

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 145/23 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du sept décembre deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2021-01135 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.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette, du 29 novembre 2021,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) **PERSONNE2.),** et son époux
- 2) **PERSONNE3.),**
les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du susdit exploit HAAGEN,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO s.e.c.s., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

3) PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),

intimé aux fins du susdit exploit HAAGEN,

comparant par Maître Maximilien LEHNEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 28 février 2023.

En date du 11 janvier 2019, par-devant le notaire Paul BETTINGEN, un acte de vente a été conclu entre feu PERSONNE5.), veuve PERSONNE6.), représentée par PERSONNE4.), aux termes d'une procuration générale signée le 2 février 2018, d'une part, et PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après, les époux PERSONNE8.)), d'autre part, portant sur un immeuble sis à L-ADRESSE4.), en vertu duquel ces derniers l'ont acquis pour le prix de 580.000 euros.

PERSONNE4.) est le père de PERSONNE3.) et le beau-père de PERSONNE2.).

Le 27 avril 2019, PERSONNE5.) est décédée *testat*.

Suivant acte de notoriété du 15 mai 2019, dressé par le notaire Patrick Serres, la succession de feu PERSONNE5.) est échue en totalité et en pleine propriété à son enfant unique, PERSONNE1.), épouse PERSONNE9.).

Cette dernière qui est la fille biologique du *de cujus*, a toujours vécu auprès de sa mère adoptive, feu PERSONNE10.), veuve de PERSONNE11.) (cf.

jugement d'adoption simple du 7 février 1990, rendu par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg).

Par exploit du 8 mai 2020, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE3.), PERSONNE2.) et à PERSONNE4.), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de s'y entendre déclarer rescindée pour lésion, la vente immobilière susmentionnée, en application de l'article 1674 du Code civil

Elle demandait la nomination d'un collège d'experts, composé de PERSONNE12.), PERSONNE13.) et PERSONNE14.), avec la mission de déterminer la valeur de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE4.), suivant son état à la date de la passation de l'acte notarié de vente du 11 janvier 2019.

PERSONNE4.) a été assigné en déclaration de jugement commun.

L'assignation a été valablement inscrite en marge de la transcription de l'acte notarié de vente, au vu d'un certificat délivré le 24 mars 2020 par le conservateur des hypothèques à Luxembourg.

Les parties défenderesses concluaient, en ordre principal, à l'irrecevabilité de la demande, au motif que la demanderesse serait forclosée à agir, en vertu de l'article 1676 du Code civil.

En ordre subsidiaire, les parties défenderesses concluaient au rejet de la demande, au motif que les conditions de la rescision pour lésion ne seraient pas données et en particulier que le prix convenu ne présenterait nullement un caractère lésionnaire.

Par jugement rendu le 28 octobre 2021, le tribunal a dit que PERSONNE1.) était « *forclosée à agir en rescision pour lésion de plus de 7/12^e* » et que sa demande était partant irrecevable.

Par exploit du 29 novembre 2021, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel de ce jugement qui lui avait été signifié le 10 novembre 2021.

L'appelante demande à la Cour de déclarer sa demande recevable, par réformation de la décision entreprise.

Il conviendrait principalement, de renvoyer l'affaire en prosécution de cause devant la juridiction du premier degré autrement composée, et subsidiairement, de dire qu'il y a « *lieu à rescision de la vente immobilière* » litigieuse et partant de nommer un collège d'experts avec la mission d'évaluer le bien immobilier en cause suivant son état et sa valeur au 11 janvier 2019, date de la signature de l'acte notarié de vente.

PERSONNE1.) soutient que PERSONNE4.) se serait immiscé dans la gestion du patrimoine de feu PERSONNE5.), et qu'il aurait « *abusé de sa faiblesse* » pour lui faire signer les documents relatifs à la vente de son bien immobilier, à un prix manifestement inférieur au prix du marché.

Ce prix qualifié de « *dérisoire* » ressortirait de la lecture d'un rapport d'expertise Fernand ZEUTZIUS, daté du 3 mai 2019.

Suite au décès de son conjoint, les facultés de PERSONNE5.) se seraient fortement dégradées.

PERSONNE4.), ami et voisin du couple PERSONNE15.), aurait alors proposé à PERSONNE5.) de l'accompagner dans toutes ses démarches administratives et de s'occuper de la gestion de son patrimoine.

