

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 67/23 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du onze mai deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2022-00464 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,
Anne-Françoise GREMLING, conseiller,
Marc WAGNER, conseiller,
Isabelle HIPPERT, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER
de Diekirch du 5 avril 2022,

intimé sur appel incident,

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

e t :

PERSONNE2.), demeurant à D-ADRESSE2.),

intimée aux fins du susdit exploit MULLER,

appelante par incident,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés s.à r.l., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

LA COUR D'APPEL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 29 novembre 2022.

Par acte notarié du 21 novembre 2002, le bien immobilier désigné à l'acte comme « *Immobilie Ulflingen, Sektion D von Wilwerdingen Nummer xxx/xxxx, Ort genannt « X », Haus-Platz (in Wirklichkeit Ruine), groß 3 Ar 85 Zentiar* », a été vendu pour un prix de 1.250 euros à PERSONNE1.), marié sous le régime de la séparation de bien.

Par un document sous seing privé, intitulé « *Vereinbarung Privat-Kredit* », daté du 19 avril 2003, PERSONNE2.) a prêté la somme de 40.000 euros à PERSONNE1.), moyennant stipulation d'un taux d'intérêts de 3% l'an, remboursable sur une période de 10 ans, la dernière échéance ayant été fixée au 1^{er} mai 2013.

Suivant acte notarié du 30 mai 2005, PERSONNE1.) a vendu à PERSONNE2.), pour un prix de 45.000 euros, la moitié indivise d'un « *Rohbau* » sis à ADRESSE3.) à l'adresse prédésignée.

Les parties n'ayant pu s'accorder sur le prix de rachat de cette part indivise de PERSONNE2.), celle-ci a, suivant exploit d'huissier de justice du 11 septembre 2018, saisi le tribunal d'arrondissement de Diekirch de demandes tendant à voir nommer un notaire pour procéder aux opérations de liquidation et de partage, à voir ordonner la licitation de cet immeuble et à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'indemnités d'occupation mensuelles, sinon à voir dire qu'elle a une créance à titre d'indemnités d'occupation mensuelles. Elle a encore réclamé une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Pour s'opposer à ces demandes, PERSONNE1.) a notamment conclu reconventionnellement à la nullité de la vente du 30 mai 2005 pour absence de prix sérieux, faisant valoir que l'annulation de la vente impliquerait qu'il serait le seul propriétaire de la maison et qu'à défaut d'indivision, il n'y aurait lieu de prononcer ni la liquidation et le partage, ni la licitation de l'immeuble, de sorte que toutes les demandes de PERSONNE2.) seraient à déclarer irrecevables.

A titre subsidiaire, il demande à voir dire que l'indivision lui redoit le montant de 300.000 euros du chef de travaux d'achèvement de la maison (finition intérieure, couverture de la toiture, alentours) réalisés par lui après la vente.

Par jugement contradictoire du 25 janvier 2022, le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch a notamment :

- reçu les demandes principale et reconventionnelles en la forme,
- déclaré forclosé la demande reconventionnelle en rescision pour cause de lésion,
- rejeté pour le surplus les demandes reconventionnelles,
- dit la demande en partage de PERSONNE2.) fondée sur base de l'article 815 du Code civil,
- ordonné le partage et la liquidation de l'immeuble en indivision entre parties (...),
- commis Maître Marc LECUIT, notaire de résidence à Mersch, pour concilier les parties avec la mission :
 - *de procéder aux opérations de liquidation et de partage de l'indivision,*
 - *de chiffrer et fixer sur base des pièces que les parties lui soumettront les impenses effectuées dans le cadre de la rénovation et de l'amélioration de l'immeuble,*
 - *de chiffrer l'indemnité d'occupation et de fixer la part revenant à PERSONNE2.) dans l'indivision,*
 - *de dresser un décompte entre parties et de fixer la part revenant à chacune des parties dans l'indivision,*

- sursis à statuer quant à la demande en licitation en attendant le résultat des opérations de décompte et de partage,
- réservé les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

Par exploit d'huissier de justice du 5 avril 2022, PERSONNE1.) a relevé appel contre ce jugement, lui signifié en date du 28 février 2022.

