de PERSONNE2.) au titre des travaux d'amélioration de la maison d'habitation sise à ADRESSE3.) financés par la communauté et à se voir attribuer le terrain d'une contenance de 90 centiares sis à ADRESSE5.), ordonné une expertise et nommé expert pour y procéder PERSONNE6.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé : * de déterminer la valeur de la maison d'habitation sise à ADRESSE3.) au jour de l'expertise, ainsi que la valeur de cette maison si les travaux réalisés entre le DATE1.) 1990 et le 31 décembre 2003, autres que l'installation du chauffage et des sanitaires, n'avaient pas été réalisés et * de déterminer la valeur du terrain utilisé comme parking d'une contenance de 90 centiares sis à ADRESSE4.) au 21 janvier 2014 ; dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE2.) à voir dire que la communauté a une créance de récompense à l'encontre de PERSONNE1.) au titre du remboursement du prêt contracté pour l'acquisition de la maison avec place sise à ADRESSE5.), au lieu-dit « ADRESSE6.) » d'une contenance de 2 ares 95 centiares ; dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE2.) en licitation de la maison de rapport sise à ADRESSE5.) ; dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE2.) à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la moitié des loyers qu'il aurait perçus pour la maison de rapport sise à ADRESSE5.) pour la période allant du 1^{er} janvier 2004 jusqu'au 29 octobre 2013, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} janvier 2004, jusqu'à solde ; dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE2.) à voir enjoindre à PERSONNE1.) de verser les pièces relatives aux loyers perçus pendant cette période ; dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE2.) à voir dire que la communauté a une créance de récompense à l'encontre de PERSONNE1.) du chef des remboursements du prêt SOCIETE1.) contracté le 24 novembre 1981 par PERSONNE1.) pour l'acquisition de la maison avec place sise à ADRESSE5.) ; dit que le terrain avec la maison d'habitation sis à ADRESSE1.) constituent des biens propres de PERSONNE1.) ; dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE2.) en licitation de la maison sise à ADRESSE1.) ; dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE2.) à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité d'occupation pour l'occupation de la maison sise à ADRESSE1.) durant la période allant du 1^{er} janvier 2004 jusqu'au 29 octobre 2013, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} janvier 2004, jusqu'à solde ; dit fondée en son principe la demande de PERSONNE2.) à voir dire que la communauté a une créance de récompense à l'encontre de PERSONNE1.) au titre du remboursement des prêts SOCIETE1.)

contractés le 18 mars 1982 et le 22 juillet 1983 et des deux volets du prêt SOCIETE2.) contracté le 13 septembre 1984 ; enjoint à PERSONNE1.) de verser les pièces justificatives utilisées pour dresser le tableau synoptique dans ses conclusions du 22 janvier 2014 pour le 15 septembre 2015 au plus tard ; sursis à statuer sur la demande pour le surplus, ainsi que sur les frais et dépens et refixé la continuation des débats à une audience ultérieure.

Par arrêt civil n° 55/17-I-CIV rendu en date du 8 mars 2017, la Cour d'appel a déclaré les appels principal et incident partiellement fondés, partant en réformant, a fixé les effets du divorce quant aux biens entre les parties au 1^{er} janvier 2003 ; dit que les intérêts sur les récompenses dues par la communauté ou à la communauté prennent cours au 1^{er} janvier 2003, à l'exception des récompenses dont le montant est déterminé en fonction du profit subsistant au moment de la liquidation ; avant tout autre progrès en cause nommé expert PERSONNE6.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé : * de déterminer la valeur de la maison d'habitation sise à ADRESSE3.), en 1994, ainsi que la valeur de cette maison si les travaux réalisés entre le DATE1.) 1990 et 1994, autres que l'installation du chauffage et des sanitaires, la pose du carrelage, l'installation de la porte d'entrée, le branchement de gaz et la moitié de la véranda et la façade, n'avaient pas été réalisés, * de déterminer la valeur actuelle de l'immeuble et * de déterminer la valeur de l'immeuble sis à ADRESSE4.), en 1993 avant les travaux de rénovation ; dit que l'instruction de l'affaire se poursuivra devant le tribunal d'arrondissement sous la surveillance du magistrat de la mise en état à désigner ; dit qu'il y a lieu de surseoir aux demandes relatives à l'immeuble sis à ADRESSE5.) en attendant le dépôt de l'expertise ; dit que la maison d'habitation sise à ADRESSE1.) a été acquise en indivision par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ; ordonné l'attribution de cet immeuble sis à ADRESSE1.) à PERSONNE1.) ; confirmé pour le surplus le jugement entrepris ; renvoyé l'affaire en prosécution de cause devant les juges de première instance et fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel en les imposant pour moitié à chacune des parties avec distraction au profit des mandataires respectifs.

Suivant ordonnance du 5 avril 2017, PERSONNE7.) a été nommé expert en remplacement de PERSONNE6.).

L'expert judiciaire a déposé son rapport en date du 12 juillet 2021.

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

Maître Jean-Paul NOESEN et Maître Monique WIRION ont été informés par bulletin du 12 janvier 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 9 novembre 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 21 mars 2024 conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Prétentions et moyens des parties

Le dernier état des prétentions et moyens des parties, issu de leurs conclusions récapitulatives notifiées en date du 25 avril 2023 (pour PERSONNE1.), respectivement du 18 janvier 2023 (pour PERSONNE2.), se présente comme suit :

PERSONNE1.)

En ce qui concerne l'immeuble sis à ADRESSE3.), PERSONNE1.) demande à titre principal à voir entériner le rapport d'expertise judiciaire PERSONNE7.), partant condamner PERSONNE2.) à payer à la communauté une récompense à hauteur de la somme totale de 127.364,42 euros (70.153,08 + 57.211,34), avec les intérêts légaux à partir du 31 janvier 2003, jusqu'à solde ; sinon à titre subsidiaire, si par impossible le tribunal devait instituer un complément d'expertise, lui voir donner acte qu'il « *contestera le pourcentage fixé en sa défaveur* » et en tout état de cause voir enjoindre à PERSONNE2.) de communiquer les pièces suivantes en relation avec l'immeuble litigieux : « *le contrat de prêt conclu auprès de la SOCIETE3.) en nom personnel* », « *l'acte hypothécaire correspondant* » et « *les extraits du DATE1.) 1990 au 31 janvier 2003* ».

En ce qui concerne l'immeuble sis à ADRESSE5.), PERSONNE1.) demande à voir renvoyer le dossier devant l'expert judiciaire PERSONNE7.), sinon devant un autre expert, afin de vérifier la ventilation de la valeur de la construction initiale et des aménagements subséquents non pas selon le type « *Alte Schule mit Wohnung* » mais en tenant compte de la valeur particulière de reconstruction de la maçonnerie telle que décrite au rapport GROUPE1.) et fixer définitivement la valeur actualisée de la propriété immobilière en 1993, et ne se prononcer sur le caractère propre ou commun de l'immeuble qu'au vu de ce rapport.

Il demande en outre à voir charger l'expert judiciaire de la mission de déterminer pour les besoins du calcul des récompenses dans le contexte de l'article 1469 du Code civil, la valeur vénale, et pour la partie hors terrain, la valeur de reconstruction au jour du présent jugement des éléments suivants : « *terrain acquis avant 1993* », « *terrain acquis après 1993* », « *valeur de la maçonnerie, de la charpente, de la toiture et des rénovations faites avant 1993* » et « *valeur des aménagements faits postérieurement à 1993* ».

Au soutien de ses demandes, PERSONNE1.) explique que l'immeuble sis à ADRESSE3.), ancien domicile conjugal, aurait été construit sur un terrain propre de PERSONNE2.) acquis avant le mariage des parties.

La construction aurait été réalisée en large partie pendant la vie commune, partant financée par la communauté.

À un moment donné, PERSONNE2.) aurait mis PERSONNE1.) à la porte et ce faisant serait restée en possession de tous les papiers domestiques, et plus particulièrement de toutes les factures relatives aux travaux de construction entrepris sur l'immeuble.

À défaut de tout accès aux pièces, PERSONNE1.) aurait sollicité l'instauration d'une expertise judiciaire pour qu'un homme de l'art procède à l'évaluation des travaux et se prononce sur le prix de la construction à l'époque de leur réalisation. Tant le tribunal de première instance que la Cour d'appel auraient fait droit à cette demande. La présomption de communauté telle qu'édictée à l'article 1402 du Code civil aurait été renversée par PERSONNE2.) en ce qui concerne l'installation du chauffage et des sanitaires, la pose du carrelage, l'installation de la porte d'entrée, le branchement au gaz et la moitié de la véranda et façade, travaux qui, selon PERSONNE2.), auraient été financés par feu ses parents. Les prédits postes auraient donc été écartés dans le calcul de la récompense revenant à la communauté. S'agissant des autres travaux pour lesquels la présomption de communauté jouerait, PERSONNE1.) fait valoir que PERSONNE2.) retiendrait les pièces y afférentes. L'expert judiciaire aurait eu précisément pour mission d'évaluer, sur base d'une visite des lieux, les travaux réalisés pendant la durée de la vie commune. Ce dernier aurait retenu que la communauté aurait financé la construction à concurrence de « 21,50 % » (100 – 78,40), soit pour une valeur de l'immeuble hors terrain de 70.153,08 euros [(322.753,41 + 3.540) x « 21,50 % »]. La récompense revenant à la communauté s'élèverait partant au prédit montant, qui devrait encore être réévalué au jour d'aujourd'hui et assorti des intérêts légaux à partir du 1^{er} janvier 2003 conformément à l'article 1473 du Code civil.

Afin de mettre un terme au présent litige, vieux de presque 20 ans, PERSONNE1.) sollicite ainsi l'entérinement du rapport d'expertise judiciaire PERSONNE7.), la fixation du montant de la récompense revenant à la communauté au montant de 70.153,08 euros, à revaloriser au jour d'aujourd'hui, sans préjudice des intérêts.

Comme les travaux auraient été entrepris entre 1990 et 1994, il y aurait lieu de prendre l'année 1992 comme date moyenne. À cette époque, l'indice des prix de la construction aurait été de 461,72. Dans la mesure où le dernier chiffre publié par le STATEC serait de 902,74 pour l'année 2021, la valeur actuelle de la récompense serait donc à multiplier par le facteur d'indexation de 1,95 (902,74 / 461,72). Le *quantum* de la récompense redue à la communauté s'élèverait donc à 136.798,50 euros (70.153,08 x 1,95), outre les intérêts légaux à compter du 31 janvier 2003.

Face aux protestations adverses, PERSONNE1.) réplique que la mission confiée à l'expert judiciaire aurait été d'évaluer les travaux pouvant être constatés sur place, et non seulement ceux justifiés par une facture.

PERSONNE2.) serait malvenue de reprocher à l'expert judiciaire de ne pas avoir pris en considération des pièces qu'il n'a jamais vu ou eu l'occasion de voir.

