

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2025TALCH17/00114

Audience publique du mercredi, sept mai deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-08441 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Karin SPITZ, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

PERSONNE1.), gérante de société, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISE de Luxembourg du 18 octobre 2023,

comparaissant par Maître François KAUFFMAN, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.), fonctionnaire, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit LISÉ,

comparaissant par Maître Joëlle CHRISTEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 12 mars 2025.

L'affaire a été reprise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 12 mars 2025.

Rappel des faits et de la procédure

PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1. ») et PERSONNE2.) ont contracté mariage en date du 29 août 2014. Ils n'ont pas conclu de contrat de mariage.

Par acte notarié du 6 septembre 2016, reçu par Maître Karin REUTER, notaire de résidence à Luxembourg, ils ont acquis une maison d'habitation avec place et toutes autres appartenances et dépendances sise à ADRESSE3.).

Par acte de liquidation partage du 20 octobre 2021, passé par-devant Maître Karin REUTER, les parties ont procédé à la liquidation de leur communauté légale. La maison sise à ADRESSE3.), évaluée à 1.082.452 EUR, a été attribuée à PERSONNE2.) moyennant paiement d'une soulte de 185.000 EUR à PERSONNE1.).

Par acte de vente notarié du 29 juillet 2022, passé par-devant Maître Carlo GOEDERT, notaire de résidence à Dudelange, PERSONNE2.) a vendu la maison litigieuse à des tiers pour le prix de 1.640.000 EUR.

Par exploit d'huissier du 18 octobre 2023, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

Par jugement du 29 janvier 2025, le tribunal de céans a, avant tout autre progrès en cause, prononcé, par application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, la révocation de l'ordonnance de clôture du 13 novembre 2024 afin de permettre à PERSONNE1.) de prendre position quant à la régularité de la procédure suivant l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, a réservé les droits des parties ainsi que les frais et dépens et tenu l'affaire en suspens.

Prétentions et moyens des parties

En vertu des dispositions de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile les parties sont tenues de notifier avant la clôture de l'instruction des conclusions de synthèse reprenant leurs prétentions et moyens exposés dans leurs conclusions antérieures.

A défaut, les parties sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

En l'espèce, PERSONNE1.) a notifié des conclusions de synthèse le 7 octobre 2024.

PERSONNE2.), quant-à-lui, a notifié ses conclusions de synthèse le 4 septembre 2024.

En conséquence et en application des dispositions de l'article 194, alinéa 3, précité, le tribunal n'est saisi que des prétentions et moyens figurant dans les conclusions de synthèse du 7 octobre 2024 de PERSONNE1.) et de ceux figurant dans les conclusions du 4 septembre 2024 de PERSONNE2.).

PERSONNE1.) demande au tribunal, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

- constater qu'elle a été lésée de plus d'un quart lors du partage de la communauté légale de biens ayant existé entre elle et PERSONNE2.) et fait en date du 20 octobre 2021 par Maître Karin REUTER,
- rescinder pour cause de lésion de plus d'un quart le partage intervenu afin de rétablir l'équilibre entre parties,
- dire que le bien immobilier doit être rapporté en nature, sauf si le rapport ne peut pas se faire en nature, dire qu'il doit se faire en valeur,
- commettre un notaire pour procéder aux nouvelles opérations de liquidation et de partage avec nomination d'un juge-commissaire pour surveiller les opérations de liquidation et faire le rapport le cas échéant,
- condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) base sa demande sur l'article 887 du Code civil.

Elle fait valoir que le montant arrêté à titre d'évaluation de l'immeuble dans l'acte notarié du 21 octobre 2021 (1.082.452 EUR) est nettement inférieur au prix de vente de la maison sept mois plus tard (1.640.000 EUR).

Elle donne à considérer que la partie adverse a, dans un premier temps, dit qu'il y aurait lieu de tenir compte de la valeur retenue par l'Administration de l'enregistrement mais qu'actuellement elle n'indiquerait plus quel serait le montant à prendre en considération.

PERSONNE1.) conteste qu'il y a lieu de se référer à la valeur de 1.450.000 EUR retenue par l'Administration de l'enregistrement au motif que cette valeur résulte d'un accord transactionnel entre PERSONNE2.) et l'Administration de l'enregistrement, accord qui ne

lui serait pas opposable. L'Administration de l'enregistrement aurait en effet fait des concessions pour trouver un arrangement extrajudiciaire et éviter ainsi une longue procédure judiciaire.