Ce serait dans ce contexte particulier qu'aurait été signé, en date du 2 février 2018, par-devant le notaire Paul BETTINGEN, un acte de procuration, conférant à PERSONNE4.), entre autres, les pouvoirs suivants :

« - *Donner ou prendre à bail tous biens meubles et immeubles, (...)*

- *Faire ouvrir tous comptes, y effectuer tous dépôts, retirer de toutes banques, administrations, sociétés et particuliers, toutes sommes, valeurs et biens de toute nature ;*

- *Céder toutes créances, prix de vente ou valeurs avec ou sans garantie, faire toutes significations, consentir toutes prorogations, (...);*

- *Emprunter toutes sommes, sous forme de prêt ou d'ouverture de crédit, constituer hypothèque ;*

- *Acquérir et vendre de gré à gré ou sur adjudication publique sur licitation ou autrement, tout ou partie des biens meubles, immeubles - les mots « meubles » et « immeubles » étant compris dans leur acceptation la plus étendue-, constituer tous droits réels, recevoir les prix et les payer, faire toutes délégations, faire tous échanges, avec ou sans soulte [...] ».*

A cette même date, PERSONNE5.) aurait également signé un acte notarié de vente devant le notaire BETTINGEN, aux termes duquel elle aurait acquis les parts de la nue-propriété de l'immeuble sis à ADRESSE4.) détenues par les enfants de feu son époux, issus d'une précédente union.

Le même jour, PERSONNE5.) aurait encore signé un compromis de vente avec le fils et la belle-fille de PERSONNE4.), les époux PERSONNE8.), aux termes duquel elle déclarait leur vendre l'immeuble sis à ADRESSE4.) pour

le prix de 580.000 euros, indiqué en toutes lettres, « *cinq cent quatre vingt huit mille* » euros.

Sur base des différents documents signés par PERSONNE5.) le 2 février 2018, et plus particulièrement en vertu de la procuration générale donnée à PERSONNE4.), ce dernier aurait été, par la suite, en mesure de vendre l'immeuble sis à ADRESSE4.) à son fils et à sa belle-fille pour le prix dérisoire de 580.000 euros.

L'appelante fait valoir que sa qualité d'héritière ressort à suffisance d'un acte de notoriété dressé par Me Patrick SERRES, notaire de résidence à Remich.

Elle affirme n'avoir appris la vente dont il s'agit qu'à la fin de l'année 2019.

L'appelante soutient en outre que PERSONNE4.) se serait procuré les fonds nécessaires à l'acquisition litigieuse sur les comptes bancaires de PERSONNE5.).

Comme en première instance, l'appelante se prévaut des dispositions de l'article 1672 du Code civil.

En ce qui concerne l'irrecevabilité de la demande en rescision au regard de l'article 1676 du Code civil, l'appelante estime qu'elle n'est pas forclosée à demander la rescision de la vente portant sur l'immeuble sis à ADRESSE4.), suivant demande en justice introduite le 8 mai 2020.

Elle conteste que le compromis de vente du 2 février 2018 lui soit opposable.

L'appelante fait valoir à cet égard qu'elle serait étrangère aux relations contractuelles entre feu sa mère biologique et les époux PERSONNE8.), et que le compromis de vente n'aurait jamais été enregistré.

En l'occurrence, elle agirait en vertu d'un « *droit propre et personnel du fait de sa qualité d'héritière légale* » de feu PERSONNE5.), de sorte qu'elle devrait être considérée comme « *tiers* » au sens de l'article 1328 du Code civil.

Le point de départ du délai de forclusion de deux ans de l'article 1676 du Code civil se situerait donc au jour de la signature de l'acte notarié de vente, intervenue le 11 janvier 2019, et non pas au jour de la conclusion du compromis de vente, soit le 2 février 2018.

L'appelante soutient en outre que la vente n'aurait pas été définitivement formée au jour de la signature du compromis de vente et que la vente n'aurait été définitive qu'au jour de la signature de l'acte notarié.

Au jour de la conclusion de l'acte sous seing privé, l'accord sur le prix n'aurait pas été définitif.

Elle donne à considérer que celui-ci renseigne deux montants différents, à savoir 580.000 euros et 588.000 euros, ce dernier montant étant écrit en toutes lettres.

Le prix de 588.000 euros aurait été revu à la baisse par la suite.

La diminution de prix de 8.000 euros aurait été accordée « *en contrepartie des nouvelles charges pesant sur les acquéreurs* », à savoir « *l'entrée en jouissance différée* » de l'immeuble dont il s'agit.