L'appelant déclare entreprendre le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

Il affirme avoir démoli la ruine sur le terrain acquis et y avoir érigé une nouvelle maison d'habitation en réalisant seul tous les travaux de construction. Pour ce faire, il aurait acheté des matériaux de construction avant la cession de la moitié indivise de cet immeuble pour un montant de 64.269,35 euros.

Il précise que *« l'objet et la qualification du contrat documenté par l'acte notarié du 30 mai 2005 n'ont pas été contestés par l'appelant, de sorte que les développements y consacrés par les premiers juges sont superfétatoires »*.

Il fait valoir que la maison n'était pas achevée le jour de la cession de la moitié indivise. Il verse pour la première fois en instance d'appel des pièces censées documenter les matériaux achetés avant et après ladite cession pour conclure que l'intimée ne saurait soutenir que sa contribution nette avant l'acquisition de la moitié indivise aurait suffi à financer le gros œuvre de la nouvelle bâtisse.

Il évalue la valeur de la maison dans l'état où elle se trouvait au moment de la vente de la moitié indivise à 300.000 euros pour en conclure qu'il y a eu vente à un prix dérisoire.

Il estime que sa demande reconventionnelle en annulation de la vente est recevable pour avoir fait l'objet d'une transcription au bureau de la conservation des hypothèques à Diekirch.

Il précise qu'il a demandé l'annulation de la vente du 30 mai 2005 en dernier lieu sur base des articles 1131 et 1591 du Code civil, c'est-à-dire la nullité de la vente pour prix dérisoire équivalant à une absence de prix, de sorte que le tribunal aurait dû uniquement apprécier la demande reconventionnelle au regard de ces dispositions légales. Ce serait dès lors à tort que les juges de première instance auraient déclaré *« la demande reconventionnelle en*

rescision pour cause de lésion forclosée », une demande ayant un tel fondement et un tel objet n'ayant pas été formulée, de sorte que, sous ce rapport, le jugement encourrait une annulation partielle.

Ce ne serait pas la détermination du prix de vente qui serait en cause, mais son caractère vil.

PERSONNE1.) demande à la Cour de faire droit à sa demande en annulation de la vente, par réformation du jugement entrepris. Cette annulation impliquerait qu'il serait le seul propriétaire de la maison et qu'à défaut d'indivision, il n'y aurait lieu de prononcer ni la liquidation, ni le partage et la licitation de l'immeuble.

Il sollicite à cet égard la nomination d'un expert afin de se prononcer sur la valeur de la maison à la date de la cession de la moitié indivise.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où la demande en annulation ne serait pas accueillie, il conteste le bien-fondé de la demande en paiement d'une indemnité d'occupation.

Cette demande serait pour partie prescrite et les juges de première instance auraient à tort fixé son montant en fonction de la valeur vénale de la maison.

Au cas où il serait fait droit à la demande principale en liquidation et partage, l'appelant réclame l'allocation du montant de 300.000 euros à titre d'impenses. Il demande encore dans ce contexte l'institution d'une expertise.

Il réclame une indemnité de procédure de 3.500 euros pour l'instance d'appel.

L'intimée, qui se rapporte à sagesse en ce qui concerne la recevabilité en la pure forme de l'acte d'appel, conteste les estimations de l'appelant relatives à la valeur de l'immeuble.

Elle estime que l'appelant ne démontre pas que les factures versées en cause sont relatives à des matériaux utilisés dans l'immeuble litigieux, ni ne prouve avoir investi 300.000 euros.

Elle demande d'écarter, pour défaut de pertinence, les attestations testimoniales versées.

Elle approuve le tribunal pour avoir décidé que la demande en annulation de l'acte de vente pour vileté de prix est seulement envisageable si le prix en cause répond aux conditions retenues par l'article 1674 du Code civil.

Elle conteste que la vente se soit faite pour un prix dérisoire, la valeur de l'immeuble au jour de la vente de la moitié indivise étant de 90.000 euros. A cette date, l'immeuble aurait toujours été en ruine et loin d'être habitable.