PERSONNE1.) fait en outre valoir que bon nombre d'autres travaux auraient été réalisés par la communauté lesquels l'expert judiciaire n'aurait pas été en mesure de prendre en

compte alors que la documentation y relative serait détenue par PERSONNE2.), qui refuserait de la verser aux présents débats.

La communauté aurait effectué les travaux de construction en la personne de PERSONNE1.), assisté de ses amis.

Les travaux dont question seraient les suivants : installation électrique dans toute la maison ; réalisation d'une chape sur 3 étages et de 2 escaliers ; achat et pose des portes intérieures ; installation d'une dalle en bois sur le premier étage et d'un escalier vers le grenier ; création de cloisons dans le premier étage ; aménagement de 2 mansardes ; installation des fenêtres de toit au 3^{ème} étage ; isolation de la toiture et finissage avec des plaques de plâtre ; mise en place du sol en bois pour 2 chambres d'enfant ; travaux de peinture et de jointage ; aménagement des extérieurs.

PERSONNE1.) soutient ensuite que PERSONNE2.) aurait contracté, avant mariage, un prêt pour financer l'acquisition du terrain qui aurait été remboursé pendant la communauté moyennant son salaire, autrement dit moyennant des fonds communs. Contrairement aux assertions adverses, pour qu'un compte bancaire puisse être considéré comme propre à un conjoint, il ne suffit pas que celui-ci en soit le seul titulaire mais que ledit compte bancaire ait été alimenté par des fonds propres.

Il résulterait du jugement civil interlocutoire n° 363/2015 du 25 juin 2015, ainsi que d'un courrier d'avocat du 14 octobre 2010, que PERSONNE2.) aurait reconnu le principe même de la récompense revenant sur ce point à la communauté. Dans la mesure où les mensualités auraient été de 15.700.- LUF et que la période allant du DATE1.) 1990, jour du mariage, au 31 janvier 2003, jour de la dissolution du régime matrimonial, correspondrait à 147 mensualités, la récompense à laquelle la communauté pourrait prétendre s'élèverait à 2.307.900.- LUF (147 x 15.700), soit 57.211,34 euros, avec les intérêts légaux à partir du 31 janvier 2003.

Faute à nouveau pour PERSONNE2.) de verser les pièces pertinentes sur ce point, il y aurait lieu de lui enjoindre de communiquer « *le contrat de prêt* », « *l'acte hypothécaire correspondant* » et « *les extraits du DATE1.) 1990 au 31 janvier 2003* ».

PERSONNE2.) aurait induit la Cour d'appel en erreur en faisant croire qu'elle ne se serait plus adonnée à une occupation rémunérée au début du mariage alors qu'en réalité, elle aurait arrêté son travail pour un congé sans solde au courant de l'année 1994 seulement, pour reprendre son activité professionnelle en 2003. Les certificats fiscaux prouvant cette activité auprès des CFL seraient versés aux débats. Les allocations familiales pour les 3 enfants communs – constituant des fonds communs – auraient également été versés sur le compte bancaire personnel de PERSONNE2.). Cette dernière tenterait donc de convaincre le présent tribunal que son compte personnel aurait exclusivement été alimenté par des donations de ses parents, ce qui serait manifestement faux.

En ce qui concerne ensuite l'immeuble sis à ADRESSE5.), PERSONNE1.) fait valoir que l'expert judiciaire aurait reçu la mission assez complexe de déterminer la valeur à neuf de la construction. Malheureusement, l'expert judiciaire aurait non seulement mis très longtemps à rédiger son rapport, mais il n'aurait pas non plus entièrement tenu compte

des dires des parties. Suite au dépôt de son rapport d'expertise, les parties auraient découvert que l'expert judiciaire, pour mener à bien sa mission, aurait pris comme étalon une « *alte Schule mit Wohnung* ».

Or PERSONNE1.) estime que cette approche ne ferait pas justice au bâtiment, dont le gros-œuvre serait une construction remarquable en pierre de taille, y compris l'encadrement des fenêtres, que les chemins de fer auraient spécialement commandés pour que la bâtisse résiste aux vibrations provoquées par la circulation régulière des trains. Il serait manifeste que les bâtiments scolaires usuels seraient rarement raccordés aux chemins de fer. Le bâtiment litigieux aurait cependant spécialement été conçu dans cette optique. De nos jours, il serait difficile de trouver des artisans capables de reconstruire un bâtiment pareil. Ce ne serait pas sans raison que le service des Sites et Monuments tenterait de classer les bâtiments ferroviaires de ce type. Sans vouloir sous-estimer les travaux d'aménagement intérieur que l'expert judiciaire aurait d'ailleurs décrits avec un certain mépris, en oubliant que la façade aurait entièrement été rénovée, PERSONNE1.) soulève que l'expert judiciaire aurait complètement sous-évalué la partie historique du bâtiment, conçue pour « *durer des siècles* » et qui serait d'un tout autre niveau de qualité qu'une « *alte Schule mit Wohnung* ». En 1982 déjà, PERSONNE1.) aurait fait faire des travaux d'envergure, qui auraient été rapportés dans un article de journal. En revanche les aménagements financés par la communauté auraient subi « *den Zahn der Zeit* », ce que les parties auraient d'ailleurs pu constater lors de la visite des lieux. L'expert judiciaire aurait donc commis une erreur d'évaluation en sous-estimant grossièrement l'apport initial effectué par PERSONNE1.).

Pour appuyer ses critiques, PERSONNE1.) explique avoir mandaté le bureau d'architectes GROUPE1.) qui aurait conclu comme suit : « *Dieses Objekt kann aufgrund seiner Ausstattung nicht mit einem durchschnittlichen Gebäude (z.B. einem Schulbau oder Wohnhaus) aus der gleichen Epoche gleichgesetzt werden. Bahnhöfe aus dieser Zeit wurden besonders massiv und stabil gebaut, damit eine Schädigung der Bausubstanz durch die Erschütterungen der vorbeifahrenden Züge vermieden werden konnte. Dieser Bahnhof besteht zur Gänze aus massivem Sandsteinmauerwerk, Bahnhöfe aus dieser Gegend und gleicher Zeit verfügten oft nur über Sandsteinfundamente und wurden dann mit minderwertigem Ziegelmauerwerk aufgebaut.* »

Le rapport d'expertise judiciaire aurait en outre mis en évidence que le bâtiment a déjà 104 ans et l'expert judiciaire serait partie de l'hypothèse qu'il s'écroulerait au 135^{ème} anniversaire alors que ce bâtiment serait en réalité indestructible pour ce qui concerne la partie historique. De plus, l'expert judiciaire ferait un amalgame entre « *valeur vénale* » et « *valeur de reconstruction* » en partant de l'idée qu'il s'agirait de postes identiques alors qu'en réalité il s'agirait de postes fondamentalement différents.

PERSONNE1.) déclare que le rapport en tant que tel serait par conséquent inutilisable pour la solution du litige car les investissements réalisés du temps de la communauté, aujourd'hui amortis, n'auraient plus de valeur, tandis que la pierre, acquise en propre par PERSONNE1.), aurait une valeur « *quasi intemporelle* ».

L'expert judiciaire n'aurait pas non plus répondu à la question fondamentale entre apport initial de PERSONNE1.) et apport de la communauté et aurait en tout état de cause sous-estimé « *de façon flagrante* » la valeur de cet apport initial.

Dans la mesure où le tribunal ne disposerait à l'heure actuelle pas d'éléments d'appréciation suffisants pour déterminer si l'apport propre de PERSONNE1.) est prédominant par rapport à celui réalisé par la communauté, respectivement pour chiffrer la récompense due à PERSONNE1.) si par impossible le bâtiment dont question était à considérer comme bien commun, ainsi que le profit subsistant au jour d'aujourd'hui, il y aurait lieu de renvoyer le dossier devant l'expert judiciaire Robert ROCK, sinon d'instituer une nouvelle expertise judiciaire.

Quant aux revenus locatifs perçus par PERSONNE1.) pour la location du bâtiment, celui-ci estime qu'il serait prématuré d'aborder cette question avant de savoir si l'immeuble litigieux est à considérer comme commun ou non.

S'agissant du terrain adjacent au bâtiment, PERSONNE1.) déclare l'avoir acquis au moyen de ses dernières réserves de biens propres accumulées avant le mariage. Après avoir obtenu l'autorisation de construire par la Commune, il aurait contracté un prêt en y incluant le prix d'acquisition par lui déboursé afin de récupérer le montant investi. Ce ne serait donc pas la communauté qui aurait financé l'acquisition du terrain, car l'acquisition aurait eu lieu avant la conclusion du prêt. Les extraits de compte relatifs à cette période seraient restés en possession de PERSONNE2.) à ADRESSE3.).

Il incomberait en tout état de cause à cette dernière, partie demanderesse en récompense, de prouver que le terrain servant de parking aurait été financé par la communauté. PERSONNE1.) conteste sur ce point que le prêt litigieux ait été intégralement investi dans l'immeuble sis à ADRESSE5.). Il explique que la différence entre le montant emprunté de 7.400.000.- LUF et la somme de 5.240.445.- LUF déboursée pour les travaux de rénovation, aurait été utilisée par les parties non seulement pour « *passer les mois sans revenu de location* » mais aussi pour la réalisation de travaux d'achèvement sur l'immeuble sis à ADRESSE3.).

PERSONNE1.) ajoute ensuite que sa mère aurait réglé le solde de son prêt à hauteur de « *quelques 800 000 LUF* » afin de secourir son fils financièrement surmené à l'époque.

Il conteste ainsi que la communauté ait intégralement remboursé le prêt en 1998.

PERSONNE2.)

En ce qui concerne l'immeuble sis à ADRESSE3.), PERSONNE2.) demande à voir constater que l'expert judiciaire PERSONNE7.) ne s'est ni prononcé sur les travaux effectivement financés par la communauté, ni sur leur coût, ni sur un éventuel profit subsistant, partant dire qu'il n'a pas correctement accompli sa mission et renvoyer le dossier auprès de ce dernier ou nommer un nouvel expert afin de déterminer « *la valeur actuelle de l'immeuble en vue de l'évaluation du profit éventuellement subsistant dû au financement partiel de l'immeuble par la communauté* » à hauteur de la somme totale de

2.512,97 euros, dont 36,87 euros pour la cuisine ; 190,35 euros pour le four et la hotte ; 1.850,38 euros pour la cloison sèche et 435,37 euros pour les tablettes de fenêtres.

PERSONNE2.) demande en outre à voir dire que la communauté n'a droit à aucune récompense à titre d'un prétendu remboursement du prêt par elle contracté pour l'acquisition de l'immeuble sis à ADRESSE3.) alors que le remboursement aurait eu lieu moyennant ses fonds propres provenant de donations de la part de feu ses parents.

