

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°230/24 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du six novembre deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2020-00605 du rôle

Composition :

Rita BIEL, président de chambre,
Yannick DIDLINGER, premier conseiller,
Anne MOROCUTTI, conseiller,
Laetitia D'ALESSANDRO, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant en Allemagne à D-ADRESSE1.), en sa qualité de légataire universelle de la succession de feu PERSONNE2.), épouse PERSONNE3.), décédée en date du DATE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 30 juin 2020,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2) la société anonyme **SOCIETE2.) (Luxembourg) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration en fonctions,

intimées aux fins du susdit exploit KURDYBAN,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78,

Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL

Par acte notarié du 28 août 2015, PERSONNE2.) a vendu à la société SOCIETE1.) SARL un immeuble de rapport sis à ADRESSE4.), pour le prix de 1.020.000 euros, par le biais d'un mandat de vente signé en date du 8 avril 2015 avec la société SOCIETE2.) SA.

Par exploit d'huissier de justice du 31 octobre 2016, PERSONNE2.), représentée par son mandataire spécial PERSONNE4.), a donné assignation à la société SOCIETE1.) SARL et à la société SOCIETE2.) SA à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir annuler le mandat de vente immobilière du 8 avril 2015 et l'acte de vente subséquent du 28 août 2015. Elle a encore sollicité la condamnation des parties défenderesses à une indemnité de procédure de 5.000 euros, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

La demande en annulation de la vente a été basée, principalement, sur les dispositions de l'article 503 du Code civil, sinon, subsidiairement, sur les dispositions de l'article 1118 du Code civil. Plus subsidiairement encore, la rescision de la vente a été demandée sur base de l'article 1674 du Code civil.

PERSONNE2.) est décédée en date du DATE1.).

Par acte d'avoué à avoué, PERSONNE1.), en sa qualité de légataire universelle de la succession de feu PERSONNE2.), a repris l'instance.

Par jugement du 27 mars 2020, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, a

- reçu la demande en la forme,
- dit la demande en annulation du mandat de vente immobilière du 8 avril 2015 et de l'acte de vente subséquent du 28 août 2015 irrecevable pour autant qu'elle est fondée sur l'article 1118 du Code civil,
- dit la demande recevable pour le surplus,
- dit la demande non fondée sur toutes les bases légales invoquées,
- dit les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure non fondées,
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 30 juin 2020, PERSONNE1.) a relevé appel contre le jugement du 27 mars 2020, lequel lui a été signifié par exploit d'huissier de justice du 18 juin 2020.

Aux termes de son acte d'appel, PERSONNE1.) demande, par réformation, à la Cour de,

- constater, sinon prononcer la nullité du mandat de vente du 8 avril 2015 au profit de la société SOCIETE2.) SA et de l'acte de vente notarié subséquent du 28 août 2015,

- principalement, condamner la société SOCIETE1.) SARL à restituer à la partie appelante les biens immobiliers désignés dans l'acte de vente notarié n°51.422 du 28 août 2015, à savoir « *immeuble de rapport avec place et toutes ses appartenances sis à L-ADRESSE4.), inscrit au cadastre de la ADRESSE5.), section ADRESSE4.) de ADRESSE6.), numéro NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE4.)* », place occupée, bâtiment à habitation contenant 3 ares et 30 centiares », condamner la société SOCIETE2.) SA à payer à la partie appelante, le montant de 35.802 euros, sans préjudice quant au montant exact, (30.600+5.202 TVA), correspondant à la commission de 3% stipulée aux termes du mandat de vente, avec les intérêts légaux à partir du jour de l'assignation en justice, le 8 novembre 2016, jusqu'à solde,
- subsidiairement, sur base de l'article 432 du Nouveau Code de procédure civile, désigner un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de:

1. « *consulter l'intégralité du dossier médical de PERSONNE2.)*,
2. *dire, en fonction des données scientifiques liées à l'échelle de sa pathologie, depuis quand les facultés mentales de l'intéressée étaient altérées en raison de sa maladie,*
3. *dire si les facultés mentales de l'intéressée étaient altérées à la date du 8 avril 2015,*
4. *le cas échéant, se prononcer si, au vu du degré d'altération de ses facultés mentales, l'intéressée était en mesure d'émettre un consentement éclairé à la date du 8 avril 2015* »,

dire que l'expert, pour apprécier les facultés intellectuelles de PERSONNE2.), prendra en considération l'évolution habituelle de la maladie dont elle était atteinte suivant les données acquises de la médecine, dire que l'expert, sinon le consultant pourra s'appuyer sur les dossiers médicaux de PERSONNE2.), dire que l'expert prendra tous renseignements utiles auprès de tierces personnes et notamment auprès de tout médecin soignant ou ayant pu soigner PERSONNE2.),

- plus subsidiairement, nommer un collège d'experts conformément aux articles 1678 à 1680 du Code civil aux fins d'évaluer la valeur vénale des immeubles désignés dans l'acte de vente notarié à la date du 28 août 2015 et, sur base du rapport des experts ainsi nommés, prononcer la rescision pour cause de lésion de l'acte de vente n°51.422 passé devant le notaire Paul Bettingen en date du 28 août 2015,
- condamner les parties intimées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 euros tant pour la première instance que pour l'instance d'appel et à l'entière des frais et dépens, avec distraction au profit du mandataire de l'appelante, affirmant en avoir fait l'avance.

Aux termes de ses conclusions de synthèse, PERSONNE1.) inverse l'ordre de subsidiarité de ses moyens et elle invoque, à titre principal, l'article 1674 du Code civil et, à titre subsidiaire, l'article 503 du même Code.

La demande en rescision fondée sur l'article 1674 du Code civil

L'appelante fait plaider que PERSONNE2.) a vendu, par acte notarié du 28 août 2015, à la société SOCIETE1.) SARL un *immeuble de rapport avec place et toutes ses appartenances, sis à L-ADRESSE4.)*, pour le prix de 1.020.000 euros, ce qui correspondrait à un prix deux à trois fois moins élevé que la valeur de marché de l'immeuble en question.

A l'appui de ses affirmations elle se réfère à un rapport d'évaluation immobilière établi par l'expert PERSONNE5.) en date du 9 mars 2017 qui chiffre la valeur totale du bâtiment, de ses aménagements extérieurs et du terrain, à la date de sa vente, à savoir le 28 août 2015, à un montant de 2.570.427 euros, la valeur réelle du bâtiment ayant été évaluée à un total de 692.177 euros, déduction faite du coefficient de vétusté, et la valeur du terrain à 1.856.250 euros (3,3 x 562.500) au vu, notamment, de la situation géographique.

