

Audience publique du vendredi vingt-cinq avril deux mille huit

Numéro 109294 du rôle

Composition :

Pierre CALMES, vice-président,
Marie-Anne MEYERS, juge,
Carole BESCH, juge,
Alix GOEDERT, greffière.

ENTRE

1. **A)**, demeurant à L-(...),
2. **B)**, épouse **B'**), demeurant à D-(...),

demandereses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 11 juin 2007,

comparant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

le FONDS NATIONAL DE SOLIDARITE, établissement public doté de la personnalité civile au sens de l'article 1^{ier} (2) de la loi modifiée du 30 juillet 1960 concernant la création d'un Fonds National de Solidarité, ayant ses bureaux à L-1531 Luxembourg, 8-10, rue de la Fonderie, représenté par son président du comité-directeur actuellement en fonctions,

défendeur aux fins du prédit exploit Guy ENGEL,

comparant par Maître François REINARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Ouï **A)** et **B)**, épouse **B'**), par l'organe de leur mandataire Maître Anne-Marie Schmit, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Ouï le Fonds National de Solidarité, par l'organe de son mandataire Maître François Reinard, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 12 mars 2008.

Par exploit de l'huissier de justice Guy Engel du 11 juin 2007, enrôlé le 6 juillet 2007, **A)** et **B)** ont fait donner assignation au Fonds National de Solidarité à comparaître dans les délais légaux devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour y voir ordonner la radiation d'une inscription hypothécaire au profit de la défenderesse.

Les faits :

Suivant acte notarié du 22 février 1988 la demanderesse **A)**, âgée à ce moment-là de 68 ans, a vendu à fonds perdu sa maison sise à (...) à la demanderesse **B)** en contrepartie d'une rente viagère mensuelle initiale de 16.000.- Flux et d'un droit d'habitation.

Le 19 novembre 1986 la demanderesse **A)** avait fait une demande auprès du Fonds National de Solidarité en vue de l'obtention du complément RMG tel qu'institué par la loi du 26 juillet 1986. Apparemment la demanderesse **A)** a bénéficié du complément RMG à partir du 1 mars 1988.

Il résulte des relevés des inscriptions à charge de **A)**, tels que versés en cause, que la vente de la nue-propriété la maison de **A)**, avec la mention du montant mensuelle de la rente viagère à payer par **B)**, a été dûment transcrite le 16 mars 1988. Le 7 juillet 1988 a été inscrite une hypothèque légale au profit du Fonds National de Solidarité pour la somme de 1.200.358.- Luf. L'effet de cette inscription a cessé alors qu'elle n'a pas été renouvelée conformément à l'article 2154 du code civil dans un délai de 10 ans. Une hypothèque légale a été inscrite le 27 avril 1999 au profit du Fonds National de Solidarité pour le somme de 4.037.070.- Luf. Il résulte des bordereaux que la 1^{ère} et la 2^e inscription hypothécaire ont été requise sur l'immeuble sis (...), bien qu'**A)** n'ait sur cet immeuble qu'un droit d'habitation.

Bien que l'acte de vente à fonds perdu et la rente viagère aient été dûment publiés dès le mois de mars 1988, ce n'est qu'au mois d'avril 2007 que le Fonds National de Solidarité a diminué l'allocation complémentaire mensuelle d'**A)** en prenant en considération le versement de la rente viagère.

Actuellement les requérantes demandent la radiation de l'inscription hypothécaire légale inscrite au profit de la défenderesse, au motif que **A)** n'était plus propriétaire de l'immeuble hypothéqué au moment de l'inscription.

La défenderesse considère en revanche que la vente à fonds perdu du 22 février 1988 ne lui serait pas opposable, alors qu'elle aurait été faite en fraude de ses droits.

En droit :

La défenderesse considère que la vente du 22 février 1988 a été conclue en fraude de ses droits et elle demande au tribunal de la déclarer inopposable à son égard au vu de l'article 1167 du code civil.

Il est admis tant par la jurisprudence que par la doctrine que l'action paulienne exige de la part du demandeur tant la preuve du préjudice par lui éprouvé, que la fraude du débiteur et la complicité des tiers acquéreurs (cf. Lux. 4 janvier 1950, Pas. 15, page 28).

De telles preuves n'ont pas été rapportées. On ne voit d'ailleurs pas dans quelle mesure la défenderesse aurait pu s'opposer à une telle vente à fonds perdu. Elle n'a dès lors pas pu être faite en « fraude » de ses droits. La défenderesse pourrait tout au plus reprocher à **A**) de ne pas lui avoir déclaré immédiatement qu'elle recevait une rente viagère, qui aurait le cas échéant permis à la défenderesse de modifier le complément RMG qu'elle versait à **A**). Il faut par ailleurs constater que la vente à fonds perdu et le versement de la rente viagère était dûment publiée avant l'inscription de l'hypothèque légale au profit de la défenderesse et que cette dernière a néanmoins mis quelques 19 années pour adapter le complément RMG versé à **A**).

Par ailleurs rien ne permet d'admettre que la vente à fonds perdu du 22 février 1988 était suspecte. **A**) avait 68 ans au moment de la signature de l'acte. Elle était apparemment en très bonne santé. Rien ne permet d'admettre que le montant de rente viagère était particulièrement peu élevé.

Dans ces conditions l'action paulienne n'est pas fondée.

Contrairement à ce que semble croire la partie défenderesse, au moment de l'inscription hypothécaire légale, à savoir le 7 juillet 1988, **A**) n'avait plus le droit d'usufruit sur la maison sise (...), mais uniquement un droit d'habitation.

D'après l'article 2118 du code civil, seuls les biens immobiliers et leurs accessoires réputés immeubles et l'usufruit de ces biens peuvent faire l'objet d'hypothèques.

Il est cependant incontestable qu'au moment de la première inscription légale la demanderesse **A**) n'était déjà plus bénéficiaire ni de la nue-propriété, ni de l'usufruit de l'immeuble litigieux.

Aux termes des articles 631 et 634 du code civil le droit d'habitation ne peut pas être cédé. Les droits d'usage et d'habitation ne sont pas susceptibles d'hypothèques, parce qu'ils sont incessibles (cf. Jurisclasseur civil, sub. Art 2118, Fasc. E., n° 109 et sub Art. 625 à 636, fasc. 10, n° 55 ; Encyclopédie Dalloz, Civil, verbo Hypothèque, n° 61).

Il résulte de ce qui précède que la demande en radiation est fondée.

La partie demanderesse demanda la condamnation de la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Eu égard aux circonstances de l'espèce il ne paraît pas inéquitable de laisser l'entière charge des frais non compris dans les dépens à charge des demanderesse.

Par ces motifs,

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le juge de la mise en état entendu en son rapport oral;

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 12 mars 2008 ;

reçoit la demande;

la déclare fondée;

ordonne la radiation de l'inscription prise d'office par le 2^e bureau des hypothèques à Luxembourg, sous la référence vol. (...), numéro (...) et datée du 27 avril 1999 ;

condamne le Fonds National de Solidarité à tous les frais et dépens de l'instance.