

**Arrêt N°85/22 - I - TUT. MAJ.
Numéro CAL-2022-00249 du rôle**

Arrêt Tutelle
du quatre mai deux mille vingt-deux

rendu sur un recours déposé en date du 4 mars 2022 au greffe du tribunal de la jeunesse et des tutelles de et à Diekirch par

Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, au nom et pour compte de

A., demeurant à ..., ..., en sa qualité de curateur de la majeure, B., demeurant à ..., ...,

contre l'ordonnance n°90015 rendue le 9 février 2022 par le juge des tutelles près le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch,

en présence du :

Ministère public, partie jointe.

LA COUR D'APPEL :

Par ordonnance du 9 février 2022, le juge des tutelles près le tribunal d'arrondissement de Diekirch a rejeté la demande présentée par le notaire C. au nom et pour compte de A. (ci-après A.), agissant en sa qualité de curateur d'B. (ci-après B.) tendant à voir autoriser la vente de gré à gré d'un immeuble sis à ..., ..., appartenant à B. à raison d'un tiers indivis en pleine propriété.

L'ordonnance a été notifiée à A. le 11 février 2022 et celui-ci, agissant en sa qualité de curateur d'B., a fait déposer un recours au tribunal d'arrondissement de Diekirch le 4 mars 2022.

A l'appui de son recours, A. fait exposer qu'il a conclu en date du 14 mai 2021 un compromis de vente portant sur un appartement dans un immeuble en copropriété dénommé « ... », sis à ..., ... dont B. est copropriétaire indivis à raison d'un tiers en pleine propriété, pour un prix de 680.000 euros. Il considère que le juge des tutelles a refusé à tort d'autoriser la vente projetée motif pris qu'il n'est pas établi que le prix offert est un prix adapté aux prix pratiqués sur le marché immobilier, eu égard, notamment, au fait que le

montant de 680.000 euros est en dessous du montant de 729.000 euros, auquel l'immeuble a été évalué par l'architecte D. dans un rapport daté du 30 décembre 2021.

L'appelant fait valoir que la différence entre ces deux montants est proportionnelle à l'augmentation des prix de l'immobilier au Luxembourg entre la date de la signature du compromis et la date du rapport d'expertise et que le prix retenu au compromis signé en mai 2021 a été « *généreux* ». L'acquéreur ne serait, par ailleurs, pas disposé à payer un prix plus élevé et il ne serait pas dans l'intérêt des vendeurs de se voir exposer à une procédure pour rupture abusive du compromis de vente. L'appelant conclut partant, par réformation, à voir autoriser la vente de l'immeuble en question au prix de 680.000 euros.

La représentante du Ministère Public conclut à la recevabilité de l'appel et elle ne s'oppose pas à voir accorder l'autorisation requise. Il serait actuellement dans l'intérêt de la personne sous curatelle et des autres parties concernées que la vente en question puisse avoir lieu dans les conditions du compromis de vente du 14 mai 2021. Il existerait certes une différence entre le prix y retenu et la valeur de l'immeuble en question retenue par l'expert Marbehan, mais cette différence ne serait que de 7% et ne constituerait partant pas un élément s'opposant à la vente de gré à gré projetée.

Appréciation de la Cour

L'appel est recevable pour avoir été introduit dans les forme et délai de la loi.

Par jugement du 11 novembre 2015, B. a été placée sous le régime de la curatelle s'exerçant sous la forme de l'administration légale sous contrôle judiciaire et A. a été nommé curateur de l'intéressée.

B. est propriétaire à raison d'un tiers indivis en pleine propriété d'un immeuble dans une copropriété dénommée « ... », sis à ..., E., la tante d'B. est propriétaire à raison de deux tiers indivis en pleine propriété de l'immeuble en question.

En application de l'article 1178 du Nouveau Code de procédure civile, la vente d'immeubles appartenant à un majeur qui se trouve sous curatelle ne peut avoir lieu sans l'assistance du curateur et l'autorisation du juge des tutelles. Une telle vente ne peut avoir lieu que lorsque l'intérêt de l'incapable majeur le commande.

Lorsque la vente est autorisée, il est procédé par vente publique (article 1180 du Nouveau Code de procédure civile) ou, lorsque ce mode de vente est considéré comme plus avantageux, par vente de gré à gré (article 1180 dudit code).