Elle fait valoir que l'immeuble litigieux ne s'est pas trouvé dans un état insalubre et que les travaux mis en compte par les parties intimées n'ont pas été faits à des fins de conservation, mais uniquement dans le but de réaliser une plus-value à la revente. L'expert PERSONNE5.) aurait fondé son évaluation sur des critères purement scientifiques et les parties intimées ne produiraient aucun élément de nature à contredire ladite évaluation, laquelle serait encore corroborée par les annonces de mise en vente de biens similaires dans une zone géographique rapprochée, versées en tant que pièces. Le mandat de vente avec option d'achat (pièce n°29), produit par les parties intimées à l'appui de leur argumentation que le prix de vente de l'immeuble litigieux aurait correspondu aux prix pratiqués sur le marché immobilier pour des biens similaires, outre le fait qu'il s'agirait d'une pièce irrecevable, en ce qu'on ne saurait se constituer une preuve à soi-même, ne serait pas pertinent, pour ne pas renseigner l'adresse exacte du bien vendu et être relatif à la vente d'un terrain nu. Même à admettre que le bien objet de la convention en question soit sis à L-ADRESSE7.), cet objet ne saurait être comparé avec le bien litigieux, en ce que les deux immeubles se trouvent dans deux quartiers différents, la ADRESSE4.) étant inscrite au cadastre comme faisant partie du quartier ADRESSE6.), tandis que la ADRESSE7.) ferait partie du quartier ADRESSE8.), que suivant le plan d'aménagement général de la SOCIETE3.), l'immeuble sis ADRESSE7.) serait situé en zone d'habitation SOCIETE4.) qui serait plus restrictive que la zone d'habitation SOCIETE5.) où se trouverait l'immeuble sis ADRESSE4.), que le terrain sis ADRESSE7.) n'aurait qu'une surface de 2,30 ares, tandis que le bien sis ADRESSE4.) aurait une surface de 3,30 ares et que les volumes des deux immeubles seraient différents, l'immeuble construit ADRESSE7.) ne comporterait que trois appartements et un studio, d'une surface utile de 342,94 m² et l'immeuble sis ADRESSE4.) aurait permis la réalisation de cinq appartements d'une surface utile de 493,44 m².

Concernant la vente de l'immeuble sis à ADRESSE7.), l'appelante relève encore que la quote-part terrain ne représente que 31 % du prix de vente total de l'immeuble [100 x 797.000 euros (prix de revente du terrain) : 2.572.000 euros (prix de vente total terrain + construction)], alors que le rapport devrait être inverse pour un tel bien. Mais en réalité, par rapport au prix d'acquisition du terrain par la SCI SOCIETE6.), la quote-part terrain serait en fait de 22,36 % [100 x (575.000 euros (prix d'acquisition terrain) : 2.572.000 euros (prix de vente total terrain + construction)], ce qui serait excessivement faible. Le but aurait été d'éviter de réaliser une plus-value trop importante à la revente du terrain afin de cacher le « *crime* ». Le promoteur immobilier ferait artificiellement une grande partie de sa marge au préjudice du vendeur initial, qui, comme pour PERSONNE2.), aurait été une dame seule et âgée, disposant d'un patrimoine immobilier intéressant.

Concernant l'immeuble vendu par PERSONNE2.), la quote-part terrain dans le prix des lots vendus, telle qu'elle est présentée dans les actes notariés de vente en l'état futur d'achèvement, serait faible et ne représenterait que 38,05 % du prix de vente, ce qui aurait permis à la société de promotion immobilière de gonfler sa marge au niveau du prix de vente de la construction. L'immeuble (terrain + immeuble), acheté à un prix de 1.020.000 euros en août 2015, aurait été revendu plus ou moins un an plus tard (terrain + immeuble rénové) pour un prix total de 4.178.998 euros, soit un peu plus de quatre fois son prix d'acquisition. La marge réelle faite

sur le terrain serait en réalité encore bien supérieure puisque, lors de la vente litigieuse de 2015, la société SOCIETE1.) SARL a acheté le terrain et la construction y érigée et que suivant l'expertise PERSONNE5.), la valeur du gros-œuvre aurait été de 692.177 euros, de sorte qu'à l'achat, le prix du terrain nu payé par la société SOCIETE1.) SARL aurait en fait été de 327.823 euros et n'aurait donc représenté que 12,75% du prix total de revente, ce qui serait « *ridiculement bas, anormal et indécent* ».

L'appelante conteste encore que les intimés aient investi un montant de 3.500.000 euros dans le projet immobilier et, notamment, un montant de 1.850.000 euros pour des travaux de rénovation. Les déclarations adverses que l'immeuble n'aurait pas été « *utilisable* » ou « *fonctionnel* » seraient contestées, en ce qu'au moment de la vente, en 2015, il aurait été habité, de même que leurs déclarations en relation avec des difficultés rencontrées pour trouver un acheteur, en ce que le compromis de vente aurait été signé seulement deux mois après la signature du mandat de vente. Les parties intimées auraient prévu de longue date la vente de l'immeuble en question, tel qu'il résulterait des offres et devis concernant des travaux à réaliser qui dateraient en partie déjà de 2013 et de 2014. Elles auraient eu un intérêt commun à conclure une vente à prix minoré, tel qu'il ressortirait, notamment des offres et factures, produites pour démontrer les prétendus travaux réalisés par la société SOCIETE1.) SARL, qui dateraient d'après la vente du 28 août 2015 et ne renseigneraient pas l'adresse de la société SOCIETE1.) qui a acquis le bien, mais qui auraient été adressées à la société anonyme SOCIETE7.), à l'attention de PERSONNE6.) qui en serait l'administrateur, autrement dit la société SOCIETE2.) SA et son représentant, autrement dit l'agent immobilier.

L'appelante ajoute que l'expertise PERSONNE5.) de mars 2017 ne saurait être qualifiée de tardive, en ce que la vente litigieuse date du 28 août 2015, l'autorisation de bâtir du 26 mai 2016 et l'assignation initiale à l'encontre des parties adverses du 8 novembre 2016.

Les quelques devis datant de 2015, comme le devis SOCIETE8.) du 3 décembre 2015 ou l'offre SOCIETE9.) GmbH & Co. KG du 9 novembre 2015 ne seraient pas signés. L'offre pour les prétendues prestations de « *project manager* » émanerait de la société SOCIETE10.) Sarl et n'aurait été engagée qu'en juillet 2017, soit bien après l'expertise du mois de mars 2017, et l'assignation et la plupart des autres offres/devis n'auraient été émis et/ou signés qu'entre fin mai 2017 et novembre 2017, donc après l'expertise et l'assignation. La majeure partie des travaux allégués par les parties intimées aurait donc eu lieu après l'établissement de l'expertise PERSONNE5.).

Les reproches adverses quant à l'expertise PERSONNE5.) ne seraient, dès lors, pas fondés et les menaces quant à une plainte pour tentative d'escroquerie à jugement malvenues.

L'affirmation des parties intimées que Maître Gérard A. Turpel défendrait les intérêts privés de l'expert PERSONNE5.) dans divers dossiers resterait à l'état de pure allégation et, même à admettre que tel serait le cas, il n'en résulterait pas un motif de rejet du rapport établi par celui-ci, ce d'autant moins que le rapport n'a pas été dressé pour Maître Gérard A. Turpel, mais pour l'appelante et qu'il n'existerait aucun élément permettant de taxer les conclusions de l'expert comme étant de complaisance. S'y ajouterait que le rapport d'évaluation ne dissimulerait pas les conditions dans lesquelles il a été rédigé et qu'il ferait l'objet d'un débat contradictoire.

