

Arrêt N°81/18 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du dix-huit avril deux mille dix-huit.

Numéro 42053 du registre

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Karin GUILLAUME, premier conseiller,
Carine FLAMMANG, conseiller, et
Christian MEYER, greffier assumé.

Entre :

1.) **A**, demeurant à L-(...),

2.) **B**, demeurant à L-(...),

3.) **C**, demeurant à L-(...),

agissant en leur qualité d'héritiers de feu **D**, décédé le (...) ayant
demeuré à L-(...),

déclarant par acte du 16 février 2017 reprendre l'instance introduite
par feu D appelant aux termes de deux exploits du 24 juin 2014 des
huissiers de justice Georges WEBER de Diekirch et Catherine
NILLES de Luxembourg,

comparant par Maître Gérard SCHANK, avocat à la Cour, demeurant
à Luxembourg,

et :

1.) **E**, demeurant à D-(...),

2.) **F**, demeurant à L-(...),

3.) G, demeurant à L-(...),

intimés aux fins des susdit exploits WEBER et NILLES,

comparant par Maître Alain BINGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

LA COUR D'APPEL:

D et H sont les fils et héritiers réservataires de I, décédée le (...), qui avait, par acte de vente notarié du 19 mars 2009, vendu à H et ses deux filles F et G deux terrains sis à Ettelbruck, section B de Warken, numéros 362/2195 et 362/2196 d'une contenance d'un hectare 98 ares et 25 centiares pour un prix total de 25.000,00 euros.

Saisi de l'assignation introduite par D contre H, F et G afin de voir toiser sa demande en rescision pour lésion de la susdite vente et de voir instituer une expertise judiciaire visant à évaluer la valeur réelle des immeubles en question au moment du contrat de vente et afin de se voir allouer une indemnité de procédure, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a, par jugement du 22 avril 2014, dit la demande irrecevable, débouté D de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et condamné celui-ci à payer aux consorts H, F, G une indemnité de procédure de 500,00 euros.

Suite aux appels interjetés par D contre ce jugement, la Cour d'appel a, par arrêt du 16 novembre 2016, dit qu'il n'y avait pas lieu d'annuler les deux exploits séparés d'appel du 24 juin 2014, renvoyé l'affaire en vue de son instruction au fond et réservé les frais.

Par réformation du jugement entrepris, D demande à voir dire qu'il est recevable à rapporter la preuve de la lésion par voie d'expertise judiciaire et, partant, à voir faire droit à la mesure d'instruction sollicitée, à voir dire qu'il y a lieu à rescision pour lésion de l'acte de vente du 19 mars 2009, l'appelant évaluant l'objet du litige au montant de 1.064.340,00 euros.

D sollicite encore, par réformation, l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,00 euros pour la première instance et il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,00 euros pour l'instance d'appel.

A l'appui de ses recours, D expose qu'au vu du rapport d'expertise Gilles Kintzelé du 28 juin 2010, le prix de vente de 25.000,00 euros serait dérisoire, les terrains valant au moins 1.064.340,00 euros, le ratio du 7/12 de l'immeuble équivalant à 620.865,00 euros. Selon une prise de position de l'expert Kintzelé du 1^{er} avril 2011, il serait probable que les terrains en question soient intégrés dans le périmètre de construction de l'agglomération d'Ettelbruck.

L'appelant renvoie encore au rapport de l'expert Georges Wies du 10 juin 2011 qui estime que les deux parcelles en cause ne sont pas à considérer comme terrains agricoles, étant situés à une centaine de mètres des dernières maisons d'habitation et constituant des objets de spéculation, l'expert ayant estimé la valeur des terrains litigieux en tant que parcelles agricoles à 64.000,00 euros et en tant qu'objets de spéculation à 2.441.582,00 euros.

Les deux expertises unilatérales rendraient vraisemblables et assez graves les faits pour faire présumer la lésion, de sorte qu'il y aurait lieu d'instituer une expertise judiciaire.

D souligne que selon le technicien Guy Backendorf de l'administration communale d'Ettelbruck, les parcelles pourraient faire l'objet d'une intégration dans un futur plan d'aménagement et des terrains lotis auraient été vendus dans des situations semblables en 2009 pour un prix de vente se situant entre 40.000,00 et 45.000,00 euros l'are.

Le prix de vente stipulé dans l'acte de vente litigieux serait dès lors lésionnaire et rendrait l'action en rescision pour lésion recevable, l'appelant faisant valoir que pour déterminer la valeur de l'immeuble, il ne faut pas seulement prendre en considération son statut juridique au moment de la vente, mais encore les prix du marché immobilier, des objets immobiliers de spéculation même non intégrés dans le périmètre, tels les terrains en l'espèce, étant vendus à des prix bien supérieurs à ceux de parcelles agricoles.