Cette entrée en jouissance différée constituerait une stipulation nouvelle, non prévue dans l'acte sous seing privé, portant sur une des principales obligations du vendeur.

L'appelante donne encore à considérer qu'aux termes du compromis, l'acte authentique aurait dû être signé au plus tard au mois de décembre 2018 et le prix de vente payé à la signature de l'acte authentique.

Ces circonstances démontreraient l'intention des parties de considérer le compromis du 2 février 2018 comme « *une étape intermédiaire et non définitive dans la détermination des conditions finales de la vente* ».

Le point de départ du délai de forclusion se situerait dès lors au jour de la signature de l'acte authentique.

L'action en rescision intentée par l'appelante devrait partant être déclarée recevable, par réformation du jugement entrepris.

Quant au fond, l'appelante fait valoir que la lésion de plus de 7/12^e, ou du moins sa vraisemblance, résulterait du rapport d'évaluation extrajudiciaire, dressé le 3 mai 2019 par l'expert assermenté Fernand ZEUTZIUS, ainsi que des offres de vente relatives à des biens similaires versées aux débats.

Les époux PERSONNE8.) concluent au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

Les relations entre feu PERSONNE5.) et la partie appelante, dont les intimés relèvent qu'elle avait fait l'objet d'une adoption par un autre couple, auraient été « *inexistantes* » et l'appelante n'aurait « *fait son apparition* » que peu de temps avant le décès de sa mère biologique.

Selon les intimés, le délai de forclusion aurait commencé à courir le jour de la conclusion du compromis de vente, soit le 2 février 2018, date à laquelle il y aurait eu accord complet et définitif sur la chose et sur le prix.

C'est également à cette date qu'il y aurait lieu de se situer pour évaluer le bien en vue de déterminer s'il y a lésion.

PERSONNE1.) agirait en tant qu'héritière réservataire de sa mère biologique, autrement dit en tant qu'ayant-cause universel et serait à considérer comme partie au contrat conclu par cette dernière, en vertu de l'article 1122 du Code civil, de sorte qu'elle ne serait pas à considérer comme personne tierce.

La différence entre les deux montants renseignés par le compromis de vente, dont se prévaut l'appelante, serait le résultat d'une simple erreur matérielle ; le prix de vente n'aurait aucunement fait l'objet d'une modification.

Ni l'existence ni la validité de la vente ne seraient conditionnées à la conclusion d'un acte notarié.

Il n'y aurait pas eu modification d'un élément essentiel ou substantiel de la vente entre l'acte sous seing privé et l'acte authentique.

Le prix convenu entre parties serait raisonnable et juste et correspondrait, en gros, au prix payé par PERSONNE5.) aux enfants de son défunt mari pour l'acquisition des deux tiers de la nue-propriété de l'immeuble.

Les parties auraient déjà été en pourparlers depuis plusieurs années.

La prétendue lésion ne serait étayée par aucun élément probant.

Le rapport ZEUTZIUS invoqué par l'appelante serait lapidaire, erroné et manquerait de sérieux, outre qu'il aurait été réalisé de manière purement unilatérale, à la demande de la partie appelante.

Les intimés font valoir que l'auteur du rapport n'a pas visité le bien immobilier et qu'il n'a même pas accédé au terrain en cause.

Il n'aurait pas tenu compte de la pente considérable présentée par le terrain ni de la vétusté de la construction, et son rapport serait dépourvu de toute référence objective pertinente.

PERSONNE4.) se rallie aux conclusions des époux PERSONNE8.).

PERSONNE4.) conteste avec insistance l'affirmation de l'appelante, selon laquelle il aurait abusé de la faiblesse de PERSONNE5.) et soutient que

l'appelante ne ferait état d'aucun élément sérieux de nature à rendre vraisemblable une lésion.

Appréciation de la Cour

La Cour constate, à titre liminaire, à l'instar de la juridiction de première instance, que PERSONNE1.) ne demande pas l'annulation de la vente immobilière sur base de l'article 489 du Code civil ni celle de la procuration donnée par feu PERSONNE5.) à PERSONNE4.).

D'autre part, PERSONNE1.) ne tire aucune conséquence juridique de son affirmation selon laquelle PERSONNE4.) se serait procuré les fonds nécessaires à l'acquisition du bien immobilier en cause sur les comptes bancaires de feu PERSONNE5.).

La Cour constate enfin que les parties intimées n'ont pas réitéré, en instance d'appel, leur moyen tiré du défaut de qualité pour agir de PERSONNE1.).