L'article 1181, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile prévoit qu'une vente de gré à gré doit avoir lieu suivant les modalités suivantes : « *Le juge des tutelles autorise la vente de gré à gré par une décision motivée. Il désigne le notaire chargé de recevoir l'acte et arrête les conditions de la vente. Ces conditions sont à observer sous peine de nullité.* »

La Cour considère qu'il résulte des éléments soumis à son appréciation qu'il est dans l'intérêt de la majeure protégée que la vente de gré à gré de l'immeuble sis à ..., ..., dont elle est copropriétaire indivis à raison d'un tiers en pleine propriété puisse avoir lieu dans les conditions fixées au compromis de vente signé le 14 mai 2021. S'il existe certes une différence entre le prix de vente d'un montant de 680.000 euros y retenu et la valeur de l'immeuble d'un montant de 729.000 euros retenue dans un rapport d'évaluation immobilière établi par l'architecte D. le 30 décembre 2021, cette différence n'est pas telle qu'on devrait conclure que le prix retenu au compromis de vente du 18 mars 2021 n'est pas adapté aux prix du marché de l'immobilier. S'y ajoute que le montant de 729.000 euros ne relève que d'une estimation et qu'il n'existe pas de garantie que l'immeuble puisse effectivement être vendu à ce prix. Une vente publique ne peut, par ailleurs, pas être considérée comme garantissant dans la conjoncture actuelle, l'obtention d'un prix plus élevé. De plus, la résiliation du compromis de vente risquerait d'avoir des conséquences financières négatives pour la majeure protégée, en raison de la clause pénale y figurant.

Par réformation, il y a partant lieu d'autoriser la vente projetée, sous réserve des dispositions de l'article 815-3 du Code civil suivant lesquelles les actes de disposition relatifs à des biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires.

Les frais et dépens du présent arrêt sont à mettre à charge de la curatelle.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière d'appel des décisions du juge des tutelles, statuant contradictoirement, le curateur et la représentante du Ministère public entendus en leurs conclusions en chambre du conseil,

reçoit l'appel,

le dit fondé,

réformant,

autorise, sous réserve des dispositions de l'article 815-3 du Code civil, la vente de l'immeuble suivant : dans un immeuble en copropriété dénommé « ... », sis à ..., ..., inscrit au cadastre comme suit :

...:

Numéro cadastral .../..., lieu-dit « ... » place (occupée), bâtiment à appartements, contenant 9 ares 99 centiares, à savoir :

I.- en propriété privative et exclusive :

Le lot numéro ...:

portant la désignation cadastrale suivante :

...

comme partie privative : au sous-sol, un garage intérieur et
comme quote-part dans les parties communes : QUATRE
VIRGULE CINQ CENT

QUATRE-VINGT-ONZE MILLIEMES, 4,591/1.000es

Le lot numéro TREIZE:

portant la désignation cadastrale suivante

... comme partie privative : au sous-sol, une cave(s) et comme
quote-part dans les parties communes : DEUX VIRGULE
HUIT CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLIEMES
2,891/1.000es

Le lot numéro ...: portant la désignation cadastrale suivante :

...

comme partie privative : au quatrième étage, un appartement
et comme quote-part dans les parties communes:
QUARANTE-TROIS VIRGULE TROIS CENT QUATRE
MILLIEMES 43,304/1.000es

TOTAL : 50,786/1.000s

II.- en copropriété et indivision forcée :

CINQUANTE VIRGULE SEPT CENT QUATRE-VINGT-SIX
MILLIEMES (50,786/1.000es) des parties communes y
compris le sol ou terrain, le tout plus amplement désigné et
décrit dans un acte de base reçu par Maître F., alors notaire
de résidence à ..., en date du 9 juin 2010, transcrit au premier
bureau des hypothèques à Luxembourg le ..., volume ...
numéro ...,

appartenant à raison d'un tiers en pleine propriété à B., à la société à
responsabilité limitée ... établie et ayant son siège social à ..., ..., inscrite au
registre de commerce et des sociétés sous le numéro ... moyennant
paiement du prix de 680.000 euros (six cent quatre-vingt mille euros) pour la
totalité de l'objet, aux clauses et conditions retenues dans le compromis de
vente daté du 14 mai 2021 et enregistré le 17 mai 2021,

désigne Maître G. notaire de résidence à ..., pour recevoir l'acte en question,

dit que A. agissant en sa qualité de curateur d'B., assiste la majeure protégée
lors de la passation de l'acte notarié,

dit que l'acte de vente se fera en présence du juge des tutelles près le tribunal
d'arrondissement de ..., dans le ressort duquel l'immeuble est situé,

dit que la part du prix de vente revenant à B. sera, après déduction des dettes
éventuelles grevant l'objet de la vente, placée par le notaire sur un compte-
épargne ouvert à son nom auprès d'un établissement bancaire agréé par le
gouvernement luxembourgeois,

dit que le notaire devra rendre compte de ce placement,

dit que le présent arrêt sera notifié à Maître G., à A. et à B.,

met les frais et dépens de l'instance à charge de la curatelle.

Ainsi prononcé en audience publique, après instruction de la cause en chambre du conseil où étaient présents :

Jeanne GUILLAUME, président de chambre,
Rita BIEL, premier conseiller,
Yannick DIDLINGER, conseiller,
Simone FLAMMANG, avocat général,
Joëlle SCHAEFER, greffier assumé.