Elle sollicite la confirmation pure et simple du jugement déféré, ainsi que le rejet des offres de preuve formulées.

Si la Cour « *devait songer à reformer le jugement* », elle invoque l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle en annulation faute de transcription de cette demande conformément à l'article 17 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

Elle souligne qu'aucune décision quant à la demande en obtention d'une indemnité d'occupation n'a été prise par le tribunal et elle se rapporte dès lors à sagesse quant à la recevabilité de l'appel sur ce point.

Si l'appel de PERSONNE1.) sur ce point était recevable, elle interjette appel incident et demande à la Cour de lui accorder, à partir de juin 2006, une indemnité d'occupation annuelle d'un montant équivalent à 5% de la valeur de l'immeuble, tout en se rapportant à sagesse quant à une éventuelle prescription relative à cette demande.

Elle réclame également une indemnité de procédure de 3.500 euros pour l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

Le jugement déféré a tranché dans son dispositif une partie du principal tout en commettant un notaire « *pour concilier les parties avec la mission* » :

- *de procéder aux opérations de liquidation et de partage de l'indivision,*
- *de chiffrer et fixer sur base des pièces que les parties lui soumettront les impenses effectuées dans le cadre de la rénovation et de l'amélioration de l'immeuble,*
- *de chiffrer l'indemnité d'occupation et de fixer la part revenant à PERSONNE2.) dans l'indivision,*

- *de dresser un décompte entre parties et de fixer la part revenant à chacune des parties dans l'indivision.*

Cette décision est, conformément à l'article 579 du Nouveau code de procédure civile, immédiatement appellable.

Cependant, l'effet dévolutif de l'appel ne s'attache qu'aux points qui ont effectivement été tranchés par la juridiction du premier degré. Si les juges de première instance ont décidé sur certains points seulement et non pas sur les autres, la juridiction d'appel n'est en conséquence pas saisie des demandes non définitivement vidées en première instance.

Pour apprécier si une demande litigieuse entre parties a été toisée par le jugement déféré et en conséquence si elle est appellable ou non, il convient de se reporter au seul dispositif du jugement, à l'exclusion de ses motifs, même si ceux-ci contiennent des développements laissant apparaître la solution susceptible d'être adoptée dans la suite et/ou si la mission d'expertise contient un élément sur le fond (cf. Th. Hoscheit, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, éd. 2012, n° 1276 et 1311 et s.).

En effet, l'appel, qu'il soit principal ou incident, doit toujours être dirigé contre un point tranché au dispositif du jugement entrepris.

En l'occurrence, quant à l'indemnité d'occupation sollicitée par PERSONNE2.) à compter du 1^{er} juin 2005, si le jugement entrepris a, dans sa motivation, retenu « *que la demande en obtention de l'indemnité d'occupation est justifiée en principe* », que « *le montant de l'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE1.) pendant la période retenue est à calculer en fonction de la valeur vénale (de réalisation) de l'immeuble* », et « *à fixer par analogie des critères retenus en matière de bail à loyer, à 5% par an de la valeur de l'immeuble* », il n'a cependant, dans son dispositif, pris aucune décision à cet égard, ni même, dans ses motifs, fixé le point de départ de cette indemnité ou son montant, considérant seulement qu'elle est due « *depuis le moment de l'occupation par PERSONNE1.) de l'immeuble, sinon au moins depuis la date du jour de l'assignation* », laissant au notaire commis le soin d'en chiffrer son montant et sa date de départ.

Il s'ensuit qu'à défaut de décision prise par le tribunal au dispositif de son jugement quant au bien-fondé de la demande en obtention d'une indemnité d'occupation, les appels principal et incident sur ce point sont irrecevables.

L'appel principal interjeté le 5 avril 2022 par PERSONNE1.) contre le jugement du 25 janvier 2022, lui signifié en date du 28 février 2022, ayant été introduit dans les délai et forme de la loi, est recevable pour le surplus.