Les questions actuellement litigieuses ont trait à la recevabilité et au bien-fondé de l'action en rescision pour lésion intentée par PERSONNE1.).

L'appelante reproche à la juridiction du premier degré d'avoir décidé qu'elle était forclosée à agir, en vertu de l'article 1676 du Code civil.

L'article 1676 du Code civil dispose que « *la demande (i.e. la demande en rescision pour cause de lésion) n'est plus recevable après expiration de deux années, à compter du jour de la vente* ».

L'appelante soutient, en premier lieu, que le délai biennal de l'article 1676 précité ne saurait commencer à courir le jour de la conclusion du compromis de vente litigieux, au motif que ledit compromis n'aurait pas été enregistré au bureau de la conservation des hypothèques et que les actes sous seing privé n'ont de date certaine contre les tiers que du jour où ils ont été enregistrés, conformément à l'article 1328 du Code civil.

Ainsi que les juges de première instance l'ont rappelé à bon droit, la règle citée ci-dessus n'a pas pour but de protéger les parties elles-mêmes, mais uniquement les tiers.

Dans le cas présent, le compromis de vente a été signé par feu PERSONNE5.), en tant que partie venderesse, dont PERSONNE1.) est l'héritière réservataire et ayant cause universelle.

Or, l'article 1122 du Code civil édicte le principe que le contractant « *est censé avoir stipulé pour soi et pour ses héritiers et ayants-cause* ».

A cela s'ajoute que la transmission successorale universelle a pour effet que les droits et obligations recueillis par les ayants cause sont strictement les mêmes que ceux dont l'auteur était antérieurement le sujet : ils ont la même étendue, octroient les mêmes prérogatives et sont affectés des mêmes vices (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° Ayant cause, 2019, n° 125).

En particulier, les ayants cause universels ou à titre universel ne peuvent se prévaloir du non-respect des règles de publicité afin de voir déclarer inopposable à leur égard un acte passé par leur auteur (*ibidem*, n° 129).

Ce n'est que dans des circonstances exceptionnelles que la jurisprudence admet que l'héritier réservataire puisse revêtir la qualité de tiers.

Il n'en est ainsi que lorsqu'il agit pour obtenir la sanction d'un droit qui lui est propre, notamment lorsqu'il agit en justice afin d'obtenir le respect de sa réserve légale.

En général, et notamment lorsqu'il agit en rescision d'une vente immobilière conclue par son auteur, l'héritier réservataire est considéré comme ayant cause, agissant en vertu d'un droit qui lui a été transmis par le *de cuius* (cf. H. De Page, Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, Bruylant, 3^e éd., n° 348 ; Jurisclasseur, Civil, art. 1674 à 1685, 2020, n° 42).

Il suit de là qu'en agissant en rescision pour lésion de l'acte de vente litigieux, PERSONNE1.) n'agit pas en vertu d'un droit propre et n'est donc pas à considérer comme tiers, de sorte qu'elle n'est pas fondée à se prévaloir de l'inopposabilité à son égard du compromis de vente non enregistré.

L'appelante soutient, en second lieu, que le délai biennal n'aurait commencé à courir que le jour de la signature de l'acte authentique, au motif que le contrat de vente n'aurait été définitif qu'à cette date.

L'article 1676 du Code civil dispose que le délai de deux ans court « *à compter du jour de la vente* ».

Il résulte d'autre part de l'article 1583 du Code civil que la vente est parfaite, dès lors qu'il y a accord de volontés sur la chose et sur le prix.

En application de ces deux dispositions, il est généralement admis que la date de la signature du compromis de vente, acte sous seing privé, est le point de départ du délai de deux ans pour agir, dès lors que les contractants y ont donné leur consentement sur les éléments essentiels de la vente, à savoir la chose

vendue et son prix (cf. Cass. 1^{re} civ., 18.01.1962, Bull. civ. I, n° 315 ; D. 1962, 608 ; 3^e civ. 08.12.1993, Bull. civ. III, n° 166 ; Jurisclasseur, Civil, art. 1674 à 1685, 2020, n° 86).

En l'espèce, le compromis de vente signé le 2 février 2018 contient une désignation très précise du bien immobilier en cause, avec énoncé complet de l'adresse postale et des références cadastrales, ainsi que la précision que la vente est « *consentie et acceptée moyennant le prix de 580.000.- euros* » et que les « *frais et honoraires de l'acte notarié sont à charge de l'acheteur* » (cf. pièce n° 8 de la farde de l'appelante).