A tout le moins, le rapport PERSONNE5.) et les annonces immobilières produites devraient être considérés comme un commencement de preuve par écrit, de nature

à justifier, si besoin, la demande d'évaluation de l'immeuble au jour de la vente par un collège de trois experts, conformément aux articles 1678 à 1680 du Code civil.

Les parties intimées contestent la version des faits telle que présentée par l'appelante et elles soutiennent que le prix de vente aurait correspondu à la valeur réelle de l'immeuble litigieux.

L'immeuble en question, construit en 1935, n'aurait été composé que de trois logements et de deux garages et il aurait été vétuste et dépourvu de tout confort. La charpente, la toiture, les tuyauteries et la chaudière auraient dû être refaits et la venderesse aurait voulu éviter ces travaux et dépenses, compte tenu, notamment, du loyer annuel brut touché de l'ordre de 15.000 euros seulement et donc du faible rendement net que l'immeuble lui aurait procuré.

Le calcul opéré par la partie appelante pour démontrer que le prix payé de 1.020.000 euros remplirait les critères de la lésion serait faux, en ce qu'il y aurait lieu de prendre en considération tous les investissements réalisés et les frais engagés.

Le fait que l'immeuble litigieux se situe à ADRESSE4.) ne lui conférerait pas automatiquement une valeur hors-norme, au contraire, les critères imposés par la SOCIETE3.) rendraient les transformations de ces immeubles très difficiles et coûteuses, de sorte que la valeur se trouverait réduite.

La Convention (pièce n°29) produite constituerait un exemple pour démontrer les prix du marché en 2015. Le fait qu'un immeuble ait déjà existé sur le terrain de PERSONNE2.) n'aurait pas été un avantage pour un acquéreur, ceci d'autant moins que l'immeuble aurait dû être conservé et se serait trouvé dans un état de vétusté qui aurait nécessité des frais de rénovation d'un montant de 1.840.565,77 euros.

L'investissement réalisé par les parties intimées se chiffrerait dès lors à 2.860.565,77 euros pour l'achat du terrain et la rénovation matérielle de l'immeuble. S'y ajouteraient les frais d'enregistrement et de notaire, les intérêts relatifs aux crédits, les honoraires des architectes pour les différentes autorisations et le cadastre vertical, les taxes pour les autorisations et le cadastre vertical, de sorte que l'investissement total se chiffrerait à un montant de 3.500.000 euros.

Du prix de revente allégué de 4.178.998 euros par PERSONNE1.), il y aurait lieu de déduire la TVA d'un montant de 308.858,64 euros, de sorte que le prix de vente net réalisé serait de 3.870.139,36 euros et que le bénéfice brut pourrait être évalué à 370.139,36 euros (3.870.139,36 euros - 3.500.000 euros) sur tout le projet immobilier.

Aucun bénéfice exorbitant n'aurait donc été réalisé, le montant de 370.139,36 euros correspondant à la contrepartie de trois ans de travail pour l'organisation de tous les travaux et au risque encouru dans la réalisation du projet.

Le rapport d'évaluation produit par PERSONNE1.) constituerait un rapport unilatéral de complaisance. L'expert n'aurait pas vu l'immeuble au moment de la vente en 2015, mais seulement deux ans plus tard, en 2017, de plus, seulement de l'extérieur et il n'aurait pas pris en considération le fait que l'immeuble aurait été inutilisable en l'état tel qu'il se trouvait au moment de l'acte notarié, ni le fait que l'immeuble était classé et devait être conservé, ni les travaux de rénovation réalisés entre 2015 et 2017, prouvant non seulement que l'immeuble n'aurait pas été « fonctionnel » en 2015, mais aussi que le coefficient de vétusté de 28% appliqué par l'expert serait insuffisant.

De plus Maître Gérard A. Turpel défendrait les intérêts privés de l'expert PERSONNE5.) dans « *divers dossiers* », de sorte que tout porterait à croire que le rapport a été fabriqué sur mesure et sur demande de cet avocat pour se procurer une preuve. Les parties intimées demandent acte qu'elles invitent la partie appelante à retirer le rapport des débats et qu'à défaut par celle-ci de ce faire, elles se réserveraient le droit de procéder à une plainte pour tentative d'escroquerie à jugement.

Les annonces de mise en vente d'autres immeubles versées par la partie appelante ne seraient pas non plus pertinentes, en ce qu'elles concerneraient des immeubles en bon état et prêts à être habités, qui, de surplus, ne se trouveraient pas soumis à des règles urbanistiques restrictives imposées par la SOCIETE3.).

Les parties intimées s'opposent finalement à la demande adverse en nomination d'un collègue d'experts aux fins d'évaluer la valeur vénale de l'immeuble litigieux au moment de la vente, motif pris qu'une mesure d'instruction ne saurait être ordonnée en vue de suppléer la carence de l'appelante dans l'administration de la preuve.

La demande en nullité basée sur l'article 503 du Code civil

L'appelante expose que PERSONNE2.), née le DATE2.) et décédée le DATE1.), a été placée sous sauvegarde de justice par ordonnance du juge des tutelles du 14 juillet 2016 et, par la suite, sous tutelle par jugement du 14 mars 2018.

Elle fait valoir que, bien que la défunte n'ait été placée sous tutelle qu'en 2018, celle-ci aurait été suivie déjà depuis septembre 2012 pour une démence de type Alzheimer, tel qu'il résulterait des références faites à cette maladie dans les rapports médicaux versés, des résultats du test MMSE et des traitements médicaux administrés, notamment la prise du médicament Aricept. La maladie d'Alzheimer aurait affecté les capacités intellectuelles et cognitives de la défunte et elle n'aurait plus été saine d'esprit ni au jour de la signature, le 24 juin 2015, de l'offre d'achat relative au bien litigieux au profit de la société SOCIETE2.) SA, ni au jour de la conclusion de l'acte de vente du 28 août 2015.

Les signes de la maladie seraient encore présents sur le scanner et l'IRM réalisés fin 2013. De plus, l'état de démence serait corroboré tant par l'emploi à plein temps d'PERSONNE7.) à partir de mai 2013, en tant que garde-malade, que par le comportement de la défunte, tel que renseigné dans l'attestation testimoniale établie par PERSONNE8.) et offert en preuve par la voie de témoignages.

L'état de démence de PERSONNE2.) serait, en outre, prouvé par les virements démesurés au profit d'PERSONNE7.), qui témoigneraient de son incapacité à apprécier la valeur de l'argent, sinon de son incapacité à se défendre et à préserver son patrimoine de personnes intéressées.

Outre la maladie d'Alzheimer, feu PERSONNE2.) aurait subi un affaiblissement supplémentaire, causé par son âge avancé, à savoir 90 ans au moment de la vente.

L'ensemble des éléments produits seraient suffisants pour établir que la cause ayant engendré la mise sous tutelle aurait été notoire et connue des intimées lors des actes litigieux.