En ce qui concerne ensuite l'immeuble sis à ADRESSE5.), elle demande à voir constater qu'aux termes du rapport d'expertise judiciaire ROCK, la valeur de l'immeuble en 1993 aurait été de 3.675.841,90 LUF et que les travaux réalisés et le prix d'acquisition du terrain adjacent pris en charge par la communauté se seraient élevés à 7.631.120.- LUF, de sorte qu'en application de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil, l'immeuble sis à ADRESSE5.) serait à qualifier de commun pour le tout.

PERSONNE2.) demande en outre à voir constater qu'au moment du mariage, l'immeuble aurait été payé à raison de 11,30 % et que la communauté aurait remboursé les 88,70 % du prêt restant, de sorte que la communauté redevrait à PERSONNE1.) une récompense de 11,30 % de la valeur de l'immeuble au moment du mariage, soit 415.370.- LUF (10.296,75 euros).

Elle demande par ailleurs à ce qu'il soit enjoint à PERSONNE1.) de dresser un décompte exact des loyers empochés depuis le 1^{er} janvier 2003, jusqu'à ce jour, ainsi que des frais payés et à voir condamner ce dernier à rembourser à l'indivision post-communautaire le solde des loyers indûment empochés après déduction des frais dûment documentés par pièces, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, jusqu'à solde.

En tout état de cause, PERSONNE2.) sollicite une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, outre la condamnation de PERSONNE1.) aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire constitué.

Au soutien de ses conclusions, PERSONNE2.) rappelle tout d'abord que dans son arrêt civil du 8 mars 2017, la Cour d'appel aurait retenu que les virements effectués par son père pendant le mariage sur son compte personnel, totalisant 2.427.735.- LUF, seraient des propres de PERSONNE2.) et que tout l'argent s'étant trouvé sur le prédit compte serait à considérer comme propre « *pour représenter des épargnes constituées avant le mariage et des dons de ses parents* ». La Cour d'appel aurait également retenu qu'à part les travaux réalisés avant le mariage, PERSONNE2.) aurait encore établi avoir payé moyennant ses fonds propres le chauffage, les sanitaires, la porte d'entrée, la pose du carrelage, le branchement au gaz ainsi qu'une partie de la véranda et de la façade.

Elle donne à considérer qu'afin de pouvoir calculer « *le profit éventuellement subsistant dû au financement partiel de l'immeuble par la communauté* », tel qu'ordonné par la Cour d'appel, l'expert judiciaire aurait dû déterminer, sur base de justificatifs, quels travaux auraient été financés par la communauté. Or, le rapport d'expertise ne dirait mot sur les prédits travaux, respectivement leur coût. L'expert judiciaire se serait contenté d'évaluer

le coût des travaux réglés par PERSONNE2.) à 78,4 %, sans autre précision, ce qui ne correspondrait pas à la mission lui confiée par la Cour d'appel.

Il faudrait donc avant tout déterminer les travaux réalisés et pris en charge par la communauté entre le DATE1.) 1990 et 1994. Toutes les factures par rapport aux travaux payés par la communauté auraient été versées par PERSONNE1.). D'après les pièces figurant au dossier, il s'agirait de travaux à hauteur de la somme totale de 2.512,97 euros, dont 36,87 euros pour la cuisine ; 190,35 euros pour le four et la hotte ; 1.850,38 euros pour la cloison sèche et 435,37 euros pour les tablettes de fenêtres.

L'expert judiciaire aurait dû réévaluer ces postes, respectivement déterminer leur pourcentage par rapport à la valeur totale de l'immeuble, car en additionnant les travaux réglés par la communauté et détaillés par les pièces versées par PERSONNE1.), l'on ne parviendrait jamais à un pourcentage de 21,60 % (100 – 78,40).

Il y aurait donc lieu de renvoyer le dossier à l'expert judiciaire afin qu'il accomplisse correctement sa mission telle qu'ordonnée par la Cour d'appel, sinon charger un nouvel expert pour ce faire.

Si PERSONNE1.) estime que la communauté a investi de l'argent commun dans un bien propre de PERSONNE2.), la charge de cette preuve pèserait sur lui.

En l'espèce, il resterait en défaut d'établir que la communauté se soit appauvrie au profit de PERSONNE2.) au-delà de la somme de 2.512,97 euros.

PERSONNE2.) déclare qu'ensemble avec son père, ils auraient effectué eux-mêmes bon nombre de travaux, ce qui expliquerait d'ailleurs le fait que la finition de la maison ait pris des années. Entre les années 1988 et 1991, elle aurait acheté du matériel après de la société SOCIETE4.) pour un total dépassant 200.000.- LUF. Les factures y afférentes auraient toujours été payées par le biais du compte personnel de PERSONNE2.), alimenté par feu ses parents.

En ordre subsidiaire, dans la mesure où l'expert judiciaire PERSONNE7.) aurait chiffré la valeur de la maison au 16 juin 2021, date de son rapport, déduction faite de la vétusté par lui fixée à 22,78 %, à hauteur du montant de 322.753,41 euros, la récompense revenant à la communauté s'élèverait tout au plus à 69.714,73 euros (322.753,41 x 21,60 %). Contrairement aux assertions adverses, les intérêts légaux sur le prêt montant ne sauraient courir qu'à partir de la date du dépôt du rapport d'expertise et non à partir du 1^{er} janvier 2003, ce qui aurait d'ailleurs expressément été retenu par la Cour d'appel dans son arrêt civil du 8 mars 2017.

S'agissant du remboursement du prêt grevant l'immeuble sis à ADRESSE3.), PERSONNE2.) explique que feu ses parents auraient entre le 15 avril 1991 et le 24 avril 1995 transféré sur son compte personnel des montants totalisant 2.427.735.- LUF. Au moment de son départ, PERSONNE1.) aurait emporté toute la comptabilité, classeurs, pièces, etc.. mettant PERSONNE2.) dans l'impossibilité matérielle de prouver les différents virements effectués par feu ses parents. Ce serait au moment du décès de son

père et lorsque PERSONNE2.) aurait vidé la maison parentale qu'elle serait tombée sur les extraits de compte de ses parents et aurait donc pu établir les virements dont question.

La Cour d'appel aurait retenu que les dons effectués par feu les parents de PERSONNE2.) lui seraient propres et conclu à bon droit que « *les factures payées par virements de ce compte sont à considérer comme des investissements propres réalisés par l'épouse* ». Il en irait de même en ce qui concerne le remboursement du prêt hypothécaire par le biais de ce compte personnel, de sorte que la demande telle que formulée à cet égard par PERSONNE1.) serait à rejeter.

En comparant l'extrait de compte au jour du mariage avec celui au 1^{er} janvier 2003, date à laquelle rétroagissent les effets du divorce, l'on s'apercevrait qu'au jour du mariage le prêt s'élevait à 1.914.190.- LUF, soit 47.451,53 euros et au 1^{er} janvier 2003, il ne s'élevait plus qu'à 21.673,69 euros. S'il est vrai que la différence de 25.777,84 euros a effectivement été remboursée en cours de mariage, toujours est-il que le remboursement aurait eu lieu à partir du compte personnel de PERSONNE2.). Ce serait donc à juste titre que la Cour d'appel aurait décidé que les épargnes constituées avant le mariage et les dons reçus par PERSONNE2.) de la part de feu ses parents, seraient des propres, de sorte qu'aucune récompense ne serait due sur ce point.

Ce serait de façon malhonnête que PERSONNE1.) tenterait de faire plaider que PERSONNE2.) aurait travaillé et que ce serait avec le produit de son travail que le prêt litigieux aurait été remboursé. Il résulterait de la pièce officielle établie par les CFL que pendant toute la durée du mariage, PERSONNE2.) aurait touché en tout et pour tout un salaire pendant 17 mois. Or, le prêt aurait été remboursé pendant la durée du mariage, soit du DATE1.) 1990 au 1^{er} janvier 2003, autrement dit pendant 12 ans et 4 mois, soit 148 mois en tout, de sorte que ce ne serait certainement pas avec un salaire touché pendant 17 mois qu'un prêt immobilier aurait pu être remboursé pendant 148 mois. PERSONNE2.) souligne d'ailleurs que le peu d'argent qu'elle aurait gagné pendant la durée du mariage n'aurait pas servi à rembourser le prêt immobilier, ce qui expliquerait la raison pour laquelle feu ses parents lui auraient régulièrement fait parvenir des sommes importantes, précisément pour qu'elle puisse faire face au remboursement de son prêt.

En ce qui concerne finalement l'immeuble sis à ADRESSE5.), PERSONNE2.) explique que par adjudication publique du 20 octobre 1981, PERSONNE1.) aurait acquis l'immeuble dont question au prix de 700.000.- LUF. En 1994, les parties en cause auraient contracté un prêt auprès de la SOCIETE1.) à hauteur d'un montant de 7.400.000.- LUF, destiné à financer la démolition partielle et la reconstruction de cette ancienne gare pour en faire une maison d'habitation comprenant deux appartements et deux studios. Afin d'obtenir l'autorisation de construire y afférente, les parties auraient fait l'acquisition du terrain adjacent en date du 18 février 1993 pour le prix de 231.120.- LUF. La Cour d'appel aurait retenu qu'« *afin de déterminer le caractère propre ou commun de cet immeuble, il y a lieu de connaître la valeur de l'immeuble avant les travaux en 1993 et de la comparer à celle des investissements (reconstruction et terrain adjacent) faits par la communauté.* » L'expert judiciaire aurait évalué la valeur totale de la propriété en 1993 à 3.675.841,90 LUF. Ce montant serait largement inférieur au coût déboursé par la communauté pour les investissements réalisés et le prix d'acquisition du

terrain adjacent (7.400.000 + 231.120), de sorte que l'immeuble sis à ADRESSE5.) serait à déclarer commun pour le tout en application de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil.

Contrairement aux assertions adverses, l'expert judiciaire n'aurait pas été chargé de déterminer « *la valeur à neuf de la construction* » mais uniquement la valeur de l'immeuble en 1993 avant travaux et de la comparer à celle des investissements (reconstruction et terrain adjacent) pris en charge par la communauté. PERSONNE2.) estime que l'expert judiciaire aurait, sur base des pièces lui soumises, évalué de façon détaillée et motivée la valeur de la bâtisse et du terrain en 1993. À défaut pour PERSONNE1.) d'apporter un quelconque élément objectif duquel il résulterait que l'expert judiciaire n'aurait pas correctement exécuté sa mission, il n'y aurait pas lieu de se départir des conclusions de l'expertise.

En ce qui concerne la valeur des investissements, PERSONNE2.) rappelle que le terrain adjacent aurait été acheté par la communauté en date du 18 février 1993 pour le montant de 231.120.- LUF et que la communauté aurait emprunté le montant de 7.400.000.- LUF en 1994 pour financer la démolition partielle et la reconstruction de la maison. La communauté aurait donc investi la somme totale de 7.631.120.- LUF dans l'immeuble dont question, partant plus du double de la valeur de la maison en 1993.