En conséquence, le compromis de vente litigieux renseigne l'accord des parties contractantes sur les éléments essentiels de la vente, à savoir la chose vendue et son prix.

L'appelante fait valoir dans ce contexte que l'acte notarié contiendrait « *une stipulation nouvelle* » par rapport au compromis, « *visant une des obligations principales du vendeur* », en ce qu'il prévoit une entrée en jouissance différée.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont décidé que la fixation d'une entrée en jouissance différée constitue une simple modalité de la vente et qu'elle n'a aucune influence sur la formation de la vente qui est parfaite « *dès qu'on est convenu de la chose et du prix* », ainsi que le prévoit l'article 1583 du Code civil.

Le compromis de vente en cause ne contient aucun terme ni condition.

La stipulation selon laquelle « *l'acte de vente sera établi au plus tard en décembre 2018, devant un notaire à Luxembourg* », et le prix « *payable à la signature de l'acte notarié* » traduit simplement l'intention des parties contractantes de conférer à leur contrat de vente, d'ores et déjà définitif, avant la fin de l'année civile, la forme authentique requise par la loi pour en assurer la publicité et partant l'opposabilité aux tiers ; aucune stipulation contenue dans le compromis ne fait dépendre la vente de la conclusion de l'acte notarié avant la fin du mois de décembre 2018, comme le soutient la partie appelante.

L'affirmation de l'appelante selon laquelle telle aurait été l'intention commune des parties, n'est étayée par aucun élément probant.

Il résulte par ailleurs des précisions des intimés que la fixation de la conclusion de l'acte notarié de vente au mois de janvier 2019 était due à un cambriolage subi par la partie venderesse, à son déménagement à la Fondation Pescatore dans le courant du mois de décembre 2018 et aux disponibilités du notaire.

Il est vrai que le compromis de vente en cause contient l'indication du prix de vente en chiffres et en lettres et qu'il existe une différence entre les deux montants y renseignés.

Cependant, contrairement à ce que soutient l'appelante, cette différence ne permet pas de conclure que la vente n'aurait pas été définitive au moment de la signature de l'acte sous seing privé, et que celui-ci devrait être considéré comme « *une étape intermédiaire et non définitive dans la détermination des conditions finales de la vente* ».

En pareil cas, l'article 1326 du Code civil prévoit en effet que « *l'acte sous seing privé vaut pour la somme écrite en toutes lettres, à moins qu'il ne soit prouvé de quel côté est l'erreur* ».

C'est à bon droit que la juridiction du premier degré a considéré que l'indication de la somme de cinq cent quatre-vingt huit mille euros correspond à une erreur matérielle dans le chef des parties contractantes, l'acte notarié de vente reprenant, sans aucune équivoque, le montant de 580.000 euros, d'ores et déjà indiqué en chiffres dans le compromis de vente.

Cette conclusion est encore renforcée par la constatation du faible écart entre les deux montants et d'une certaine similitude visuelle entre eux.

Aucun élément du dossier ne permet d'inférer que le prix de vente aurait été différent à un stade antérieur à la conclusion de l'acte notarié et qu'il aurait fait l'objet d'une modification.

Il suit de là que le « *jour de la vente* », au sens de l'article 1676 du Code civil, est le jour de la signature du compromis de vente, soit le 2 février 2018 et que c'est à cette date que se situe le point de départ du délai de forclusion de deux ans, prévu par ce même article.

PERSONNE1.) a introduit sa demande en rescision pour lésion par exploit d'assignation du 8 mai 2020, soit plus de deux ans après la vente immobilière en cause, de sorte que sa demande doit être déclarée irrecevable, par confirmation du jugement entrepris.

PERSONNE1.) conclut à la condamnation des époux PERSONNE8.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros pour l'instance d'appel.

Les époux PERSONNE8.) demandent la condamnation de l'appelante à leur payer une indemnité de procédure de 6.000 euros pour l'instance d'appel.

PERSONNE4.) demande également la condamnation de l'appelante à lui payer une indemnité de procédure de 6.000 euros pour l'instance d'appel.

Comme l'appelante succombe dans ses prétentions et devra supporter la charge des dépens, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel doit être rejetée.

Faute par les époux PERSONNE8.) et PERSONNE4.) de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de les débouter de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris,

déboute les parties au litige de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Me Maximilien LEHNEN et de la société KLEYR GRASSO, sur leurs affirmations de droit.

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