S'y ajouterait qu'PERSONNE7.), qui aurait eu connaissance de l'état de santé de la *de cuius* et qui serait actuellement mise en cause dans d'autres procédures judiciaires pour avoir profité de la vulnérabilité de celle-ci, a été présente lors de la signature du mandat et du compromis de vente. De plus, il résulterait des propres

déclarations adverses que PERSONNE6.), l'administrateur de la société SOCIETE2.) SA, connaissait la défunte, son état de santé et son patrimoine.

Par ailleurs, le fait de s'exprimer ne serait pas un gage de santé d'esprit et le notaire n'aurait aucune compétence pour apprécier les capacités intellectuelles d'une partie et n'en serait pas chargé, de sorte que même à admettre que la défunte se soit exprimée de façon claire au jour de la vente, cela ne permettrait pas de préjuger de ses capacités intellectuelles. L'offre de preuve adverse tendant à procéder à l'audition du notaire Paul Bettingen, rédacteur de l'acte de vente litigieux, serait à écarter pour n'être ni pertinente ni concluante.

L'appelante fait valoir que, dans la mesure où elle aurait rapporté la preuve que la défunte n'a plus été en mesure de donner un consentement libre et éclairé, respectivement de comprendre le sens et la portée de ses actes au moment des actes litigieux, il appartiendrait aux intimées de rapporter la preuve contraire, ce qu'elles resteraient en défaut de faire.

A titre subsidiaire, elle considère que les certificats médicaux constituent un début de preuve par écrit et un faisceau d'indices suffisants justifiant le recours à un expert pour se prononcer *post mortem* sur l'état de santé mental de la défunte sur base du dossier médical de celle-ci et elle demande, sur base de l'article 432 du Nouveau Code de procédure civile, la nomination d'un expert en psychiatrie avec la mission, dans le cadre d'une consultation, sinon dans un rapport détaillé et motivé, de :

1. *« consulter l'intégralité du dossier médical de PERSONNE2.),*
2. *dire, en fonction des données scientifiques liées à l'échelle de sa pathologie, depuis quand les facultés mentales de l'intéressée étaient altérées en raison de sa maladie,*
3. *dire si les facultés mentales de l'intéressée étaient altérées à la date du 8 avril 2015,*
4. *le cas échéant, se prononcer si, au vu du degré d'altération de ses facultés mentales, l'intéressée était en mesure d'émettre un consentement éclairé à la date du 8 avril 2015, »*

A titre plus subsidiaire, l'appelante formule une offre de preuve par l'audition des témoins PERSONNE8.) et PERSONNE4.).

Les parties intimées répliquent qu'il ne ressort d'aucun élément tangible que les facultés mentales de feu PERSONNE2.) auraient déjà été altérées en été 2015, et ce à tel point que l'ouverture d'une tutelle se serait justifiée, malgré le fait que feu PERSONNE2.) s'est trouvée entre 2012 et 2015 dans un état de démence de type Alzheimer légère. Contrairement aux dires adverses feu PERSONNE2.) aurait possédé la pleine capacité de ses moyens lorsqu'elle a mandaté, en date du 8 avril 2015, la société SOCIETE2.) SA pour s'occuper de la vente de son immeuble sis à ADRESSE4.), tout comme au moment de la vente de ladite propriété contractée avec la société SOCIETE1.) SARL en date du 28 août 2015.

Le fait que PERSONNE2.) a été placée sous sauvegarde de justice au cours du mois de juillet 2016, soit une année après les faits litigieux, pour une altération de ses facultés mentales, n'établirait pas qu'elle n'ait pas été en mesure, au cours de l'année 2015, de mandater une agence immobilière afin de faire vendre ses biens.

L'appelante n'établirait ni une insanité d'esprit dans le chef de PERSONNE2.) dans la période immédiatement antérieure et celle immédiatement postérieure à la passation de l'acte incriminé, ni une démence constante ou un état habituel de trouble mental.

Il ressortirait des pièces versées que le score MMS de PERSONNE2.) aurait été de 20/30 en 2015, soit deux mois avant la signature de l'acte de vente. Son score MMS en 2012 aurait été de 21/30, de sorte que l'état cognitif de celle-ci aurait été stable depuis 2012. Suivant l'échelle de Feldman et Gracon, un score de 20/30 ne s'analyserait qu'en un début de la maladie d'Alzheimer, sans pourtant engendrer une altération complète du discernement de la personne concernée.

Le certificat médical du docteur PERSONNE9.) du 1^{er} juillet 2016 ne rapporterait pas la preuve de l'existence d'un trouble mental au moment de la vente de la maison litigieuse en 2015. Le fait que PERSONNE2.) a été mise sous tutelle en 2018 ne serait pas de nature à corroborer les dires adverses relatifs à une démence habituelle pendant les années auparavant. Il faudrait, au contraire, se poser la question pourquoi la mesure de protection est intervenue si tardivement si la santé de PERSONNE2.) était d'ores et déjà gravement détériorée.

Il ressortirait encore d'une attestation testimoniale établie par PERSONNE10.), que celui-ci a visité PERSONNE2.) en décembre 2014 et vers 2016 et que celle-ci a été claire d'esprit.

L'appelante resterait, en outre, en défaut de rapporter la preuve de la connaissance par les intimées de l'existence d'une altération des facultés mentales de PERSONNE2.).

Les pièces produites, notamment un rapport d'hospitalisation du 18 décembre 2013, une consultation du docteur PERSONNE11.), médecin spécialiste en neurologie, et un rapport d'un médecin en gériatrie du 1^{er} juillet 2016, n'établiraient ni la réalité, ni la notoriété de l'altération des facultés mentales dans le chef de PERSONNE2.) au moment de la vente litigieuse.

Les juges de première instance auraient, à juste titre, rejeté l'offre de preuve par expertise formulée par l'appelante, en ce qu'une mesure d'instruction ne saurait être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve. De plus, un expert ne pourrait se prononcer *post mortem* et ce avec certitude sur l'état de santé mentale d'un défunt.

Les parties intimées concluent encore à l'irrecevabilité de l'attestation testimoniale établie par PERSONNE8.), en ce que l'attestation en question aurait été rédigée par le témoin afin d'être utilisée dans le litige se mouvant entre les parties « PERSONNE3.) et PERSONNE7.) » et ne concernerait pas le présent litige.

Dans l'hypothèse où la Cour déciderait de prendre en considération l'attestation en question, elle devrait être écartée en raison de son absence de précision et de pertinence. L'offre de preuve par l'audition des témoins PERSONNE8.) et PERSONNE4.) serait encore à rejeter, en ce que les faits offerts en preuve seraient imprécis quant aux dates et quant à l'état de santé de la défunte.