Contrairement aux dires adverses, le terrain adjacent aurait été acheté en 1993, donc antérieurement au prêt immobilier souscrit en 1994. PERSONNE2.) conteste que le prêt terrain ait été payé au moyen de fonds propres de PERSONNE1.) et que le prêt immobilier ait servi à payer des travaux à ADRESSE3.). Il y aurait présomption de communauté en l'espèce, le terrain ayant été acquis pendant le mariage au nom des deux parties. Aussi, toute dépense réglée en cours de mariage serait présumée avoir été réglée par la communauté. Au vu de cette présomption, il n'incomberait pas à PERSONNE2.) de rapporter une quelconque preuve.

La question d'une éventuelle récompense au profit de PERSONNE1.) n'aurait pas été posée à l'expert judiciaire.

Le tribunal serait dans un premier stade tenu de se prononcer sur le caractère propre ou commun de l'immeuble et il appartiendrait ensuite dans un second stade aux mandataires respectifs de conclure quant aux conséquences qui en découlent.

Quant au financement de l'immeuble sis à ADRESSE5.), PERSONNE2.) fait valoir, sur base de l'arrêt du 8 mars 2017, qu'au jour du mariage les prêts se rapportant à cet immeuble se chiffraient à 1.365.095.- LUF. Il y aurait lieu de comparer ce montant à la valeur de l'immeuble au jour du mariage afin de déterminer le pourcentage de l'immeuble et du terrain qui ont été payés par la communauté, pour enfin calculer, sur base du prêt pourcentage, la récompense redue par la communauté. Suivant les pièces versées par PERSONNE1.), le prix déboursé pour l'immeuble lors de l'adjudication publique a été de 700.000.- LUF. PERSONNE1.) aurait d'abord contracté un prêt à hauteur de 702.000.- LUF, puis en date du 18 mars 1982 un second prêt à hauteur de 1.020.000.- LUF, par lequel il aurait remboursé le premier prêt de 702.000.- LUF et financé des travaux pour le surplus. En date du 22 juillet 1983, il aurait contracté un troisième prêt à hauteur de 1.540.000.- LUF grâce auquel il aurait remboursé l'ancien prêt de 1.020.000.- LUF et

financé d'autres travaux pour le surplus. Dans la mesure où au moment du mariage, le prêt dont question s'élevait à 1.365.095.- LUF, seul un montant de 174.905.- LUF aurait été remboursé par PERSONNE1.) avant le mariage.

Le solde de 1.365.095.- LUF aurait entièrement été remboursé au cours du mariage. En examinant les déclarations d'impôts du couple, l'on s'apercevrait que ledit prêt n'apparaîtrait plus sur la déclaration d'impôt sur le revenu de l'année 1998, de sorte qu'il devrait être considéré comme ayant été entièrement soldé en 1998.

Par conséquent, sur le prix d'acquisition et le coût des travaux de rénovation, PERSONNE1.) aurait payé le montant de 174.905.- LUF, soit 11,30 % de la valeur de l'immeuble, ce qui correspondrait à la récompense lui revenant.

PERSONNE2.) conteste que sa belle-mère ait soldé le prêt litigieux, aucune pièce en ce sens ne serait produite aux débats.

PERSONNE1.) aurait ainsi droit à une récompense à hauteur de 11,30 % de la valeur actuelle de l'immeuble d'après son état en 1993, donc avant travaux.

Même si la maison (terrain et construction) aurait été achetée par PERSONNE1.) avant son mariage, la communauté aurait financé la maison à raison de 88,70 % et PERSONNE1.) seulement à raison de 11,30 %. Le présent litige ne s'inscrirait donc pas dans le cas de figure dans lequel un conjoint avait un terrain avant le mariage, entièrement payé, sur lequel la communauté a construit une maison.

Dans la mesure où l'expert judiciaire aurait correctement effectué sa mission, il y aurait lieu d'entériner son rapport.

En ce qui concerne finalement les loyers empochés pour la location de l'immeuble, PERSONNE2.) explique que pendant la durée de la communauté, les loyers seraient à considérer comme communs, peu importe à qui appartient la maison. À partir du 1^{er} janvier 2003, les loyers seraient toujours communs si l'immeuble est commun, tel le cas en l'espèce. Il appartiendrait dès lors à PERSONNE1.) de fournir un décompte exact des loyers empochés à partir du 1^{er} janvier 2003 jusqu'à ce jour.

3. Motifs de la décision

À titre liminaire, il est important de souligner que l'article 15 de la loi du 27 juin 2018 instituant le juge aux affaires familiales et portant réforme du divorce et de l'autorité parentale, entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2018, dispose que « *lorsqu'une action a été introduite avant l'entrée en vigueur de la présente loi, l'action est poursuivie et jugée conformément à la loi ancienne [...].* »

En l'espèce, dans la mesure où la procédure en divorce a été diligentée en date du 1^{er} février 2008, soit avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 27 juin 2018, le présent litige sera toisé en application des textes anciens.

Il est constant en cause que les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se sont mariées le DATE1.) 1990 à Luxembourg, sans faire précéder leur union d'un contrat de mariage, de sorte qu'elles se sont retrouvées mariées sous le régime légal de la communauté de biens, tel que régi par les articles 1400 et suivants du Code civil.

À l'heure actuelle, il s'agit de statuer sur les difficultés qui subsistent encore en ce qui concerne la liquidation et le partage de leur régime matrimonial.

Le tribunal rappelle sur ce point que les opérations de compte, de liquidation et de partage des indivisions post-communautaires obéissent au droit commun de l'indivision des articles 815 et suivants du Code civil, tandis que la liquidation de la communauté relève des dispositions applicables en matière de récompenses (cf. CA de Riom, 17 novembre 2015, n° 14/01441 ; CA de Versailles, 15 décembre 2016, n° 16/01652), et qu'en application des principes directeurs régissant la charge de la preuve découlant des articles 58 du Nouveau Code de procédure civile et 1315 du Code civil, il incombe à chaque partie de prouver les faits et actes nécessaires au succès de ses prétentions.

Ceci étant dit, il résulte du jugement civil interlocutoire n° 363/2015 du 25 juin 2015 ainsi que de l'arrêt civil n° 55/17-I-CIV du 8 mars 2017, ensemble des conclusions échangées de part et d'autre, que les difficultés sur lesquelles les parties en cause se trouvent toujours en discordance à l'heure actuelle portent sur les points qui seront passés en revue comme suit, étant précisé que suivant l'arrêt civil précité du 8 mars 2017, les effets du divorce entre parties quant à leurs biens ont été reportés au 1^{er} janvier 2003 :

3.1. Quant à la maison d'habitation sise à ADRESSE3.)

Il est constant en cause qu'avant le mariage des parties, PERSONNE2.) a acquis un terrain à bâtir en date du 16 avril 1986 sis à L-ADRESSE3.) au prix de 1.100.000.- LUF (cf. pièce n° 1 de la farde I de 25 pièces de Maître Monique WIRION) et sur lequel elle a fait construire le gros œuvre d'une maison d'habitation par la société anonyme SOCIETE5.) S.A..

Il est pareillement acquis en l'espèce que la prédite maison d'habitation a servi de domicile conjugal et familial aux parties et que des travaux de construction y ont été entrepris au cours du mariage, entre le DATE1.) 1990 et 1994.

L'article 1405 du même code précise en ses alinéas 1^{er} et 2nd que « [r]estent propres les biens dont les conjoints avaient la propriété ou la possession au jour de la célébration du mariage, ou qu'ils acquièrent, pendant le mariage, par succession, donation ou legs. La libéralité faite à l'un des conjoints peut stipuler que les biens qui en font l'objet appartiendront à la communauté. Les biens tombent en communauté, sauf stipulation contraire, quand la libéralité est faite ensemble aux deux conjoints ; en ce cas les biens sont censé entrés en communauté du chef des deux conjoints. »

En application de la théorie de l'accession contenue à l'article 1406, alinéa 1^{er}, du Code civil, « [f]orment des propres, sauf récompense, s'il y a lieu, les biens acquis à titre d'accessoires d'un bien propre ainsi que les valeurs nouvelles et autres accroissements se rattachant à des valeurs mobilières propres ».

L'alinéa 2 du prédit texte pose cependant une exception à ce principe en disposant que « [t]outefois, lorsque des constructions ont été érigées au moyen de fonds communs sur un terrain propre, l'immeuble devient commun pour le tout, sauf récompense, si la valeur des constructions dépasse celle du terrain au moment de la construction. »

Cet article déroge, pour les époux communs en biens, à l'article 552 du même code, qui confère au propriétaire du sol la propriété du dessus et du dessous.

Le principe énoncé à l'article 1406, alinéa 2, du Code civil est spécifique au droit luxembourgeois : les législations française et belge ne prévoient en effet pas de telle exception au principe de l'accession.

Il ressort des travaux parlementaires que la rédaction actuelle de l'alinéa 2 de l'article 1406 du Code civil procède d'un souci d'équité et vise à éviter que le conjoint, qui n'était pas propriétaire du terrain sur lequel une construction a été érigée au moyen de fonds communs, ne se retrouve dans une situation inéquitable en cas de dissolution de la communauté.

L'intention du législateur a été de prendre en considération non seulement le terrain en tant que tel, mais également les débuts de construction, respectivement les constructions qui s'y trouvaient au moment du mariage et cela malgré le terme « *terrain* » employé dans le libellé du texte de l'alinéa 2 (cf. TAL, 21 janvier 1982, n° 18842 ; TAL, 25 novembre 1985, n° 30127 citées in GASTON (V.), *Le divorce en droit luxembourgeois*, 2^{ème} éd., Larcier, 1998, § 509, p. 595).

Pour décider du caractère propre ou commun de l'immeuble conformément à l'article 1406, alinéa 2, du Code civil, un arrêt de la Cour de cassation rendu en date du 3 décembre 2015 a posé les critères suivants : la valeur de la construction doit dépasser la valeur du terrain propre et l'origine des fonds ayant financé la construction doit être commune. C'est en effet l'origine des fonds ayant servi à la construction qui est déterminante dans la recherche du caractère propre ou commun de l'immeuble.

Il est important de préciser à cet égard que l'arrêt du 3 décembre 2015 de la Cour de cassation marque un revirement jurisprudentiel en la matière, alors qu'avant l'arrêt de 2015, l'article 1406, alinéa 2, du Code civil était interprété dans le sens que lorsque la construction d'un immeuble sur un terrain propre était achevée au jour du mariage, l'immeuble construit devenait un propre par accession à l'époux propriétaire du terrain.

Or, ce n'est pas l'époque de la construction qui doit être prise en compte mais bien l'origine des fonds employés.

C'est au moment de la dissolution de la communauté qu'il faut se placer pour apprécier quel patrimoine a essentiellement financé l'immeuble.

Si l'investissement de la communauté a été supérieur aux investissements propres, l'immeuble tombera en communauté pour sa totalité. A défaut, le tout restera propre.

En l'espèce, étant donné que la construction était déjà existante à la date du mariage, la comparaison doit se faire entre la valeur du terrain et des constructions financées par des propres, d'un côté, et la valeur des investissements réalisés au moyen de fonds communs, de l'autre côté (cf. CA, 8 mars 2017, n° 55/17 ; CA, 12 juillet 2017 n° 126/17 ; CA, 10 mars 2021, n° CAL-2020-00019).