C'est à bon droit que le tribunal a considéré que les contestations de PERSONNE2.), maintenues en instance d'appel, quant à la recevabilité de la demande reconventionnelle en annulation de PERSONNE1.) pour défaut de transcription de cette demande au bureau des hypothèques, suivant le prescrit de l'article 17 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, sont vaines. En effet, il résulte des pièces versées par l'appelant que celui-ci a, en date du 19 avril 2019, procédé à la régularisation requise.

La Cour note, à titre liminaire, que PERSONNE1.) ne réitère plus, en instance d'appel, son affirmation qu'il était dans l'intention des parties de procéder à l'inscription d'une hypothèque légale et non à une vente. Au contraire, il précise même que « *l'objet et la qualification du contrat documenté par l'acte notarié du 30 mai 2005 n'ont pas été contestés* ».

Par opposition au prix sérieux, le prix est dérisoire ou vil, lorsqu'il est sans proportion avec la valeur du bien vendu.

La lésion peut être définie comme le préjudice subi par un contractant, lié au déséquilibre existant dès la formation du contrat entre la prestation fournie par ce contractant et celle reçue de l'autre partie. Le prix de vente est lésionnaire quand il traduit un défaut d'équivalence avec la chose vendue. Le prix lésionnaire n'est pas un prix vil, car, à la différence de celui-ci, il n'est pas hors de proportion, mais dans une proportion insuffisante avec la valeur du bien vendu.

L'appelant précise qu'il sollicite l'annulation de la vente du 30 mai 2005 uniquement sur base des articles 1131 et 1591 du Code civil et qu'il n'a pas invoqué en première instance la rescision pour cause de lésion.

Une demande en nullité de la vente pour absence de prix sérieux, basée sur l'article 1591 du Code civil, est distincte d'une demande en rescision pour cause de lésion de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, basée sur l'article 1674 du même code, étant donné que ces deux actions diffèrent tant par leur cause que par leurs conditions d'exercice.

C'est dès lors à tort que la juridiction de première instance, après avoir noté que « *selon PERSONNE1.) cette demande ne serait pas basée sur l'article*

1674, mais sur les articles 1582 et 1591 du Code civil, la demande en nullité serait une demande en nullité pour prix dérisoire et elle ne serait pas prescrite alors que le délai de 30 ans s'appliquerait », a considéré « que toute vileté du prix, notion imprécise, relative et subjective, ne donne pas lieu à annulation du contrat, mais seulement si le prix en cause répond aux conditions retenues par l'article 1674 du Code civil, pouvant alors être qualifiée de lésion » et « que la demande en rescision pour cause de lésion n'est plus recevable après l'expiration de deux années, à compter du jour de la vente » pour ensuite déclarer « forclosé la demande reconventionnelle en rescision pour cause de lésion ».

Comme l'appelant n'avait pas sollicité en première instance l'annulation de la vente du 30 mai 2005 pour lésion, le tribunal n'avait pas à analyser la demande reconventionnelle en annulation sur cette base.

S'agissant d'un jugement de première instance, le recours contre l'*infra petita* ou l'*ultra petita* est l'appel et par conséquent le fait de statuer au-delà de ce qui a été demandé est à réparer par la réformation de la décision entreprise (cf. Cour d'appel, 06.11.1990, Pas. 28, 91 ; 15.01.2015, n° du rôle 39846).

Il n'y a dès lors pas lieu à annulation partielle du jugement déféré sous ce rapport.

Comme précisé ci-dessus le prix est dérisoire ou vil, lorsqu'il est sans proportion avec la valeur du bien vendu. Un prix dérisoire n'est pas un prix insuffisant mais un prix ridiculement bas de sorte qu'il ne constitue pas véritablement de prix. Du fait de l'absence de proportion du prix vil avec la chose vendue, l'obligation de l'acheteur est sans objet véritable et l'obligation du vendeur est dépourvue de cause. La nullité pour vil prix suppose des cas extrêmes, comme par exemple : vente pour un prix symbolique, prix inférieur au revenu du bien, vente faussement déclarée aléatoire.