Si la Cour ne devait pas débouter, par confirmation du jugement déferé, l'appelante de toutes ses demandes, les parties intimées offrent, en ordre subsidiaire, par l'audition des témoins PERSONNE10.) et Paul Bettingen, la preuve des faits suivants :

« que la dame PERSONNE10.) a rencontré feu PERSONNE2.) à deux reprises en décembre 2014 à son domicile à ADRESSE9.), sans préjudice quant à la date exacte, et septembre 2016 à la maison pour personnes âgées, sans préjudice quant à la date exacte,

qu'à aucun moment la dame PERSONNE10.) a constaté des signes de démence auprès de feu PERSONNE2.) qui s'exprimait en français - elle suivait les discussions et savait s'exprimer, que feu PERSONNE2.) avait conscience de la vente de l'immeuble passée en août 2015 et a compris les tenants et aboutissants du compromis de vente signé le 26 juin 2015 et de l'acte notarié du 28 août 2015, que Me Paul Bettingen a acté la vente du 28 août 2015 entre feu PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.), que l'intégralité de l'acte a été lu par Maître Paul Bettingen à feu PERSONNE2.) qui a parfaitement compris les termes de l'acte à signer, que feu PERSONNE2.) a marqué son accord avec l'intégralité des termes de l'acte notarié et a même exprimé vis-à-vis du notaire son soulagement suite à la signature de l'acte de vente».

La demande reconventionnelle

Dans l'hypothèse où, par réformation, la Cour ferait droit à une des demandes de la partie appelante, la société SOCIETE1.) SARL demande reconventionnellement, sur base du principe de l'enrichissement sans cause, à se voir rembourser tous les frais de rénovation et d'investissement qu'elle a déboursés pour la restauration de l'immeuble litigieux et dont elle chiffre le montant à 1.840.565,77 euros.

Il s'agirait plus précisément de travaux de réfection de la toiture, d'aménagement du terrassement, de désamiantage, de stabilisation des façades, d'étanchéité et d'isolation, de menuiseries extérieures, d'installation chauffage, de sanitaire, de ventilation et de climatisation, d'électricité, de chapes, de revêtement des fenêtres, des sols et des terrasses, de menuiserie intérieure, de système de cylindres, de ferronneries, d'installation d'une nouvelle porte garage, d'une nouvelle boîte aux lettres, d'un corps lumineux commun extérieur, de travaux de raccordement électrique temporaire et de nettoyage du chantier.

Aux nombreux travaux effectués s'ajouteraient encore les frais de coordination, de surveillance et d'assurance du chantier, en ce qu'il y aurait lieu de tenir compte de l'intégralité des investissements qui ont été entrepris par la société SOCIETE1.) SARL, jusqu'à concurrence de la plus-value apportée au bien.

Le patrimoine des parties intimées se serait appauvri au vu des frais avancés au titre des travaux de rénovation et le patrimoine de l'appelante se serait enrichi, en ce que la maison se serait trouvée dans un état délabré, vétuste et dépourvu de tout confort, avant la réalisation des multiples travaux de rénovation effectués et toutes les dépenses effectuées seraient à qualifier d'impenses nécessaires et utiles.

A toutes fins utiles, la société SOCIETE1.) SARL offre de prouver les investissements faits par elle par toutes voies de droit, et notamment par voie d'expertise, et elle sollicite la nomination d'un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut sinon, dans un rapport écrit et motivé, de :

- *constater et décrire précisément les travaux effectués dans la maison sise à L-ADRESSE4.), depuis l'acte notarié du 28 août 2015 et aux frais de la société SOCIETE1.) s.à.r.l. ;*
- *chiffrer la somme déboursée par la société pour la rénovation complète de ladite maison ;*
- *constater l'étendue de la plus-value de la maison grâce aux travaux effectués ».*

L'appelante conclut, en premier lieu, au caractère non fondé de la demande reconventionnelle, si la société SOCIETE1.) SARL devait opter pour le paiement du juste prix.

Si tel ne devait pas être le cas, elle soutient que la demande en question est irrecevable, motif pris du caractère subsidiaire de l'action basée sur l'enrichissement sans cause, sinon non fondée, du seul fait de la mauvaise foi des intimées.

Elle fait valoir que la demande reconventionnelle ne saurait être déclarée fondée qu'à l'aune des articles 1681 et 1682 du Code civil et que la société SOCIETE1.) SARL ne prendrait pas position quant à l'option prévue par les articles en question, motif pris du caractère prématuré.

De plus, la théorie de l'enrichissement sans cause supposerait que l'*accipiens* n'ait pas commis de faute. Or, les intimées n'auraient pas pu ignorer l'état mental de PERSONNE2.).

La mention dans l'acte notarié que « *Madame PERSONNE2.) déclare formellement par sa signature qu'elle est en pleine conscience à la signature de la présente et n'est pas sous tutelle* » démontrerait que les intimées auraient à tout le moins eu un doute quant à l'état mental de PERSONNE2.) et celles-ci auraient commis une faute manifeste en profitant de l'état de santé mentale défaillant de la *de cujus*.

De plus, PERSONNE1.) ne se serait actuellement pas enrichie, et la société SOCIETE1.) SARL serait à l'origine de son propre dommage éventuel, respectivement n'aurait pas limité son prétendu préjudice, en ce qu'elle aurait entamé les travaux, sinon en aurait poursuivi la plus importante partie après avoir été assignée, les seuls devis signés l'ayant été postérieurement à la date de l'assignation du 8 novembre 2016, au cours de la deuxième moitié de l'année 2017. La société SOCIETE1.) SARL ne saurait se prévaloir de sa propre turpitude et ne saurait donc demander à être indemnisée à hauteur du montant exposé au titre des travaux concernés.

Du fait du caractère subsidiaire de l'action *de in rem verso*, il appartiendrait encore à la partie adverse de démontrer qu'elle n'avait aucune autre base légale à sa disposition.

la société SOCIETE1.) SARL ne saurait partant réclamer le montant des sommes prétendument engagées.

A titre subsidiaire, si la société SOCIETE1.) SARL devait être jugée recevable à percevoir une quelconque indemnité du chef de prétendus investissements dans les lieux, l'appelante fait valoir qu'il y a lieu d'appliquer la théorie des impenses et que dans la mesure où en l'occurrence aucune des factures produites à l'appui de la demande reconventionnelle ne serait liée à la conservation proprement dite de l'immeuble, qui aurait été vendu dans un bon état global, il s'agirait d'impenses de nature purement somptuaire et de pur agrément, qui ne seraient pas sujettes à indemnisation.

Il y aurait partant lieu de rejeter la demande reconventionnelle, de même que l'offre de preuve formulée, pour être dénuée de pertinence.

A titre plus subsidiaire, l'appelante offre de prouver que les travaux réalisés par la société SOCIETE1.) SARL sont liés à la réorganisation de l'immeuble et non liés à la conservation de l'immeuble et elle demande la désignation d'un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :

- « constater, décrire et dater les travaux réalisés par et/ou à la demande de la société SOCIETE1.) s.à.r.l. dans la maison sise à L-ADRESSE4.),
- déterminer, le cas échéant, les travaux réalisés après le 8 novembre 2016,
- déterminer si l'immeuble aurait péri, respectivement se serait gravement détérioré sans ces travaux.»

PERSONNE1.) invoque, en outre, que les pièces produites ne documenteraient pas la totalité de la somme réclamée à titre reconventionnel et ne correspondraient pas au tableau figurant en pièce n°6 par eux produit.