Aux fins de départager les parties en ce qui concerne le caractère propre ou commun de l'immeuble dont question, la Cour d'appel a, dans son arrêt civil du 8 mars 2017, relevé que dans la mesure où PERSONNE2.) ne s'était plus adonnée à une occupation rémunérée au cours du mariage, les sommes d'argent figurant sur son compte bancaire personnel (n° NUMERO2.) ouvert auprès de la SOCIETE3.)) et ayant servi à régler les factures relatives aux travaux de construction lui sont propres pour représenter des épargnes constituées avant le mariage des parties ainsi que des libéralités consenties par feu ses parents. En application de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil, la Cour d'appel a par conséquent retenu que les investissements en propres réalisés par PERSONNE2.) (terrain à bâtir + grande partie de la construction de la maison d'habitation) dépassaient en valeur les investissements réalisés par la communauté, de sorte que l'immeuble était à considérer comme un bien propre de PERSONNE2.).

PERSONNE1.) fait actuellement valoir que PERSONNE2.) aurait induit la Cour d'appel en erreur en ce qui concerne le caractère propre des sommes d'argent figurant sur son compte bancaire personnel.

En effet et contrairement à ses dires, PERSONNE2.) aurait travaillé auprès des CFL jusque 1994. Son compte bancaire personnel, outre les dons reçus par feu ses parents, aurait donc également été alimenté par ses salaires, autrement dit des fonds communs. Les allocations familiales touchées pour les trois enfants communs auraient elles aussi été versées sur le prédit compte bancaire, de sorte que l'assertion adverse sur base de laquelle la Cour d'appel a rendu son arrêt et selon laquelle le compte bancaire personnel de PERSONNE2.) ait seulement abrité des fonds propres serait donc fausse.

S'il est vrai, au vu des pièces figurant au dossier, que PERSONNE2.) s'est effectivement adonnée à une occupation salariale pendant les quatre premières années du mariage, il n'en demeure pas moins que cette occupation n'a duré en tout et pour tout qu'à peine 16 mois (cf. pièce n° 31 de la farde 4 de 2 pièces de Maître Monique WIRION).

De plus, il n'est pas établi que les salaires perçus pendant ces 16 mois aient effectivement été versés sur le même compte bancaire que celui ayant servi au financement des travaux de construction de la maison d'habitation, à savoir le compte bancaire n° NUMERO2.) ouvert auprès de la SOCIETE3.).

Il en va de même en ce qui concerne les allocations familiales touchées pour les trois enfants communs, aucune pièce sur ce point n'ayant été versée aux débats.

Force est d'ailleurs de constater qu'il découle de l'arrêt civil du 8 mars 2017 que « PERSONNE1.) a [...] reconnu que ce compte [n° NUMERO2.) ouvert auprès de la SOCIETE3.]) de PERSONNE2.) n'a pas été alimenté par d'autres sources. »

Le moyen tel que développé à cet égard par PERSONNE1.) laisse donc d'être fondé.

3.1.1. Quant à la récompense de la communauté pour le financement d'une partie des travaux de construction réalisés sur l'immeuble propre de PERSONNE2.)

En ce qui concerne les travaux de construction réalisés au cours du mariage sur la maison d'habitation de PERSONNE2.) dont il n'est pas établi qu'ils aient été financés au moyen de fonds propres – à savoir les travaux autres que ceux ayant trait à l'installation du chauffage et des sanitaires, la pose du carrelage, l'installation de la porte d'entrée, le branchement au gaz et la moitié de la véranda et de la façade – l'article 1437, alinéa 1^{er}, du Code civil prévoit que « [t]outes les fois qu'il est pris sur la communauté une somme, soit pour acquitter les dettes ou charges personnelles à l'un des conjoints, telles que le prix ou partie du prix d'un bien à lui propre ou le rachat des services fonciers, soit pour le recouvrement, la conservation ou l'amélioration de ses biens personnels, et généralement toutes les fois que l'un des deux conjoints a tiré un profit personnel des biens de la communauté, il en doit la récompense. »

Par conséquent, tout enrichissement de l'un des patrimoines propres, aux dépens de la communauté, donne lieu à récompense au profit de cette dernière.

Si un époux prétend que l'autre conjoint doit une récompense à la communauté à cause de l'acquisition, la conservation ou l'amélioration d'un bien propre, il doit prouver la dépense, qui peut se faire par tous moyens.

Cependant, du fait de la présomption de communauté, on présume, sauf preuve contraire, que les deniers qui ont servi à cette opération sont communs (cf. CA, 9 février 2000, Pas. 31, p. 295).

Il en résulte que le principe de la récompense suppose en réalité la preuve d'un seul élément : il suffit pour l'époux demandeur de démontrer que des deniers quelconques ont été utilisés au seul profit d'un propre de son conjoint – en l'occurrence, que des travaux ont été réalisés sur un bien propre de ce dernier. Une fois cette preuve rapportée, il appartient alors à l'époux potentiellement débiteur de la récompense de prouver que l'opération considérée relative à un bien propre a été financée à l'aide de deniers propres (cf. DAVID (S.) et JAULT (A.), Liquidation des régimes matrimoniaux, Dalloz, 4^{ème} éd., 2018, n° 112.91, p. 72-73).

Il s'ensuit que contrairement aux moyens soulevés par PERSONNE2.), il n'incombe pas à PERSONNE1.) d'établir quels travaux de construction précisément ont été financés par la communauté, ceux-ci étant présumés en vertu de l'article 1402, alinéa 1^{er}, du Code civil, à défaut de preuve contraire, avoir été réglés aux moyens de fonds communs par le seul fait d'avoir été réalisés en cours d'union.

Partant, sa demande tendant à voir fixer la récompense revenant à la communauté de ce chef à hauteur de la seule somme de 2.512,97 euros, dont 36,87 euros pour la cuisine ; 190,35 euros pour le four et la hotte ; 1.850,38 euros pour la cloison sèche et 435,37 euros pour les tablettes de fenêtres, au motif que la prise en charge par la communauté des seuls travaux précités serait justifiée par des pièces, est à rejeter.

Dès lors que le principe d'une récompense due à la communauté est acquis, il importe d'en déterminer le montant.

Le siège de la matière se situe à l'article 1469 du Code civil, qui dispose que « [l]a récompense est, en général, égale à la plus faible des deux sommes que représentent la dépense faite et le profit subsistant. Elle ne peut, toutefois, être moindre que la dépense faite quand celle-ci était nécessaire. Et elle ne peut être moindre que le profit subsistant, quand la valeur empruntée a servi à acquérir, à conserver ou à améliorer un bien qui se retrouve, au jour de la dissolution de la communauté, dans le patrimoine emprunteur. [...] Le montant des récompenses s'apprécie en fonction du profit existant au moment de la liquidation de la communauté. »

Le profit subsistant peut se définir comme l'enrichissement dont a bénéficié le patrimoine débiteur de la récompense ou, plus généralement, selon une formule classique de la Cour de cassation, comme « *l'avantage réellement procuré au fonds emprunteur* » (cf. Cass.fr., Civ. 1^{ère}, 28 mars 2018, n° 16-28.025, NP).

Le profit subsistant ne doit être évalué qu'au moment du dénouement, c'est-à-dire « *au jour de la liquidation ou au jour le plus proche possible* » (cf. DAVID (S.) et JAULT (A.), op.cit., n° 112.131, p. 75).

Cela étant, l'appréciation du profit subsistant se fait différemment selon l'objet de l'opération considérée, plus précisément selon qu'il s'agit d'une dépense relative à des travaux ou à une acquisition.

En présence d'une demande de récompense liée à des travaux, tel le cas en l'espèce, la jurisprudence majoritaire applique la méthode selon laquelle le profit subsistant est égal à la différence entre la valeur actuelle du bien et celle qu'il aurait eue si la dépense n'avait pas été faite. Le critère de la simple plus-value est donc retenu (cf. DAVID (S.) et JAULT (A.), op.cit., n° 112.144, p. 77).

Lorsque les travaux d'amélioration ont été financés à l'aide de deux patrimoines différents, il convient de déterminer la proportion dans laquelle chaque patrimoine a contribué à la réalisation de la plus-value (cf. en ce sens : Cass.fr., Civ. 1^{ère}, 19 mars 2008, n° 07-13.826, NP). Pour ce faire, il conviendra « *d'abord, de chiffrer la plus-value procurée par les travaux [...] en déduisant de la valeur actuelle de ce bien sa valeur actuelle sans les travaux et, ensuite, de déterminer le profit subsistant d'après la proportion dans laquelle les fonds empruntés [...] avaient contribué au financement des travaux* » (cf. DAVID (S.) et JAULT (A.), op.cit., n° 112.149, p. 79 et jurisprudences y citées).

En l'espèce, à défaut d'éléments d'appréciation suffisants pour procéder au calcul du profit subsistant – en l'absence de toute information quant à la valeur actuelle de la maison d'habitation et celle qu'elle aurait eue si les travaux de construction financés par la communauté, autrement dit les travaux de construction autres que ceux ayant trait à l'installation du chauffage et des sanitaires, la pose du carrelage, l'installation de la porte d'entrée, le branchement au gaz et la moitié de la véranda et de la façade, n'avaient pas

été entrepris – le tribunal de céans avait institué une expertise judiciaire par jugement civil interlocutoire du 25 juin 2015.

Après avoir retenu que PERSONNE2.) avait établi avoir financé au moyen de fonds propres non seulement les travaux relatifs au gros-œuvre, la menuiserie extérieure, la pose des portes et fenêtres et l'installation du chauffage-sanitaire (tel que retenu en première instance) mais encore la pose du carrelage, l'installation de la porte d'entrée, le branchement au gaz et la moitié de la véranda et de la façade, la Cour d'appel a relibellé dans son arrêt civil du 8 mars 2017 la mission à confier à l'expert judiciaire comme suit : « *déterminer la valeur de la maison d'habitation sise à ADRESSE3.), en 1994, ainsi que la valeur de cette maison si les travaux réalisés entre le DATE1.) 1990 et 1994, autres que l'installation du chauffage et des sanitaires, la pose du carrelage, l'installation de la porte d'entrée, le branchement de gaz et la moitié de la véranda et la façade, n'avaient pas été réalisés [et] déterminer la valeur actuelle de l'immeuble* ».

À la lecture du rapport d'expertise judiciaire déposé en date du 12 juillet 2021, le tribunal constate que l'expert judiciaire PERSONNE7.) a fixé l'ensemble des investissements propres réalisés par PERSONNE2.) à 78,40 % (degré d'achèvement par corps de métier établi sur base d'un tableau de l'Architektenkammer Rheinland-Pfalz pour une construction inférieure à 1.000 m³).