PERSONNE1.) conteste qu'une autre valeur que celle figurant dans l'acte de partage a été prise en considération par les parties pour fixer leurs droits respectifs. Elle renvoie à l'article 1319 du Code civil pour affirmer qu'il y a lieu de se référer à la valeur telle que retenue dans l'acte authentique pour apprécier s'il y a lésion ou pas. Quant à la valeur réelle de l'immeuble, il y aurait lieu de prendre en considération le prix de vente de la maison.

Elle conteste avoir reçu le montant de 250.000 EUR de la part de PERSONNE2.) dans le cadre de l'acte de partage. La différence entre le montant de 185.000 EUR et le montant de 250.000 EUR résulterait du fait qu'elle a laissé les meubles meublants propres dans la maison qui ont été repris par la partie adverse. Il y aurait en tout état de cause lieu d'analyser la lésion par rapport au montant de 185.000 EUR, tel que retenu dans l'acte de partage notarié.

Subsidiairement et même à supposer que PERSONNE2.) lui aurait payé une soulte de 250.000 EUR, le partage serait toujours lésionnaire alors qu'elle aurait dû recevoir le montant de 463.774 EUR. Le montant de 250.000 EUR, reçu prétendument à titre de soulte, ne représenterait que 53 % de ce qu'elle aurait dû recevoir.

A titre encore plus subsidiaire, à supposer que PERSONNE2.) lui aurait payé une soulte de 250.000 EUR et que la valeur de la maison à retenir serait de 1.450.000 EUR, le partage resterait toujours lésionnaire.

PERSONNE1.) conteste que la dette d'impôt pour l'année 2021 d'un montant de 9.897 EUR doit être prise en considération au motif que les parties ont vécu séparées à deux adresses différentes à partir du 23 février 2021.

Même à prendre en considération cette dette, le partage resterait lésionnaire.

PERSONNE2.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande.

Quant au fond, il conteste la demande et soutient que le partage intervenu n'est pas lésionnaire.

Il conteste que la valeur de l'immeuble prise en compte par les parties s'élevait au montant de 1.082.452 EUR. Il affirme que le prix pris en compte était de 1.212.452 EUR, mais que, pour payer moins de frais d'enregistrement, la valeur retenue dans l'acte se chiffrait à 1.082.452 EUR. Il conteste avoir viré seulement le montant de 185.000 EUR à PERSONNE1.) mais affirme avoir payé une soulte de 250.000 EUR, réglée en plusieurs tranches.

Il conteste que le montant de 65.000 EUR, payé en sus des 185.000 EUR, correspondait à la valeur de meubles propres prétendument laissés sur place par PERSONNE1.).

Chaque partie aurait repris ses propres meubles et les meubles communs auraient été équitablement partagés.

PERSONNE2.) expose qu'il a été confronté le 8 août 2022 à une soumission d'insuffisance d'évaluation de la part de l'Administration de l'enregistrement qui a évalué l'immeuble au montant de 1.450.000 EUR et suivant laquelle il a dû payer des droits d'enregistrement supplémentaires de 12.864,18 EUR. Il déclare avoir encore supporté seul en date du 13 décembre 2022 la dette d'impôts réclamée par l'Administration des contributions pour l'année 2021, se chiffrant au montant de 9.897 EUR.

PERSONNE2.) soutient qu'il a vendu l'immeuble à ADRESSE3.) pour le prix de 1.640.000 EUR afin de se rapprocher des enfants qui habitaient à l'époque auprès de leur mère à ADRESSE1.). Il donne à considérer qu'entre le dernier trimestre 2021 et le deuxième trimestre 2022, le prix de l'immobilier avait connu une croissance significative.

Il demande à voir constater que PERSONNE1.) est domiciliée à ADRESSE4.) et non pas à ADRESSE1.) tel qu'indiqué dans l'acte introductif d'instance.

Il sollicite la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Motifs de la décision

- Quant à la recevabilité

En vertu de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, aucune demande tendant à faire prononcer la résolution, la rescision ou l'annulation d'un acte transcrit, ne sera reçue dans les tribunaux qu'après avoir été inscrite, à la requête de l'avoué du demandeur, en marge de l'exemplaire ou de l'expédition déposée au bureau des hypothèques, ainsi que de l'inscription prévue à l'article 15.

Il résulte des pièces versées par le mandataire de PERSONNE1.), Maître François KAUFFMAN suite au jugement interlocutoire du 29 janvier 2025 que la demande en rescision de l'acte de partage du 20 octobre 2021 a été portée en marge de l'exemplaire déposé au bureau des hypothèques en date du 17 novembre 2021.