H, F et G concluent à voir confirmer le jugement entrepris. Ils contestent l'évaluation des terrains en cause au montant de 1.064.340,00 euros et concluent à voire dire inopposables les rapports d'expertise Wies et Kintzelé au motif qu'ils seraient unilatéraux, l'expertise Kintzelé manquant par ailleurs d'impartialité et d'objectivité, l'évaluation faite étant arbitraire et fantaisiste.

Pour autant que de besoin, les parties intimées demandent à voir enjoindre à l'appelant de verser notamment des actes notariés en rapport avec les affirmations de l'expert Wies suivant lesquelles le prix de l'are, pour des terrains lotis dans les environs, se chiffrerait entre 40.000,00 et 45.000,00 euros.

H, F et G sollicitent, chacun, l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour l'instance d'appel.

Les parties intimées soulignent que la charge de la preuve de la lésion incombe à l'appelant, que l'existence de la lésion s'apprécie au moment de la vente et que pour prospérer dans sa demande, l'appelant doit fournir des éléments concrets pour discréditer le prix de vente stipulé dans l'acte de vente litigieux, partant, des faits suffisamment graves et vraisemblables pour faire présumer la lésion et se faire admettre à la preuve de la lésion conformément aux articles 1677 et suivants du code civil.

Faisant souligner que les terrains en cause ne sont pas inclus dans le périmètre d'agglomération et qu'une incorporation dans ce périmètre n'est pas à l'ordre du jour, les parties intimées considèrent qu'ils ne sauraient être comparés à des terrains se situant à l'intérieur du périmètre, le plan d'aménagement général adopté par le conseil communal d'Ettelbruck en date du 11 mars 2005 et approuvé par le Ministre de l'intérieur en date du 27 février 2006 n'ayant pas procédé à une extension du périmètre d'agglomération, contrairement aux affirmations du technicien Backendorf.

L'expertise Kintzelé ne rendrait pas vraisemblables les prix y énoncés et l'expertise Wies resterait en défaut de préciser de quelles parcelles il s'agit, de sorte que toute comparaison serait vaine. En l'absence d'un acte de vente ou d'échange corroborant les affirmations de l'expert Wies, celles-ci ne sauraient constituer la preuve requise dans le cadre de l'action en rescision pour lésion. Le seul fait qu'ils soient situés en périphérie du périmètre d'agglomération ne permettrait pas de considérer les terrains en cause comme objets de spéculation. Il serait finalement surprenant que l'expert Wies évalue les terrains en cause au montant de 2.441.582,50 euros tandis que l'expert Kintzelé les évalue au montant de 1.064.340,00 euros, les parties intimées contestant formellement les deux évaluations.

Il y aurait dès lors lieu de considérer les terrains en cause comme des terrains à finalité purement agricole, ce tant à l'époque de l'acte notarié de vente qu'au jour de la demande en justice.

Suite au décès de D, survenu le 16 octobre 2016, ses héritiers A, B et C ont, par acte de repise d'instance, valablement repris l'instance engagée par le défunt en se rapportant aux moyens d'appel développés par feu D et en concluant à voir dire recevable l'action en rescision pour lésion.

Appréciation de la Cour

L'action en rescision pour lésion ne peut être intentée que par le vendeur ou ses héritiers. Dans la mesure où D était héritier de la venderesse feu I, il avait qualité pour exercer ladite action, l'instance ayant par ailleurs été valablement reprise par ses propres héritiers.

C'est à la partie qui se prétend victime d'une lésion qu'il appartient d'en établir l'existence. C'est à bon droit que le tribunal a dit qu'il faut que le demandeur soit, d'abord, autorisé par un premier jugement à rapporter cette preuve par le biais d'une expertise.

Conformément à l'article 1677 du code civil, le demandeur doit faire état de faits suffisamment sérieux pour que la lésion apparaisse possible sinon probable. Les juges du fond qui doivent constater que la condition de la vraisemblance de la lésion est remplie avant d'ordonner une expertise, dès lors qu'il y a désaccord sur l'existence de la lésion, tel le cas en l'espèce, disposent, à cet égard, d'un pouvoir d'appréciation souverain. La jurisprudence se montre assez stricte et exigeante pour autoriser le vendeur à rapporter la preuve de la lésion, les faits pris en compte par le juge pour apprécier le caractère vraisemblable de la lésion pouvant être de nature très différente. Il peut ainsi s'agir des prix pratiqués dans le voisinage, sans qu'il soit nécessaire que les terrains comparés soient rigoureusement identiques (JurisClasseur, Code Civil, art. 1674 à 1685, fasc. unique : Vente, Rescision pour cause de lésion, n° 118-119-120).