Pour le surplus, les documents produits à l'appui de la demande reconventionnelle n'auraient pas de valeur probante et seraient formellement contestés.

Aucune preuve de paiement légal ne serait fournie pour les quelques factures produites, certaines pièces ne seraient pas adressées à la société SOCIETE1.) SARL et de plus, la plupart des documents seraient des devis émis et/ou signés après l'assignation du 8 novembre 2016 et les factures seraient pour la plupart manquantes.

Les pièces adverses seraient encore contestées en ce que l'offre produite en pièce n°7 au sujet de la toiture, comporterait en fait deux offres, dont une offre pour un échafaudage, datée et signée de la mi-juin 2017, ce qui signifierait que les travaux auraient été commandés après l'assignation du 8 novembre 2016. Il serait d'ailleurs spécifié sous « *Nota* » que le bâtiment est « *en cours de modification* », ce qui confirmerait la volonté adverse de restructurer l'immeuble. L'autre offre, si elle datait du 7 décembre 2015, ne serait pas signée, sa première page serait biffée en travers par un « *NON* » en lettres majuscules. De plus, l'offre serait adressée uniquement à PERSONNE12.) et non à la société SOCIETE1.) SARL. Sur le fond, les transformations de la toiture seraient liées à la volonté adverse de restructurer l'immeuble à son goût, de sorte qu'il s'agirait de travaux somptuaires.

Le devis, produit en pièce n°8, adressé uniquement à PERSONNE12.), daterait de septembre 2017 et ne comporterait ni « *bon pour accord* », ni signature.

La pièce n°9, datée d'août 2017, représentant une offre concernant des travaux de climatisation ne serait pas signée, et porterait l'adresse de la société SOCIETE11.) s.à.r.l.. En outre, le document concernerait 7 appartements et 1 studio, ce qui ne correspondrait pas au nombre d'appartements autorisés.

La pièce n°10 comporterait quatre devis dont aucun ne porterait l'adresse de la société SOCIETE1.) SARL. Le premier devis, aurait été adressé à PERSONNE12.) et n'aurait été signé que le 18 octobre 2018. Deux autres devis seraient adressés à la société SOCIETE12.) s.à.r.l.. Deux devis ne seraient pas contresignés dont le devis 15/0123 qui concernerait un chantier à ADRESSE10.). Le devis DE 15/0946 comporterait un ajout manuel pour l'arrachage de la toiture déjà réclamé via la pièce n°7.

La pièce n°11 n'aurait été signée qu'en juin 2017 et le changement de l'ensemble des sanitaires et du système de chauffage relèverait du choix de la société SOCIETE1.) SARL de modifier la structure de l'immeuble et non d'une nécessité de conservation de l'immeuble.

L'offre en pièce n°12 porterait l'adresse de PERSONNE12.) et ne serait pas signée.

La pièce n°14 ne saurait être prise en compte, en ce qu'elle daterait de juillet 2017, et qu'elle aurait été signée deux fois par PERSONNE12.), une fois en tant que

représentant de la société SOCIETE1.) et une fois en tant que représentant de la société SOCIETE10.).

Concernant la pièce n°15, l'appelante fait valoir que la société SOCIETE13.) a été dirigée par PERSONNE13.) et PERSONNE14.), de sorte que les documents en cause devraient être analysés avec la plus grande circonspection quant à la réalité des prestations. Une partie des offres daterait de 2013/2014, et celle du 3 septembre 2014 concernerait un bien sis ADRESSE11.). La dernière offre aurait été signée le 23 novembre 2017, soit après l'assignation et l'expertise PERSONNE5.).

La pièce n°16 serait une offre adressée à une société SOCIETE14.) SARL signée seulement en novembre 2017. Elle concernerait de plus une plateforme élévatrice qui ne saurait être considérée comme liée à la conservation de l'immeuble.

L'offre figurant à la pièce n°17 ne serait pas signée.

La signature de l'offre en pièce n°18 daterait de 2014 et l'offre en question ne concernerait pas des travaux de conservation de l'immeuble.

L'offre en pièce n°19 ne serait pas signée.

L'offre en pièce n°20 serait adressée à la société SOCIETE15.) SARL. Elle aurait été émise et signée avant même la signature du compromis de vente et la mention « ADRESSE4.) » aurait été ajoutée *a posteriori* à la main, de sorte qu'il ne serait pas établi qu'elle a réellement trait au chantier de l'immeuble litigieux.

L'offre en pièce n°21 n'aurait été signée qu'en août 2017. Les travaux seraient liés au choix adverse de réaliser une réorganisation interne du bâtiment et auraient un caractère somptuaire.

L'offre en pièce n°22 ne serait pas signée. Elle concernerait six appartements et des appartements aux combles et un ascenseur, ce qui ne correspondrait ni à l'existant, ni à l'autorisation de bâtir pour cinq appartements. Il s'agirait de travaux de carrelage et de granit qui seraient liés à la volonté adverse de modifier la structure de l'immeuble et qui relèveraient d'un choix esthétique. Il s'agirait donc de travaux somptuaires.

L'offre n°23 daterait de 2014, serait adressée à une société SOCIETE16.) SA et ne concernerait pas le chantier à ADRESSE4.), mais une résidence de 8 appartements à ADRESSE10.). Il s'agirait de travaux de nettoyage.

Les factures produites en pièce n°25 feraient encore état d'un changement de chaudières et feraient donc double emploi avec la pièce n°11. En outre, elles dateraient de mars 2017 et ne seraient pas accompagnées de preuves de paiement. En sus, les factures de P. PERSONNE15.) ne sauraient être prises en compte, en ce qu'il serait manifeste que la facture n°1018/17 du 5 avril 2017 serait incomplète et refacturerait des postes de la facture n°1053/16 que la société SOCIETE1.) SARL prétendrait avoir réglés. Les offres du 22 décembre 2016 de l'entreprise de chauffage/sanitaire/climatisation SOCIETE17.) SARL seraient adressées à la société SOCIETE7.) et PERSONNE6.). Elles ne seraient pas signées et concerneraient des travaux de démontage qui seraient dus à la volonté adverse de modifier la structure de l'immeuble.

L'offre de preuve de la société SOCIETE1.) SARL quant à la valeur des travaux qu'elle aurait réalisés serait à rejeter, en ce qu'elle serait déjà contredite par ses propres pièces.

La demande reconventionnelle tendant au paiement de la somme de 1.840.565,77 euros serait donc à déclarer non fondée.

Les parties intimées répliquent que l'argumentaire adverse en relation avec les options prévues par les articles 1681 et 1682 du Code civil est hors sujet pour défaut de lien avec le problème juridique de l'espèce. Elles font encore valoir que l'appelante reste en défaut de prouver une faute dans leur chef et que, contrairement aux déclarations adverses, la théorie des impenses ne serait pas applicable en l'occurrence, en ce qu'il s'agirait d'une théorie qui est appliquée dans le cadre de la garantie en cas d'éviction que doit le vendeur à l'acheteur. L'application de cette théorie ne serait prévue « *ni pour l'action en nullité dans le cadre de l'article 489 du Code civil, ni pour l'action en rescision de l'article 1674, ni pour l'action en rescision de l'article 1118 du Code civil* ».