L'article 17 de la loi précitée du 25 septembre 1905 a été respecté, de sorte que la demande en rescision de l'acte de partage du 20 octobre 2021 est recevable.

- Quant au fond

L'article 887 du Code civil prévoit qu'un partage peut être rescindé pour lésion lorsqu'un des partageants établit à son préjudice une lésion de plus du quart. La lésion est le préjudice subi par un copartageant qui n'obtient pas, par le partage, l'équivalent en

propriété divise de sa part indivise. Elle est une perte subie personnellement par le copartageant lésé par rapport à ce qu'il aurait dû recevoir.

Pour que la lésion au sens de cet article soit prononcée, il faut qu'il y ait eu une évaluation inexacte des biens au moment du partage ou une erreur dans l'établissement de l'actif partageable. La lésion constitue en elle-même une cause de rescision, indépendamment de tout vice du consentement et de la bonne foi des copartageants.

Pour déterminer l'existence d'une lésion du partage, les biens indivis sont évalués à la date du partage et la lésion est calculée sur la valeur de la part qui, dans un partage égal, aurait été attribuée à celui qui prétend avoir été désavantagé. Il faut reconstituer la situation communautaire des époux dans tous les éléments actifs et passifs de façon à voir apparaître la lésion (Cour d'appel, 3 juillet 1996, Pas., 30, p. 420).

Il convient de souligner que l'action en rescision pour cause de lésion de plus du quart est admise dans le cadre d'un partage relatif à la liquidation de la communauté opéré en vue d'un divorce par consentement mutuel. La transaction antérieure ou concomitante au partage qui a pour objet de faire cesser l'indivision ou qui porte sur les opérations mêmes du partage notamment sur l'estimation des lots, leur formation, la forme même du partage, est rescindable pour lésion (cf. CA, 16 janvier 2013, Pas. 36, p. 160)

Conformément aux principes généraux de la preuve, c'est au contractant qui se prévaut de la lésion qu'il appartient d'établir celle-ci. Il peut en faire la preuve par tous moyens, la lésion étant un fait juridique (cf. F. Terre, P. Simler, Y. Lequette, Les obligations, 7e éd., Précis Dalloz, page 297).

En l'espèce, il appartient à PERSONNE1.) de prouver la lésion de plus du quart par elle invoquée.

Force est d'abord de constater que, dans l'acte de partage du 20 octobre 2021, les parties ont déclaré que « *Les avoirs bancaires et les meubles meublants ont été partagés aux droits des parties avant les présentes, de sorte qu'à cet égard elles n'ont plus de prétention à faire valoir l'une contre l'autre. Ils déclarent encore que chacun d'eux conservera les comptes bancaires dont il est titulaire sans aucune prétention généralement quelconque de part et d'autre. Les voitures resteront la propriété de celui ou de celle auquel nom le véhicule est immatriculé. Toute caution éventuelle accordée de l'une à l'autre partie sera annulée auprès de l'institut financier concerné* ».

Il convient dès lors d'admettre que les parties ont procédé à un partage partiel antérieur à la convention du 20 octobre 2021, qui comprenait l'actif mobilier des parties, et que celles-ci n'ont plus entendu revenir sur ce partage partiel lors de l'établissement de la convention litigieuse du 20 octobre 2021.

L'acte de partage du 20 octobre 2021 a donc exclusivement trait à l'immeuble indivis sis à ADRESSE3.) et aux dettes à charge de la communauté.

Aux termes du prédit acte de partage, l'actif de la communauté comprend : « *une maison d'habitation avec place et toutes autres appartenances et dépendances, sise à L-ADRESSE3.), inscrite au cadastre comme suit :*

ADRESSE5.) :

Numéro cadastral : NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE3.) », place, contenant 4 ares 98 centiares. »

Il résulte de l'acte de partage du 20 octobre 2021 que l'actif total de la communauté s'élève à la somme de 1.082.452 EUR, montant qui correspond à la valeur de l'immeuble telle qu'indiquée dans cet acte.

Les parties ont indiqué à la page 8 de l'acte de partage litigieux sous la rubrique « *LOI DU 28 JANVIER 1948* » que « (...) *Les parties ont affirmé chacune séparément sous les peines édictées par l'article 29 précité que l'acte exprime l'intégralité de la soulte convenue et le notaire affirme qu'à sa connaissance il n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix* ».

Par cette mention, les parties ont expressément déclaré que la seule soulte payée dans le cadre de l'acte de partage du 20 octobre 2021 s'élève au montant de 185.000 EUR.

Les virements produits par PERSONNE2.) ne permettent par ailleurs pas de conclure à une soulte de 250.000 EUR au profit de PERSONNE1.).