Eu égard aux développements qui précèdent, respectivement aux principes théoriques dégagés ci-avant, les investissements réalisés par la communauté PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sont présumés s'élever à concurrence de 21,60 % (100 – 78,40).

Le tribunal remarque ensuite que l'expert judiciaire a chiffré la valeur à neuf en 1994 des investissements propres réalisés par PERSONNE2.) à la somme totale de 12.779.783,10 LUF :

Terrain bâti : (8,46 ares x 351.000.- LUF / are) – 10 % de décote = 2.672.514.- LUF
Construction : (952 m³ x 13.535.- LUF / m³ x 78,40 %) – 1 % de vétusté = 10.001.069,10 LUF
Aménagement extérieur : (846 m² – 138 m²) x 150.- LUF / m² = 106.200.- LUF

et la valeur à neuf de ceux-ci en 2021 à la somme totale de 973.483,41 euros :

Terrain bâti : (8,46 ares x 85.000.- euros / are) – 10 % de décote = 647.190.- euros
Construction : (952 m³ x 560.- euros / m³ x 78,40 %) – 22,78 % de vétusté = 322.753,41 euros
Aménagement extérieur : (846 m² – 138 m²) x 5.- euros / m² = 3.540.- euros

Force est ainsi de relever que l'expert judiciaire n'a pas entièrement accompli la mission lui confiée par les juridictions, alors qu'il n'a pas chiffré la valeur actuelle *globale* (100%) de la maison d'habitation appartenant à PERSONNE2.) et celle qu'elle aurait eue si les travaux de construction financés par la communauté PERSONNE1.)-PERSONNE2.) – à savoir 20,60 % – n'avaient pas été réalisés.

Dans ces circonstances, il échet de renvoyer le dossier à l'expert judiciaire afin de chiffrer la valeur actuelle de la maison d'habitation appartenant à PERSONNE2.) et celle qu'elle aurait eue si les investissements communs réalisés à concurrence de 20,60 % n'avaient

pas eu lieu, en vue de permettre au tribunal de calculer le *quantum* de la récompense revenant de ce chef à la communauté en application de l'article 1469, alinéa 3, du Code civil.

Dans l'attente, les demandes formulées de part et d'autre sur ce point sont à réserver.

3.1.2. Quant à la récompense de la communauté pour le remboursement partiel du prêt immobilier grevant l'immeuble propre de PERSONNE2.)

PERSONNE1.) fait valoir que le prêt immobilier contracté par PERSONNE2.) pour l'acquisition du terrain à bâtir sis à L-ADRESSE3.) sur lequel elle a fait construire sa maison d'habitation, aurait été remboursé pendant la communauté moyennant des fonds communs, de sorte que PERSONNE2.) serait redevable d'une récompense à l'égard de la communauté à hauteur de la somme totale de 2.307.900.- LUF (147 mois x 15.700.- LUF), soit 57.211,34 euros, avec les intérêts légaux à partir du 31 janvier 2003, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) demande également à ce qu'il soit enjoint à cette dernière de verser « *le contrat de prêt* », « *l'acte hypothécaire correspondant* » et « *les extraits du DATE1.) 1990 au 31 janvier 2003* ».

PERSONNE2.) s'oppose aux demandes formulées par PERSONNE1.).

La communauté n'aurait droit à aucune récompense alors que le remboursement de son prêt immobilier aurait eu lieu par le biais de fonds propres issus des donations reçues de la part de feu ses parents qui lui auraient fait parvenir sur son compte bancaire personnel des montants réguliers totalisant 2.427.735.- LUF entre le 15 avril 1991 et le 24 avril 1995.

En l'espèce, les parties s'accordent pour dire que pour financer l'acquisition de son terrain à bâtir sis à ADRESSE3.), PERSONNE2.) a souscrit un prêt immobilier auprès de la SOCIETE3.).

Il résulte des pièces figurant au dossier qu'au jour du mariage, le solde du prêt s'élevait à 1.914.190.- LUF et qu'au jour de la dissolution du mariage, celui-ci ne s'élevait plus qu'à 21.673,69 euros (cf. pièces n^{os} 29 et 30 de la farde III de 2 pièces de Maître Monique WIRION).

À l'instar de ce qui a été exposé au point 3.1.1. auquel le tribunal renvoie, du fait de la présomption de communauté, le remboursement du prêt pendant le mariage est présumé avoir eu lieu, sauf preuve contraire, moyennant des fonds communs.

Il appartient partant à PERSONNE2.) de renverser cette présomption en établissant que le remboursement du prêt immobilier dont question s'est fait au moyen de ses fonds propres, ce qu'elle reste cependant en défaut de faire.

En effet, PERSONNE2.) ne verse aucune pièce justificative permettant de retenir que les mensualités dudit prêt ont effectivement été débitées à partir de son compte bancaire

personnel sur lequel les donations de la part de feu ses parents ont été transférées, soit le compte bancaire n° NUMERO2.) ouvert auprès de la SOCIETE3.) PERSONNE2.) ne verse aucun extrait bancaire illustrant les prétendus remboursements opérés mensuellement à partir du compte bancaire précité.

En l'absence de tout élément probant sur ce point et au vu du principe que les remboursements en cours d'union sont présumés avoir été faits moyennant des fonds communs, la communauté a droit à une récompense de ce chef de la part de PERSONNE2.) à hauteur du montant de 25.777,84 euros (1.914.190.- LUF, soit 47.451,53 euros – 21.673,69 euros), avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} janvier 2003, date de la dissolution du régime matrimonial, jusqu'à solde, conformément à l'article 1473 du Code civil.

Eu égard aux développements qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) tendant à la production forcée du « *contrat de prêt* », de « *l'acte hypothécaire correspondant* » et des « *extraits du DATE1.) 1990 au 31 janvier 2003* » est devenue sans objet.

3.2. Quant à la maison de rapport sise à ADRESSE5.)

Il est constant en cause qu'avant le mariage des parties, PERSONNE1.) a acquis par adjudication publique du 20 octobre 1981 une ancienne gare sise à L-ADRESSE4.), au prix de 700.000.- LUF (cf. pièce n° 13 de la farde I de 33 pièces de Maître Jean-Paul NOESEN), qui a été transformée en une maison d'habitation, comprenant deux appartements et deux studios, destinés à la location.

Ces travaux de transformation ont été réalisés tant avant qu'après le mariage des parties.

3.2.1. Quant au caractère commun ou propre de l'immeuble

Il découle de l'arrêt civil du 8 mars 2017 qu'au jour du mariage des parties, le solde débiteur des prêts contractés par PERSONNE1.) (à hauteur de 1.540.000.- LUF auprès de la SOCIETE1.) en 1983 (compte prêt n° NUMERO3.)) et de 450.000.- LUF auprès de la SOCIETE2.) en 1984 (contrat n° NUMERO4.)) en relation avec la bâtisse dont question s'élevait à la somme totale de 1.365.095.- LUF (1.263.170 + 101.925) (cf. pièce n^{os} 16, 17 et 18 de la farde I de 33 pièces de Maître Jean-Paul NOESEN).

Il résulte des pièces figurant au dossier que PERSONNE1.) avait encore souscrit un deuxième prêt auprès de la SOCIETE2.) en 1984 à hauteur de 360.000.- LUF (contrat n° NUMERO5.)) en ce qui concerne l'immeuble précité (cf. p. 2 de la pièce n° 17 de la farde I de 33 pièces de Maître Jean-Paul NOESEN), dont le solde débiteur s'élevait à 212.894.- LUF au jour du mariage des parties (cf. p. 2 de la pièce n° 19 de la farde I de 33 pièces de Maître Jean-Paul NOESEN).

Il est également acquis en l'espèce que les parties avaient contracté en date du 3 juin 1994 un prêt à hauteur de 7.400.000.- LUF auprès de la SOCIETE1.) pour financer les travaux de construction entrepris au cours du mariage (cf. pièce n° 21 de la farde I de 33 pièces de Maître Jean-Paul NOESEN) et qu'au jour de la dissolution de celui-ci, le solde

débiteur du prêt (compte prêt n° NUMERO6.) s'élevait à 122.414,54 euros (cf. pièce n°14 de la farde III de 14 pièces de Maître Jean-Paul NOESEN).

Afin d'obtenir l'autorisation de construire nécessaire de la part de la Commune, PERSONNE1.) a en outre fait l'acquisition du terrain adjacent de 90 centiares en date du 18 février 1993 au prix de 231.120.- LUF pour en faire des parkings (cf. pièce n° 20 de la farde I de 33 pièces de Maître Jean-Paul NOESEN).

À défaut pour PERSONNE1.) d'établir avoir acquis le terrain au moyen de « *ses dernières réserves de biens propres accumulées avant le mariage* », celui-ci est, par application des articles 1401, alinéa 3 et 1402 du Code civil, à considérer comme un bien commun pour avoir été acquis à titre onéreux au cours du mariage.

Dans le cadre de son jugement civil interlocutoire du 25 juin 2015, le tribunal de céans avait déclaré que la maison de rapport sise à L-ADRESSE4.), était un propre de PERSONNE1.) en écartant l'application de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil dans la mesure où les travaux de transformation entrepris ne seraient pas à qualifier de travaux de construction mais de simples travaux d'amélioration et en retenant par conséquent que « *les transformations réalisées sur ledit immeuble pendant la communauté sont devenues propres par le jeu de l'article 552 du Code civil, à charge de récompense pour la communauté du chef des travaux d'amélioration réalisés pendant le mariage par des fonds communs.* »

La Cour d'appel a reformé le jugement précité sur ce point et décidé que dans la mesure où les travaux réalisés en 1993 avaient été financés par un prêt se chiffrant à 7.400.000.- LUF, ceux-ci ne pourraient être qualifiés de simples travaux d'amélioration, de sorte que l'article 1406, alinéa 2, du Code civil était bien applicable en l'espèce et qu'il y avait lieu de charger l'expert de la mission « *de déterminer la valeur de l'immeuble sis à ADRESSE5.) en 1993 avant les travaux de rénovation* », en vue d'apprécier le caractère propre ou commun de cet immeuble, en comparant la valeur du terrain y compris des constructions financées par des propres d'un côté et la valeur des investissements réalisés au moyen de fonds communs de l'autre côté.

L'expert judiciaire PERSONNE7.) a chiffré la valeur de la maison de rapport en 1993 à la somme totale de 3.675.841,90 LUF :

Terrain bâti : $(385 \text{ m}^2 \times 2.500.- \text{ LUF} / \text{m}^2) = 962.500.- \text{ LUF}$

Construction : $(695 \text{ m}^3 \times 9.453.- \text{ LUF} / \text{m}^3) - 58,70 \% \text{ de vétusté} = 2.713.341,90 \text{ LUF}$

Aménagement extérieur : p.m.

S'il est vrai que les parties sont libres de contester les données d'un rapport d'expertise judiciaire en invoquant tout élément de nature à mettre en doute les conclusions du rapport et que conformément à l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, il est toutefois de principe que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et circonspection, et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (cf. CA, 18 décembre 1962, Pas. 19, p. 17), ou lorsqu'il existe des éléments sérieux permettant de conclure

qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (cf. CA, 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28).