C'est, partant, à bon droit que le tribunal a dit que pour faire présumer la lésion, il appartenait à D d'établir des faits assez vraisemblables et graves. La Cour approuve à ce titre le tribunal d'avoir dit que l'appréciation du caractère vraisemblable de la lésion se fait par comparaison entre la valeur réelle de l'immeuble et le montant du prix de vente, qu'il faut déterminer la valeur de l'immeuble suivant son état et sa valeur vénale au moment de la vente, soit la valeur commerciale de l'immeuble compte tenu du marché immobilier sans tenir compte de la plus-value acquise, ni de la moins-value subie par l'immeuble depuis la vente, à moins que la plus-value que la prévision d'un changement de destination peut procurer à un immeuble apparaisse, au jour de la vente, comme suffisamment probable et que la circonstance qu'un terrain se situe à proximité des limites du périmètre urbain ne lui confère pas, ipso facto, une vocation à devenir un terrain à bâtir dans un futur proche.

Tel que retenu à juste titre par le tribunal, la vraisemblance pour le fonds en cause d'être intégré dans le périmètre d'agglomération et de devenir un terrain constructible n'était donnée, ni au jour de l'acte de vente litigieux, ni en première instance, ni d'ailleurs en instance d'appel, le plan d'aménagement général de 2005 n'ayant, en effet,

pas changé la destination des parcelles en cause classées comme terrains agricoles.

Ce constat ne se trouve, par ailleurs, tenu en échec ni par le rapport de l'expert Georges Wies, ni par celui de l'expert Gilles Kintzelé, étant observé que nonobstant le fait de ne pas être contradictoires, ces rapports constituent des éléments de preuve au sens de l'article 64 du nouveau code de procédure civile, de sorte qu'à condition d'être régulièrement communiqués et soumis à un débat contradictoire, tel le cas en l'espèce, ces rapports sont opposables aux autres parties et sont, partant, à prendre en considération.

Si l'expert Wies a estimé la valeur des terrains litigieux en tant qu'objets de spéculation à 2.441.582,00 euros, il n'en reste pas moins que cette dernière évaluation a été chiffrée sur base de la prémisse, non établie, que les parcelles fassent l'objet d'une intégration dans un futur plan d'aménagement général. Si l'expert Wies note encore que des terrains lotis pourvus d'infrastructures ont été vendus dans des situations semblables en mars 2009 sur base d'un prix de 40.000,00 à 45.000,00 euros l'are, aucun acte notarié corroborant cette affirmation n'est versé en cause, de sorte qu'une vérification des dires de l'expert n'est pas possible, étant précisé qu'il en va de même de l'affirmation de l'expert qu'en tant que parcelles agricoles, les terrains en cause auraient, en 2009, pu être vendus au prix de 64.000,00 euros.

C'est, dès lors, à bon droit que le tribunal a dit que l'expertise Wies ne rendait pas assez vraisemblables et graves les faits avancés par feu D pour justifier son action. Le même constat s'impose quant au rapport Kintzelé, alors que tout en faisant une estimation du terrain qu'il décrit comme objet de spéculation, l'expert ne fournit aucune précision, ni motivation à l'appui de cette affirmation.

L'appel n'est dès lors pas fondé, de sorte que c'est à bon droit que feu D a été débouté de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance et qu'au vu du sort réservé à l'appel, il en va de même de la demande en obtention d'une indemnité de procédure sollicitée par A, B et C pour l'instance d'appel.

Etant donné qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de H, F et G l'entièreté des sommes exposées non comprises dans les dépens, il y a lieu de leur allouer, à chacun, une indemnité de procédure de 500,00 euros pour l'instance d'appel.

Quant à la demande tendant à voir assortir le présent arrêt de l'exécution provisoire, il est rappelé qu'en tant que dérogation à l'effet suspensif des voies de recours, il ne peut y avoir exécution provisoire que lorsque la décision à exécuter est susceptible d'un

recours et que ce recours est suspensif. La présente décision étant un arrêt rendu en instance d'appel et le recours en cassation en matière civile n'ayant, en général, pas d'effet suspensif, la demande tendant à voir déclarer l'arrêt exécutoire par provision est à rejeter (cf. Juris-Classeur, Procédure, V° exécution provisoire, fascicule 516, nos 5 et 6).

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le conseiller de la mise en état entendu en son rapport,

statuant en continuation de l'arrêt du 16 novembre 2016,

reçoit en la forme la reprise d'instance des parties A, B et C,

dit l'appel non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute A, B et C de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne A, B et C à payer à H une indemnité de procédure de 500,00 euros pour l'instance d'appel,

condamne A, B et C à payer à F une indemnité de procédure de 500,00 euros pour l'instance d'appel,

condamne A, B et C à payer à G une indemnité de procédure de 500,00 euros pour l'instance d'appel,

condamne A, B et C aux frais et dépens de l'instance d'appel.