L'appelante contesterait à tort que les pièces produites à l'appui de la demande reconventionnelle n'auraient, en partie, pas de valeur probante, motif pris que certains devis et factures seraient uniquement adressés à PERSONNE12.) et non pas à la société SOCIETE1.) SARL. A cet égard les parties intimées expliquent que par acte notarié du 23 septembre 2015, PERSONNE13.) aurait cessé l'intégralité de ses parts à la société SOCIETE18.) SA et cette dernière serait devenue la nouvelle associée de la société SOCIETE1.) SARL, de sorte que PERSONNE12.), gérant de la société SOCIETE1.) SARL, aurait également été l'interlocuteur principal pour tous les corps de métier. Les différents devis et factures adressés à PERSONNE12.) retiendraient, par ailleurs, tous l'adresse du siège social de la société SOCIETE1.) SARL à savoir L- ADRESSE2.).

Il serait encore normal que certains devis datent de 2014 et 2015, tandis que d'autres ont été faits et/ou renouvelés en 2016 et 2017, et la seule absence de signature d'un devis ou de la mention « *bon pour accord* » ne signifierait pas que la commande n'a pas été passée à la société sous-traitante. Il arriverait souvent que les contrats sont conclus oralement, en ce que l'écrit ne serait pas obligatoire pour la conclusion du contrat d'entreprise.

Quant aux différentes pièces contestées par la partie appelante, les parties intimées prennent encore position comme suit :

Le devis produit en pièce n°7, relatif aux travaux de renouvellement de la toiture, âgée de 80 ans, daterait du 7 décembre 2015.

Le changement de l'ensemble de l'installation sanitaire (pièce n°11 de Me Gross) aurait été nécessaire, en ce que le sanitaire installé en 1935 n'aurait plus été conforme aux standards de 2015.

Les rapports de la société SOCIETE19.) (pièce n°4 de Me GROSS) mentionneraient la non-conformité de l'installation de chauffage.

La société SOCIETE1.) SARL aurait la qualité d'acheteur et de promoteur et la société SOCIETE10.) SARL aurait la qualité de coordinateur de chantier. L'existence de deux signatures serait donc légitime (pièce n°14 de Me Gross).

L'offre de la société SOCIETE20.) (pièce n°22 de Me Gross) concernerait effectivement six appartements, correspondant au plan initial des acheteurs, sauf que la SOCIETE3.) aurait finalement permis la construction de cinq appartements et des combles. Le poste du 6^{ème} appartement serait donc à écarter dans la prédite offre.

Suite aux rapports de la société SOCIETE19.) retenant la non-conformité de l'installation de chauffage, les parties intimées auraient sollicité des offres auprès de la société SOCIETE21.) pour le remplacement du chauffage, laquelle, au départ, aurait même refusé d'entrer dans l'immeuble vu le danger des installations (boilers etc.) non-conformes (pièce n°25 de Me Gross).

- Les demandes accessoires

La partie appelante sollicite la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part des parties intimées au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 euros tant pour la première instance que pour l'instance d'appel, ainsi qu'aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son mandataire.

Les parties intimées sollicitent la condamnation de la partie appelante au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros pour la première instance et de 5.000 euros pour l'instance d'appel, ainsi qu'aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de leur mandataire.

Appréciation de la Cour

La recevabilité de l'appel

L'appel qui a été introduit dans les formes et délai de la loi et qui n'est pas spécialement critiqué à ces égards, est recevable.

Le bien-fondé de l'appel

- La rescision de la vente pour cause de lésion

Par acte notarié du 28 août 2015, PERSONNE2.) a vendu à la société SOCIETE1.) SARL un immeuble sis à ADRESSE4.), pour le prix de 1.020.000 euro, par le biais d'un mandat de vente signé en date du 8 avril 2015 avec la société SOCIETE2.) SA.

L'article 1674 du Code civil dispose que « *Si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus-value* ».

L'article 1675 du même code précise que « *Pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente* ».

Aux termes de l'article 1677 du Code civil « *La preuve de la lésion ne pourra être admise que par jugement, et dans le cas seulement où les faits articulés seraient assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion* ».

Enfin, l'article 1678 dudit code poursuit : « *Cette preuve ne pourra se faire que par un rapport de trois experts, qui seront tenus de dresser un seul procès-verbal commun, et de ne former qu'un seul avis à la pluralité des voix* ».

Les juges ont un pouvoir souverain pour admettre ou pour refuser que soit faite la preuve de la lésion. Ils doivent répondre à la demande tendant à établir la vraisemblance et la gravité de la lésion.

Pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente. A cet effet, il faut tenir compte de tous les faits actuels, même inconnus du vendeur.

Il appartient donc à PERSONNE1.) d'établir la vraisemblance de la lésion alléguée de sept douzièmes.

La lésion s'apprécie au jour de la conclusion du contrat de vente. Dès lors la plus-value acquise ou la moins-value subie par l'immeuble depuis cette date ne sont en principe pas prises en compte pour déterminer si le contrat est ou non lésionnaire (Jurisclasseur civil, art. 1674 à 1685, Fasc. unique : Vente.- Nullité et résolution, n°111).

L'appréciation de la lésion se fait par comparaison entre la valeur réelle de l'immeuble et le montant du prix (op. cit. n°127).

L'évaluation doit permettre la détermination de la valeur vénale de l'immeuble au moment de la vente. Cette valeur vénale correspond à la valeur commerciale de l'immeuble, c'est-à-dire qu'elle détermine le prix que le vendeur aurait pu obtenir si la vente de l'immeuble s'était faite dans des conditions normales, compte tenu du marché immobilier (op.cit., n°133).

Pour apprécier le caractère vraisemblable de la lésion, le juge peut prendre en compte des faits, tel le caractère résidentiel de la zone dans laquelle se trouve l'immeuble ou encore les prix pratiqués dans le voisinage (op cit., n°120).

Dans la recherche de la valeur vénale de l'immeuble les juges peuvent tenir compte des convenances que l'immeuble peut présenter à un acquéreur éventuel (Cass. fr. 1^{re} civ., 28 avril 1953 : Bull. civ. 1953, I, n°118).

Afin de rapporter la preuve de la lésion, PERSONNE1.) produit, outre des annonces de mise en vente d'autres biens dans une zone géographique rapprochée du bien litigieux, une évaluation immobilière unilatérale effectuée par l'expert PERSONNE5.) en date du 9 mars 2017.

Le rapport établi par l'expert PERSONNE5.), ayant été régulièrement versé aux débats et contradictoirement discuté entre parties, son caractère unilatéral ne s'oppose pas à sa prise en considération à titre d'élément de preuve d'une éventuelle lésion dans le chef de PERSONNE1.).

L'expert PERSONNE5.) est ingénieur en génie civil, bâtiments et travaux publics et expert judiciaire assermenté en travaux de la construction.