Il appartient alors au tribunal d'examiner si les contestations émises à l'égard du rapport d'expertise judiciaire sont fondées ou dépourvues de pertinence, s'il a besoin d'informations complémentaires de la part de l'expert judiciaire ou si lesdites contestations permettent d'admettre que ce dernier s'est trompé dans ses conclusions, étant rappelé qu'en application des principes directeurs régissant la charge de la preuve découlant des articles 58 du Nouveau Code de procédure civile et 1315 du Code civil, il incombe à chaque partie de prouver les faits nécessaires au succès de ses prétentions.

En l'espèce, PERSONNE1.) critique le rapport d'expertise judiciaire ROCK en reprochant, en substance, à l'expert judiciaire d'avoir sous-évalué la partie historique de l'ancienne gare en la comparant à tort à un bâtiment du type « *alte Schule mit Wohnung* » alors que suivant l'avis de l'architecte PERSONNE8.) du bureau d'architectes GROUPE1.) : « *Dieses Objekt kann aufgrund seiner Ausstattung nicht mit einem durchschnittlichen Gebäude (z.B. einem Schulbau oder Wohnhaus) aus der gleichen Epoche gleichgesetzt werden. Bahnhöfe aus dieser Zeit wurden besonders massiv und stabil gebaut, damit eine Schädigung der Bausubstanz durch die Erschütterungen der vorbeifahrenden Züge vermieden werden konnte. Dieser Bahnhof besteht zur Gänze aus massivem Sandsteinmauerwerk, Bahnhöfe aus dieser Gegend und gleicher Zeit verfügten oft nur über Sandsteinfundamente und wurden dann mit minderwertigem Ziegelmauerwerk aufgebaut.* » (cf. pièce n° 1 de la farde V de 1 pièce de Maître Jean-Paul NOESEN).

PERSONNE1.) estime en outre que ce serait à tort que l'expert judiciaire aurait fixé la viabilité de l'immeuble à 135 ans, alors que celui-ci serait en réalité « *indestructible* » pour ce qui concerne sa partie historique. Il déplore également le fait pour l'expert judiciaire de ne pas avoir distingué avec précision l'apport en fonds propres réalisés par PERSONNE1.) et l'apport en fonds communs réalisés par la communauté et demande ainsi à ce que le dossier soit renvoyé devant l'expert judiciaire.

En l'espèce, le tribunal se doit de relever que s'il est vrai que l'architecte PERSONNE8.) est d'avis que l'ancienne gare sise à ADRESSE5.), transformée en maison de rapport, ne saurait être assimilée à un bâtiment du type « *alte Schule mit Wohnung* » en raison de « *seiner Ausstattung* », toujours est-il qu'elle n'indique pas à quel modèle de comparaison, respectivement à quel autre type de bâtiment selon le tableau « *Gebäudeschätzung* » des auteurs Leer, Leurs, Werner et Steffen, l'expert judiciaire aurait dû se référer et quelles en seraient les conséquences au niveau du résultat de l'expertise judiciaire.

Faute partant pour PERSONNE1.) d'expliquer dans quelle mesure l'expert judiciaire aurait commis une erreur d'appréciation et en l'absence de tout élément objectif probant justifiant la remise en cause des conclusions tirées par celui-ci quant à l'évaluation de la valeur de la maison de rapport en 1993, il n'y a pas lieu de s'en départir.

PERSONNE2.) déclare que dans la mesure où la communauté aurait acquis le terrain adjacent en 1993 à hauteur du montant de 231.120.- LUF et emprunté le montant de 7.400.000.- LUF en 1994 pour financer les travaux de transformation de l'immeuble

litigieux, les fonds communs investis dans celui-ci s'élèveraient à la somme totale de 7.631.120.- LUF, soit plus du double de sa valeur en 1993, fixée par l'expert judiciaire à 3.675.841,90 LUF, de sorte qu'en application de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil, la maison de rapport sise à ADRESSE5.) serait à qualifier de bien commun pour le tout.

Étant donné que le dernier prêt en date contracté par PERSONNE1.) en relation avec la maison de rapport aurait été de 1.540.000.- LUF et qu'au jour du mariage des parties, le solde débiteur du prêt aurait été de 1.365.095.- LUF, seul le montant de 174.905.- LUF aurait été remboursé par PERSONNE1.) avant le mariage, le solde restant de 1.365.096.- LUF ayant entièrement été réglé au courant de l'année 1997, autrement dit pendant le mariage. PERSONNE1.) aurait ainsi droit à une récompense à hauteur de 11,30 % de la valeur actuelle de l'immeuble d'après son état en 1993.

PERSONNE1.) conteste que le montant de 7.400.000.- LUF emprunté par les parties ait intégralement été investi dans la maison de rapport sise à ADRESSE5.) mais explique que celui-ci aurait également été utilisé en partie pour les besoins du couple et en partie pour la réalisation de travaux d'achèvement sur la maison d'habitation sise à ADRESSE3.), appartenant à PERSONNE2.). PERSONNE1.) conteste en outre que le prêt par lui souscrit avant le mariage des parties ait été entièrement remboursé par des fonds communs, le solde de « quelques 800 000 LUF » ayant en effet été réglé par sa mère.

Le tribunal rappelle, à l'instar de ce qui a été développé au point 3.1., que pour l'application de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil, ce n'est pas l'époque de la construction qui doit être prise en compte mais bien l'origine des fonds y employés, indépendamment de la date de construction. En effet, dans la grande majorité des cas, le financement de la construction se fait par le biais d'un emprunt bancaire dont les mensualités sont remboursées de façon échelonnée dans le temps. Puisque les fonds nécessaires à la construction ne sont pas déboursés instantanément au moment où la construction est achevée, mais sur une période de plusieurs années, c'est au moment de la dissolution de la communauté qu'il faut se placer pour apprécier si une construction a été érigée au moyen de fonds communs, respectivement pour apprécier quel patrimoine a essentiellement financé l'immeuble.

Le caractère des fonds au moyen desquels une construction a été érigée ne dépend donc ni du moment auquel l'emprunt a été contracté, ni de la personne qui l'a contracté, mais de la nature des deniers qui ont servi à financer les remboursements du prêt.

Si la majeure partie des remboursements a été faite par la communauté, même dans l'hypothèse d'un prêt contracté par un seul époux avant le mariage, la jurisprudence décide qu'il s'agit de fonds communs.

Si en plus le montant de ces fonds dépasse celui des fonds propres investis dans l'immeuble, celui-ci devient commun pour le tout, en application de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil.

Cette appréciation se fait donc *in concreto*, en fonction des circonstances factuelles de chaque espèce.

En l'espèce, la comparaison ne peut se faire entre la valeur du terrain non construit d'un côté et la construction de l'autre côté, étant donné que la construction était déjà existante à la date du mariage, mais elle doit se faire entre la valeur du terrain et des constructions financés par des propres, d'un côté et la valeur des investissements réalisés au moyen de fonds communs, de l'autre côté (cf. CA, 8 mars 2017, n° 55/17 ; CA, 12 juillet 2017 n° 126/17 ; CA, 10 mars 2021, n° CAL-2020-00019).

En l'occurrence, il est constant en cause que pour financer l'acquisition de l'ancienne gare sise à ADRESSE5.) ainsi que les premiers travaux de transformation y relatifs, PERSONNE1.) avait souscrit plusieurs prêts hypothécaires auprès de la SOCIETE1.) avant le mariage des parties, le dernier en date étant celui contracté en 1983 pour un montant de 1.540.000.- LUF. Suivant les pièces versées aux débats, il est pareillement établi que PERSONNE1.) avait souscrit deux autres prêts auprès de la SOCIETE2.) en 1984 à hauteur de la somme totale de 810.000.- LUF (450.000 + 360.000) en relation avec les travaux de transformation précités.

Au jour du mariage des parties, le solde débiteur des crédits prêts s'élevait à la somme totale de 1.577.989.- LUF (1.263.170 + 101.925 + 212.894).

Le tribunal constate sur base des pièces soumises à son appréciation que le solde débiteur précité a été entièrement apuré en cours de mariage : le contrat SOCIETE2.) n° NUMERO4.) au courant de l'année 1992, le contrat SOCIETE2.) n° NUMERO5.) au courant de l'année 1994 et le compte prêt SOCIETE1.) n° NUMERO3.) au courant de l'année 1997. Quant à ce dernier prêt, à défaut pour PERSONNE1.) de verser une quelconque pièce justificative permettant de prouver que le solde débiteur de « *quelques 800 000 LUF* » ait été pris en charge par sa mère, il est présumé avoir été réglé moyennant des fonds communs.

Il découle également des pièces figurant au dossier que les parties avaient contracté en date du 3 juin 1994 un prêt à hauteur de 7.400.000.- LUF auprès de la SOCIETE1.) pour financer les travaux de construction entrepris au cours du mariage, dont le solde débiteur s'élevait à 122.414,54 euros au jour de la dissolution de celui-ci.

À l'instar de ce qui a été retenu ci-avant, en vertu des articles 1401, alinéa 3 et 1402 du Code civil, la communauté est en outre présumée avoir réglé le montant de 231.120.- LUF pour l'acquisition du terrain adjacent à l'immeuble dont s'agit.

Contrairement aux assertions soutenues par PERSONNE1.), dans la mesure où il résulte expressément de la convention de prêt conclue entre les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et la SOCIETE1.) que le montant de 7.400.000.- LUF a été emprunté « *pour transformations dans la maison de rapport à ADRESSE7.)* » (cf. page 2 de la pièce n° 21 de la farde I de 33 pièces de Maître Jean-Paul NOESEN), le moyen tendant à dire qu'une partie de l'emprunt ait été employé à d'autres fins demeure, à défaut de toute preuve contraire en ce sens, à l'état de pure allégation.

Le tribunal retient dès lors que le prèdit montant a exclusivement été utilisé dans l'intèrêt de la maison de rapport sise à ADRESSE5.).

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il s'ensuit que les investissements communs réalisés dans l'intèrêt de la maison de rapport sise à ADRESSE5.) s'élèvent à la somme totale de 4.270.918,70 LUF [1.577.989 + 231.120 + 7.400.000 – 4.938.190,30 (122.414,54 euros)], partant dépassent en valeur les investissements propres réalisés par PERSONNE1.) à hauteur du montant de 2.097.852,90 LUF, correspondant à la valeur de l'immeuble en 1993 de 3.675.841,90 LUF telle que chiffrée par expertise judiciaire, déduction faite du solde débiteur encore redû sur les prêts immobiliers contractés avant le mariage des parties, soit 1.577.989.- LUF, en sorte que conformément aux dispositions de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil, la maison de rapport dont question est à qualifier de bien commun (cf. en ce sens : CA, 10 mars 2021, n° CAL-2020-00019).