En effet, le premier virement du montant de 150.000 EUR opéré en date du 27 janvier 2022, conformément aux termes de l'acte de partage du 20 octobre 2021, porte la mention « *Soulte de la maison à ADRESSE3.) Divorce ALIAS1.)* » tandis que les virements subséquents ne font pas référence à la soulte mais indiquent comme communication « *1^{er} avance Maison ADRESSE3.)* », « *Concerne 2ieme tranche Maison ADRESSE3.) (Divorce ALIAS1.)* », « *Concerne 3ieme tranche Maison ADRESSE3.) (Divorce ALIAS1.)* » ou encore « *Remboursement frais* ».

Le montant de l'évaluation de l'immeuble avancé par PERSONNE2.) de 1.212.452 EUR ne ressort par ailleurs d'aucun élément du dossier.

Il y a partant lieu de retenir que les parties ont évalué l'immeuble au jour du partage au montant de 1.082.452 EUR.

L'acte de vente relatif à l'immeuble passé devant le notaire Carlo GOEDERT en date du 29 juillet 2022 entre PERSONNE2.) d'un côté et PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de l'autre côté, contient la stipulation suivante :

« *PRIX*

La présente vente a eu lieu pour et moyennant le prix d'UN MILLION SIX CENT QUARANTE MILLE EUROS (€ 1.640.000), montant que la partie venderesse reconnaît avoir reçu à l'instant même de la partie acquéreuse, ce dont titre et quittance, avec renonciation au privilège du vendeur et à l'action résolutoire ».

En vertu de l'article 890 du Code civil, « pour juger s'il y a eu lésion, on estime les objets suivant leur valeur à l'époque du partage »

Comme la vente a eu lieu neuf mois après l'acte de partage litigieux, le tribunal ne saurait prendre en considération le prix de vente de l'immeuble ressortant de l'acte de vente du 29 juillet 2022 pour apprécier s'il y a lésion ou pas.

Or, force est de constater qu'une différence importante résulte de ces deux actes entre la valeur de l'immeuble prise en compte lors du partage, correspondant à 1.082.452 EUR, et le prix de vente du même immeuble résultant de l'acte de vente, correspondant au montant de 1.640.000 EUR.

S'il est ainsi établi que la valeur prise en compte lors du partage ne correspond pas à la valeur de l'immeuble à l'époque du partage, il n'est cependant pas établi précisément quelle est cette valeur.

En vertu de l'article 349 du Nouveau Code de procédure civile, « les mesures d'instruction peuvent être ordonnées en tout état de cause, dès lors que le juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer ».

L'article 432 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « le juge peut commettre toute personne de son choix pour l'éclairer par des constatations, par une consultation ou par une expertise sur une question de fait qui requiert les lumières d'un technicien ».

En raison des contestations de part et d'autre, il y a lieu de nommer un expert judiciaire en vue d'évaluer l'immeuble à la date du partage, soit le 20 octobre 2021.

Il y a donc lieu de nommer un expert avec la mission plus amplement spécifiée dans le dispositif.

Comme PERSONNE1.) a la charge de prouver la réalité de la lésion qu'elle invoque, il lui appartient d'avancer les frais d'expertise.

En attendant, il y a lieu de réserver les demandes formulées par les parties ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

en continuation du jugement n° 2025TALCH17/00029 du 29 janvier 2025,

dit recevable la demande de PERSONNE1.) en rescision de l'acte de partage du 20 octobre 2021,

avant tout autre progrès en cause,

ordonne une expertise et commet pour y procéder l'expert Serge BONIFAS, demeurant professionnellement à L-8391 NOSPELT, 15, rue des Fleurs,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :

« déterminer la valeur à la date du 20 octobre 2021 de la maison d'habitation avec place et toutes autres appartenances et dépendances, sise à L-ADRESSE3.), inscrite au cadastre comme suit :

ADRESSE5.) :

Numéro cadastral : NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE3.) », place, contenant 4 ares 98 centiares. »

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert à la somme de 1.000 EUR,

ordonne à PERSONNE1.) de payer la provision à l'expert au plus tard le 6 juin 2025,

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

charge Madame le vice-président Carole ERR du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ce magistrat de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra avertir le magistrat chargé du contrôle 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 15 septembre 2025 au plus tard,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge chargé du contrôle de la mesure d'instruction,

dit qu'en cas d'empêchement du juge chargé du contrôle, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du président de chambre,

réserve pour le surplus les demandes des parties et les frais et dépens,

tient l'affaire en suspens.