Il ressort du rapport d'évaluation immobilière que l'expert a visité les lieux en date du 14 mars 2017 et que l'évaluation tient compte des informations visualisées sur site, des constatations faites, des mesures relevées, de l'extrait du plan cadastral et des informations reçues par la police des bâtisses. Le rapport reprend une description détaillée de la disposition des lieux telle qu'elle s'est présentée lors de la vente du 28 août 2015 ainsi qu'une description du terrain, indiquant que selon l'extrait du plan d'aménagement général de la SOCIETE3.), celui-ci est situé en « zone d'habitation 2 » et en majorité en « zone d'habitation 4 ». L'expert a procédé au calcul du volume bâti, au calcul de la valeur à neuf, précisant les littératures sur lesquelles il s'est basé pour faire son évaluation, et au calcul de la vétusté, en appliquant un coefficient de 28%. Il évalue la valeur réelle du bâtiment à 692.177 euros. Les aménagements extérieurs sont évalués à 22.000 euros. Le terrain d'une surface de 3,30 ares est évalué à 1.856.250 euros. A cet égard, l'expert précise que « selon les paramètres connus en temps actuel comprenant les statistiques de

ventes, le prix du terrain, raccordé au réseau, et tenant compte de son potentiel d'utilisation, à retenir dans cette situation est : 625.000 EUR/are. Vu la parcelle occupée par une construction, le prix à l'are serait à retenir avec une diminution de 10%, soit :562.500 EUR/are ». La valeur totale du bâtiment, des aménagements extérieurs et du terrain en 2015 est donc évaluée à 2.570.427 euros.

Les déclarations des parties intimées que Maître Gérard A. Turpel défendrait les intérêts privés de l'expert PERSONNE5.) dans « divers dossiers » et que le rapport d'évaluation du 9 mars 2017 aurait été « fabriqué sur mesure » ne sont étayées par aucun élément probant et ne sont donc pas à prendre en considération, ce d'autant moins que le rapport en question n'a pas été établi dans l'intérêt personnel de Maître Gérard A. Turpel, mais que l'expert a reçu mandat de la part de PERSONNE2.).

Les parties intimées restent, dès lors, en défaut d'établir que le rapport produit est à qualifier de rapport de complaisance.

Elles ne produisent, en outre, aucun élément précis et concret de nature à mettre en doute les calculs de l'expert. Les seuls faits que l'expert PERSONNE5.) a procédé à son évaluation le 9 mars 2017 et que la vente litigieuse a eu lieu le 28 août 2015 sont insuffisants à cet égard, ce d'autant plus que l'expert était conscient de ce fait et que sa mission consistait expressément à établir une évaluation immobilière de l'immeuble sis à ADRESSE4.) en date du 28 août 2015, tel que précisé au rapport. La même conclusion s'impose en ce qui concerne le fait que l'évaluation n'est basée que sur une visite extérieure de l'immeuble, en ce qu'il n'est pas permis d'en déduire *ipso facto* que le coefficient de vétusté de 28% appliqué par l'expert ne tient pas suffisamment compte de l'état effectif de l'immeuble au moment de la vente. De plus, même à admettre que les parties intimées ont entrepris de nombreux et importants travaux de rénovation, tel qu'elles l'allèguent, il n'en ressort pas nécessairement que l'immeuble se trouvait en état de délabrement au moment de la vente et que les travaux entrepris ont été indispensables pour sa conservation, ceci d'autant moins qu'il n'est pas controversé qu'à l'époque de la vente, l'immeuble était occupé par des locataires. Les photographies de l'immeuble produites par les parties intimées ne sont pas non plus pertinentes, en ce que, même s'il en résulte que les tuyauteries et la toiture de l'immeuble étaient anciennes, ce constat ne suffit, en l'absence d'autres éléments précis et concrets de nature à établir que l'expert se soit trompé, pas à établir que le coefficient de vétusté de 28% soit erroné. Concernant l'évaluation du terrain, il convient finalement encore de relever que l'expert a précisé avoir tenu compte du potentiel d'utilisation et du fait qu'une construction était érigée sur la parcelle. Dans ce contexte, il convient en outre de relever que le mandat de vente avec option d'achat daté du 6 juillet 2017 relatif à un terrain situé à ADRESSE4.) d'une contenance de 2,30 ares renseignant le montant de 575.000 euros à titre de prix de vente de base à réaliser, produit par les parties intimées, bien que constituant, contrairement à l'argumentation de la partie appelante, une pièce recevable, en ce qu'elle a été versée à titre d'exemple relatif aux prix de vente pratiqués à ADRESSE4.), elle n'est pas pertinente, en l'absence de quelconques précisions, notamment, sur le potentiel d'utilisation et le lieu de situation exact du terrain en question, de sorte qu'aucune comparaison entre cet immeuble et l'immeuble litigieux n'est permise.

Eu égard aux développements qui précèdent, la Cour considère que le rapport d'évaluation de l'expert PERSONNE5.), qui n'est pas destiné à valoir preuve complète de la lésion invoquée, mais n'est à considérer que par rapport au prescrit de l'article 1677 du Code civil, suffit pour rendre la lésion vraisemblable.

Conformément aux dispositions de l'article 1678 du Code civil, il y a lieu en conséquence d'admettre PERSONNE1.) à établir la lésion alléguée par un rapport de trois experts.

Dans cette attente, il y a lieu de surseoir à statuer pour le surplus.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

dit que les conditions d'application de l'article 1677 du Code civil sont données,

avant tout autre progrès en cause, désigne comme experts,

PERSONNE16.), ADRESSE12.)

PERSONNE17.), ADRESSE13.)

PERSONNE18.), ADRESSE14.)

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de déterminer la valeur vénale de l'immeuble de rapport avec place et toutes ses appartenances et dépendances, sis à L-ADRESSE4.), inscrit au cadastre de la ADRESSE5.), section ADRESSE4.) de ADRESSE6.), numéro NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE4.) », place (occupée), bâtiment à habitation contenant 3 ares et 30 centiares, vendu par feu PERSONNE2.) à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL par acte notarié de vente du 28 août 2015, en tenant compte de l'état et de la valeur de ces biens au 28 août 2015 et des données du marché immobilier telles qu'elles se présentaient à l'époque,

dit que dans l'accomplissement de leur mission, les experts sont autorisés à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre des tierces personnes,

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais des experts à la somme de 500 euros pour chaque expert,

ordonne à PERSONNE1.) de payer la provision aux experts ou de la consigner auprès de la caisse de consignation ou d'un établissement de crédit à convenir entre parties au plus tard le 30 novembre 2024,

charge le magistrat de la mise en état du contrôle de la mesure d'instruction,

dit que les experts devront en toutes circonstances respecter le caractère contradictoire des opérations d'expertise et informer le magistrat chargé du contrôle des difficultés qu'ils pourront rencontrer,

dit que les experts devront déposer leur rapport au greffe de la Cour le 15 avril 2025 au plus tard,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard des experts, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du magistrat chargé du contrôle de la mesure d'instruction,

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

sursoit à statuer pour le surplus,

réserve les frais et les dépens.