En l'occurrence, la valeur avancée de 300.000 euros de la maison en état de gros œuvre au moment de la vente litigieuse en date du 30 mai 2005 repose sur une évaluation arbitraire de l'appelant. Une estimation d'un expert en immobilier, prenant en considération l'état inachevé de l'immeuble et les prix de l'immobilier dans la région à cette époque, n'est pas versée. Les factures produites en cause (d'un montant total de 64.269,35 euros) afin de démontrer l'investissement de l'appelant dans ledit immeuble ne sont pas concluantes, alors qu'elles ne permettent pas de retenir, face aux contestations adverses, que les marchandises y listées ont été effectivement utilisées dans le cadre de la construction de l'immeuble litigieux.

La Cour constate que la moitié indivise de l'immeuble à l'état de gros œuvre a été vendue en 2005 pour un prix de 45.000 euros (ce qui implique que les parties estimaient la valeur de l'immeuble à ce moment à 90.000 euros), alors que 2 ans et demi plus tôt, l'appelant avait acquis le terrain en cause sur lequel se trouvait une ruine, pour un montant de 1.250 euros.

A cela s'ajoute que l'intimée (cf. ses pièces numérotées 5-1 à 5-7) a viré à l'appelant avant la vente la somme totale de 73.700 euros pour financer les travaux de construction.

Eu égard à ces éléments, à défaut de tout élément probant laissant présumer qu'un prix de 90.000 euros stipulé en 2005 pour un immeuble en état de gros œuvre implanté sur un terrain de seulement 3,85 ares dans le nord du pays ne reflète pas sa juste valeur et compte tenu surtout du fait qu'une simple disproportion entre le prix et la valeur de la chose n'établit pas l'existence d'un prix dérisoire, l'action de PERSONNE1.) en nullité de la vente pour défaut de prix sérieux, impliquant que l'obligation du vendeur soit dépourvue de cause, n'est pas fondée.

L'offre de l'appelant de prouver par expertise la valeur de la maison lors de la vente du 30 mai 2005 est à rejeter dans ce cadre pour défaut de pertinence.

Il s'ensuit que l'appel principal est à rejeter en ce qu'il tend à voir prononcer la nullité de l'acte de vente notarié du 30 mai 2005.

Après avoir considéré que nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision, en vertu de l'article 815, alinéa 1^{er}, du Code civil, que rien ne s'oppose au partage sollicité et que l'immeuble appartenant aux deux parties est impartageable en nature, c'est à bon droit que le tribunal a fait droit à la demande de PERSONNE2.) et ordonné le partage et la licitation de cet immeuble.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) demande qu'il soit retenu, sur base de l'article 815-13, sinon sur base de la théorie des impenses, que l'indivision lui redoit le montant de 300.000 euros du chef de travaux d'achèvement de la maison (finition intérieure, couverture de la toiture, alentours) réalisés par lui après la vente. Outre sa propre main d'œuvre, le seul coût des matériaux de construction achetés se chiffrerait au montant de 203.033,51 euros.

L'intimée conteste cette demande. Elle critique la pertinence des pièces versées et estime qu'il est impossible de contrôler si ces pièces concernent

effectivement l'immeuble litigieux et si les montants y indiqués ont été déboursés par l'appelant, ce d'autant plus qu'elle aurait investi la somme de 112.322 euros dans l'immeuble. Elle considère que l'appelant ne prouve pas avoir amélioré à ses frais l'état du bien indivis.

L'appelant désapprouve ce montant et fait valoir que les pièces versées par PERSONNE2.) (cf. pièces n^{os} 5-8 à 5-11 de la farde de pièces de l'intimée) ne permettent de conclure qu'à un investissement de 34.356,69 euros dans la maison, après acquisition de la part indivise par l'intimée.

L'article 815-13, prévoit un mode particulier d'évaluation de l'indemnité due à l'indivisaire qui a engagé des dépenses d'amélioration ou de conservation des biens indivis. Il soumet à deux régimes d'évaluation différents les dépenses d'amélioration et les dépenses de conservation.