3.2.2. Quant à la récompense revenant à PERSONNE1.) pour les investissements propres par lui réalisés sur l'immeuble commun

Aux termes de l'article 1433, alinéa 1^{er}, du Code civil, « [l]a communauté doit récompense au conjoint propriétaire toutes les fois qu'elle a tiré profit de biens propres. »

Lorsque le principe d'une récompense due par la communauté est acquis, tel le cas en l'espèce, il reste à en calculer le montant.

À l'instar de ce qui a été développé au point 3.1.1., le siège de la matière se situe à l'article 1469 du Code civil, qui dispose que « [l]a récompense est, en général, égale à la plus faible des deux sommes que représentent la dépense faite et le profit subsistant. Elle ne peut, toutefois, être moindre que la dépense faite quand celle-ci était nécessaire. Et elle ne peut être moindre que le profit subsistant, quand la valeur empruntée a servi à acquérir, à conserver ou à améliorer un bien qui se retrouve, au jour de la dissolution de la communauté, dans le patrimoine emprunteur. [...] Le montant des récompenses s'apprécie en fonction du profit existant au moment de la liquidation de la communauté. »

Pour rappel, l'appréciation du profit subsistant se fait différemment selon l'objet de l'opération considérée, plus précisément selon qu'il s'agit d'une dépense relative à des travaux ou à une acquisition.

En présence d'une demande de récompense liée à des travaux, la jurisprudence majoritaire applique la méthode selon laquelle le profit subsistant est égal à la différence entre la valeur actuelle du bien et celle qu'il aurait eue si la dépense n'avait pas été faite (cf. DAVID (S.) et JAULT (A.), op.cit., n° 112.144, p. 77).

En présence d'une dépense d'acquisition, il n'est plus question de tenir compte de la différence entre la valeur actuelle du bien et celle qu'il aurait eue si la dépense n'avait pas été faite, mais de rechercher la contribution du patrimoine créancier dans l'acquisition et de rapporter celle-ci à la valeur actuelle du bien litigieux. En d'autres termes, il s'agit alors très concrètement de procéder non plus à une soustraction mais à une règle de trois (cf. DAVID (S.) et JAULT (A.), op.cit., n° 112.161, p. 82).

L'évaluation du profit subsistant en présence d'une dépense d'acquisition consiste à rechercher la contribution du patrimoine créancier dans l'acquisition et de rapporter celle-ci à la valeur actuelle du bien litigieux (cf. DAVID (S.) et JAULT (A.), op.cit., n° 112.161, p. 82).

Si l'investissement du patrimoine prêteur n'a été que partiel, le profit subsistant est égal à une partie proportionnelle de la valeur du bien acquis. En d'autres termes, dans l'hypothèse d'une double contribution, le profit subsistant se détermine en rapportant la contribution du patrimoine prêteur au coût global d'acquisition du bien, ce qui permet de connaître la proportion dans laquelle ledit patrimoine a participé au financement du bien acquis. Puis, cette proportion est ensuite appliquée à la valeur de ce bien au jour de la liquidation, dans son état d'origine, ce qui, sous forme d'équation, se transcrit comme suit : le profit subsistant équivaut à la contribution du patrimoine prêteur X la valeur du bien au jour de la liquidation suivant son état d'origine ÷ le coût global de l'acquisition (cf. DAVID (S.) et JAULT (A.), op.cit., n° 112.163, p. 82).

Si le bien acquis a subi des modifications après l'acquisition, le profit subsistant doit être déterminé suivant l'état originaire de ce bien lors de l'opération. En d'autres termes, la plus-value produite par les travaux réalisés sur le bien après l'acquisition, qui peut par ailleurs donner lieu à récompense sur un autre fondement, ne saurait profiter au patrimoine emprunteur (cf. DAVID (S.) et JAULT (A.), op.cit., n° 112.164, p. 82).

En l'espèce, il découle des considérations qui précèdent que les prêts souscrits par PERSONNE1.) avant le mariage des parties auprès de la SOCIETE1.) et de la SOCIETE2.) ont non seulement servi à l'acquisition de l'ancienne gare sise à ADRESSE5.) pour le prix de 700.000.- LUF mais aussi à la réalisation des premiers travaux de transformation.

La somme totale empruntée de ce chef s'élevait à 2.350.000.- LUF (1.540.000 + 810.000). Il est établi qu'au jour du mariage des parties, le solde débiteur des prêts était de 1.577.989.- LUF, de sorte que PERSONNE1.) est présumé avoir réglé au moyen de fonds propres la différence de 772.011.- LUF.

Dans la mesure où le montant précité de 772.011.- LUF ne dépasse pas en valeur le coût global d'acquisition de l'ancienne gare à hauteur de la somme totale de 782.683.- LUF (700.000 + 70.000 à titre de frais d'adjudication (10%) + 11.183 à titre d'intérêts échus + 1.500 à titre de frais de mainlevée, cf. pièce n° 6 de la farde IV de 28 pièces de Maître Jean-Paul NOESEN), il échet de dire que le montant déboursé par PERSONNE1.) constitue une dépense d'acquisition, de sorte qu'il y a lieu de procéder à l'application de la règle de trois telle qu'exposée ci-avant.

Le tribunal n'est en l'espèce pas en possession d'éléments suffisants pour procéder au calcul du profit subsistant en ce qu'il ne dispose d'aucune information quant à la valeur de la maison de rapport au jour de la liquidation suivant son état d'origine en 1993, avant les travaux de transformation financés par la communauté.

Dans ces circonstances, il échet de renvoyer le dossier à l'expert judiciaire avec la mission de déterminer la valeur de la maison de rapport sise à L-ADRESSE4.), au jour de la liquidation, respectivement au jour le plus proche de la rédaction de son rapport, suivant son état d'origine en 1993, avant les travaux de transformation financés par la communauté, en vue de permettre au tribunal de calculer le *quantum* de la récompense revenant de ce chef à PERSONNE1.) en application de l'article 1469, alinéa 3, du Code civil.

Dans l'attente de la mesure d'instruction ci-avant ordonnée, la demande de PERSONNE1.) en relation avec la récompense lui redue par la communauté est à réserver.

3.2.3. Quant aux revenus locatifs perçus par PERSONNE1.) pour la location de l'immeuble commun

Il résulte des conclusions échangées de part et d'autre que le volet ayant trait aux revenus locatifs perçus par PERSONNE1.) pour la location de la maison de rapport sise à L-ADRESSE4.), n'a pas été instruit par les parties en raison de l'incertitude quant au caractère propre ou commun de l'immeuble précité.

Dans la mesure où cette question a été tranchée par le tribunal, partant où il a été retenu que le prédit immeuble est à qualifier de bien commun en application de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil, il échet d'inviter les parties à instruire ce volet.

3.3. Quant aux demandes accessoires

Dans l'attente du résultat des mesures d'instruction ci-avant ordonnées, il y a lieu de réserver les demandes accessoires.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatrième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

statuant en continuation du jugement civil interlocutoire n° 363/2015 rendu en date du 25 juin 2015 et de l'arrêt civil n° 55/17-I-CIV rendu en date du 8 mars 2017,

quant à la récompense de la communauté pour le financement d'une partie des travaux de construction réalisés sur l'immeuble propre de PERSONNE2.)

avant tout autre progrès en cause, renvoie le dossier auprès de l'expert judiciaire PERSONNE7.) demeurant à L-ADRESSE8.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de chiffrer :

- la valeur actuelle de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.) appartenant à PERSONNE2.) et

- la valeur qu'elle aurait eue si les investissements réalisés par la communauté à concurrence de 20,60 %, autrement dit les travaux de construction **à l'exclusion de** ceux ayant trait à l'installation du chauffage et des sanitaires, la pose du carrelage, l'installation de la porte d'entrée, le branchement au gaz et la moitié de la véranda et de la façade, n'avaient pas eu lieu,

charge Madame le juge Melissa MOROCUTTI de la surveillance de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ce magistrat de ses opérations, de l'état desdites opérations ainsi que des difficultés qu'il pourrait rencontrer,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 11 juillet 2024,

dit que dans l'accomplissement de sa mission l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre des tierces personnes,

invite les parties à remettre à l'expert toutes les pièces utiles pour la réalisation de la mesure d'instruction,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par le président de ce siège sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, les autres parties dûment convoquées et par simple note au plume,

réserve les demandes formulées de part et d'autre sur ce point,

quant à la récompense de la communauté pour le remboursement partiel en cours du mariage du prêt immobilier grevant l'immeuble propre de PERSONNE2.)

déclare la demande de PERSONNE1.) en relation avec le remboursement partiel en cours du mariage du prêt immobilier grevant l'immeuble propre de PERSONNE2.) par la communauté partiellement fondée,

partant, dit que la communauté dispose d'une récompense de ce chef de la part de PERSONNE2.) à hauteur du montant de 25.777,84 euros, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} janvier 2003, jusqu'à solde,

déboute pour le surplus,

déclare la demande de PERSONNE1.) en production forcée du « *contrat de prêt* », de « *l'acte hypothécaire correspondant* » et des « *extraits du DATE1.) 1990 au 31 janvier 2003* », sans objet,

partant, en déboute,

quant au caractère propre ou commun de la maison de rapport sise à ADRESSE5.)

constate que les investissements réalisés par la communauté dépassent en valeur ceux réalisés par PERSONNE1.) au moyen de fonds propres,

partant, déclare que la maison de rapport sise à L-ADRESSE4.), est un bien commun au sens de l'article 1406, alinéa 2, du Code civil,

quant à la récompense revenant à PERSONNE1.) pour les investissements propres par lui réalisés dans la maison de rapport

avant tout autre progrès en cause, renvoie le dossier auprès de l'expert judiciaire PERSONNE7.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de chiffrer :

- la valeur actuelle de la maison de rapport sise à L-ADRESSE4.), au jour de la liquidation, respectivement au jour le plus proche de la rédaction de son rapport, suivant son état d'origine en 1993, avant les travaux de transformation financés par la communauté,

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert au montant de 1.000.-euros,

ordonne partant à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de payer ladite provision à l'expert, à concurrence de 500.- euros chacun, pour le 13 juin 2024 au plus tard, et d'en justifier au greffe du tribunal,

charge Madame le juge Melissa MOROCUTTI de la surveillance de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ce magistrat de ses opérations, de l'état desdites opérations ainsi que des difficultés qu'il pourrait rencontrer,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 11 juillet 2024,

dit que dans l'accomplissement de sa mission l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre des tierces personnes,

invite les parties à remettre à l'expert toutes les pièces utiles pour la réalisation de la mesure d'instruction,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par le président de ce siège sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, les autres parties dûment convoquées et par simple note au plume,

réserve la demande de PERSONNE1.) en relation avec la récompense lui redue par la communauté pour les investissements propres par lui réalisés dans l'immeuble commun,

quant aux revenus locatifs perçus par PERSONNE1.) pour la location de la maison de rapport

invite les parties à instruire ce volet,

surseoit à statuer pour le surplus,

réserve les demandes accessoires,

tient l'affaire en suspens.