Cependant l'industrie personnelle déployée par un indivisaire pour l'amélioration d'un bien indivis ne donne pas droit à une indemnisation fondée sur l'article 815-13, mais permet seulement une rémunération fondée sur l'article 815-12 du même code.

Le tribunal a débouté PERSONNE1.) de sa demande de prise en considération de ses impenses, mais a estimé qu'il devra être tenu compte du financement par PERSONNE2.) des travaux de rénovation respectivement d'amélioration de l'immeuble au moment de la liquidation de l'indivision par le notaire.

Les indivisaires sont titulaires de droits sur une masse indivise.

Si, par principe, chaque indivisaire est titulaire d'une quote-part du bien indivis, le législateur a prévu de manière complémentaire à l'article 815-8 du Code civil le recours à un compte d'indivision. Ainsi toute personne, même non nécessairement indivisaire, qui perçoit des revenus ou expose des frais pour le compte de l'indivision a l'obligation d'en tenir un état.

L'article 828 du Code civil prévoit qu'on procède devant notaire aux comptes que les copartageants peuvent se devoir.

Le compte de l'indivision retranscrit les créances et les dettes réciproques entre l'indivision et cette même personne. L'établissement de ces comptes d'indivision constitue une opération préalable au partage, tout indivisaire ayant la possibilité d'être créancier ou débiteur de la masse indivise.

La rémunération du gérant peut venir en déduction du produit de sa gestion dont il est comptable envers l'indivision, par application du mécanisme de compensation.

A défaut de fixation à l'amiable, la rémunération prévue à l'article 815-12 du Code civil est fixée judiciairement, proportionnellement à l'activité déployée par l'indivisaire gérant.

La rémunération correspond à une indemnité, c'est la perte que le gérant a subie du fait de l'activité déployée qui en constitue le fondement.

En l'espèce, PERSONNE1.) revendique une indemnisation du chef de travaux réalisés au cours de l'indivision, cette demande englobant le prix des matériaux achetés et une rémunération pour le travail fourni.

Il appartient tout d'abord à l'appelant, tout comme à PERSONNE2.), de faire valoir en premier lieu ses prétentions devant le notaire commis, la Cour ne disposant à ce stade pas des éléments nécessaires pour toiser celles-ci, alors que les revendications de l'appelant sont tributaires du prix de vente obtenu suite à la licitation de l'immeuble.

Par ailleurs, pour ce motif, la demande en nomination d'un expert, avec mission de se prononcer sur 1) la valeur de la maison au 30 mai 2005, 2) sur sa valeur actuelle et 3) de chiffrer les impenses de PERSONNE1.) du chef des travaux d'aménagement de la maison après le 30 mai 2005 en tenant compte de l'apport de l'intimée, est à rejeter pour défaut de pertinence.

C'est partant à tort que le tribunal a débouté l'appelant de sa demande en indemnisation pour les travaux réalisés durant l'indivision, à ce stade de la procédure.

L'appel est fondé sur ce point.

Les demandes des parties en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter, aucune des parties n'établissant, au vu du sort réservé à l'appel, l'iniquité requise par la loi à cet égard.

PAR CES MOTIFS :

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

déclare les appels principal et incident irrecevables pour autant qu'ils portent sur le bien-fondé de la demande en obtention d'une indemnité d'occupation,

déclare les appels principal et incident recevables pour le surplus,

déclare l'appel incident de PERSONNE2.) non fondé en ce qu'il a trait à la recevabilité de la demande reconventionnelle en annulation de PERSONNE1.),

déclare l'appel principal de PERSONNE1.) partiellement fondé,

par réformation,

dit qu'il n'y a pas lieu de statuer sur une demande reconventionnelle en rescision pour cause de lésion,

déclare prématuré le rejet de la demande de PERSONNE1.) en indemnisation pour travaux réalisés durant l'indivision,

dit que PERSONNE1.) doit faire valoir ses prétentions devant le notaire commis,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit non fondées les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et en déboute,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour $\frac{3}{4}$ à PERSONNE1.) et $\frac{1}{4}$ à PERSONNE2.), avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIÉS sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président de chambre Alain THORN, en présence du greffier Isabelle HIPPERT.