

Arrêt civil

Audience publique du 19 mai deux mille dix

Numéros 33627 et 34231 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

D) E n t r e :

1. SL),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE d'Esch/Alzette en date du 31 mars 2008,

comparant par Maître Anne ROTH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. RL),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE d'Esch/Alzette en date du 31 mars 2008,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. EL),

intimé aux fins du susdit exploit GALLE du 31 mars 2008,

comparant par Maître Zohra BELESGAA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. CL),

intimé aux fins du susdit exploit GALLE du 31 mars 2008,

comparant initialement par Maître Zohra BELESGAA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, n'ayant pas constitué avocat par la suite,

3. WL), retraité, et son épouse

4. CS),

intimés aux fins du susdit exploit GALLE du 31 mars 2008,

comparant par Maître Frank WIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

5. ML), actuellement sans domicile ni résidence connus,

intimé aux fins du susdit exploit GALLE du 31 mars 2008,

défaillant ;

II) E n t r e :

1. EL),

appelant aux termes des exploits des huissiers de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch/Alzette et Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date des 14 février 2008 et 1^{er} avril 2008,

comparant par Maître Zohra BELESGAA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. CL),

appelant aux termes des exploits des huissiers de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch/Alzette et Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date des 14 février 2008 et 1^{er} avril 2008,

comparant initialement par Maître Zohra BELESGAA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, n'ayant pas constitué avocat par la suite,

e t :

1. SL),

intimée aux fins du susdit exploit STEFFEN du 14 février 2008,

comparant par Maître Anne ROTH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. RL),

intimée aux fins du susdit exploit STEFFEN du 14 février 2008,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. WL), retraité, et son épouse

4. CS),

intimés aux fins du susdit exploit STEFFEN du 14 février 2008,

comparant par Maître Frank WIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

5. ML), actuellement sans domicile ni résidence connus,

intimé aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 1^{er} avril 2008,

défaillant.

LA COUR D'APPEL :

Par deux ordonnances du 15 janvier 2003, le juge des tutelles du tribunal de Luxembourg a placé AL) et son épouse HI) sous sauvegarde de justice et par deux jugements du 2 juillet 2003, le juge a prononcé l'ouverture de leur tutelle.

Par acte notarié du 25 mars 2003 AL) et son épouse HI) ont vendu à WL) et à son épouse CS) l'immeuble désigné comme suit : « une maison à rénover entièrement, sis à Hagen, 11, rue de Steinfort, inscrite au cadastre comme suit : Commune de Steinfort, section B de Hagen, numéro 553/4109, lieu dit rue de Steinfort, contenant 6 ares 73 centiares » pour le prix de 125.000.- EUR. Les vendeurs se sont réservés à eux-mêmes ainsi qu'à ML) un droit d'habitation sur l'immeuble faisant l'objet de la vente. Ce droit d'habitation a été évalué à 12.000.- EUR.

HI) est décédée le 4 juin 2004 et AL) est décédé le 14 avril 2005.

Le 28 juillet 2006, EL), CL), SL) et RL), en leur qualité d'héritiers de feu AL), ont assigné WL), son épouse CS), et ML) en annulation de la vente du 25 mars 2003 sur base des articles 489 et 489-1 du Code civil, sinon en rescision de cette vente pour lésion sur base de l'article 491-2 du même code, en faisant valoir que feu les époux L)-I) étaient atteints d'un trouble mental et placés sous sauvegarde de justice au moment de la signature de l'acte notarié de vente et en soutenant que le prix de vente de l'immeuble était dérisoire par rapport aux prix pratiqués à l'époque de la vente. Ils demandaient plus subsidiairement la condamnation de WL) et de CS) à payer le prix de vente stipulé à l'acte notarié du 25 mars 2003, affirmant que les acquéreurs WL) et CS) ne l'avaient jamais réglé.

Par un jugement du 5 décembre 2007, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré les demandes en annulation, en rescision et en paiement du prix de vente recevables mais non fondées. Il a condamné les demandeurs in solidum au paiement d'une indemnité de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

De ce jugement, SL) et RL) ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 31 mars 2008, tandis qu'EL) et CL) ont relevé appel par exploits d'huissier des 14 février et 1^{er} avril 2008.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre ces appels enregistrés sous les numéros 33627 et 34231 du rôle.

Les appelants SL) et RL) demandent, par réformation du jugement de première instance, de déclarer fondée leur demande en annulation, sinon leur demande en rescision. A ce propos, ils formulent une demande en institution d'une expertise immobilière valant évaluation immobilière. Plus subsidiairement encore, ils demandent de déclarer fondée leur demande en paiement du prix de vente et réclament la somme de 125.000.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la vente, sinon à partir de l'assignation. A ce sujet, ils formulent une offre de preuve par témoin pour établir que malgré la quittance à l'acte, le prix de vente n'a pas été payé.

Ils demandent encore la réformation en ce qui concerne l'indemnité de procédure et demandent l'allocation d'une somme de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Les appelants EL) et CL) demandent également la réformation et ils concluent principalement à l'annulation, subsidiairement à la rescision et plus subsidiairement encore au paiement du prix de vente, en se réservant des mesures d'instruction relatives à ces demandes. Ils demandent par ailleurs une indemnité de procédure de 2.000.- EUR.

Les mêmes appelants estiment que leurs appels sont réguliers, étant donné qu'ils ont régularisé la procédure à l'égard de ML), oublié dans leur premier acte d'appel du 14 février 2008, en l'assignant dans leur deuxième acte d'appel du 1^{er} avril 2008. Ils estiment également que les intimés n'ont pas su se méprendre sur leurs prétentions. A titre subsidiaire, pour le cas où l'acte d'appel du 14 février 2008 devait être déclaré irrecevable, EL) formule appel incident.

En ce qui concerne la demande en annulation de la vente, les appelants estiment que le tribunal a retenu à tort que feu les époux L)-I) n'étaient pas atteints d'un trouble mental grave au moment de la signature de l'acte de vente du 25 mars 2003. Ils se réfèrent à un certificat médical U) et au rapport du SCAS de même qu'à un rapport d'hospitalisation et ils réfutent les certificats médicaux du docteur A) et du docteur B) versés par les intimés. Ils contestent également la valeur du compromis de vente réalisé trois ans avant l'acte notarié alors que celui-ci porterait un numéro cadastral et un prix différents.

En ce qui concerne la rescision, les appelants estiment que la vente était inutile et ne présentait aucun intérêt pour les vendeurs tandis que les intimés auraient été de mauvaise foi. Ils signalent également la différence de prix entre le compromis de vente du 9 novembre 2000, 5.500.000.- LUF et celui fixé dans l'acte notarié, 125.000.- EUR, diminué du droit d'habitation. Ils versent un rapport d'expertise unilatéral KINTZELE qui a retenu une valeur de la maison en mars 2003 d'environ 272.867,38 EUR.

En ce qui concerne le paiement du prix, les appelants se réfèrent au courrier du tuteur qui n'a pas retrouvé de trace du paiement de la somme de 113.000.- EUR et ils concluent que l'article 1319 du Code civil ne s'oppose pas à ce qu'ils rapportent la preuve du non paiement du prix.

Les intimés, WL) et son épouse CS), concluent à l'irrecevabilité de l'appel d'EL) et de CL) du 14 février 2008 pour défaut d'intimation de ML), sinon pour violation de l'article 592 du Nouveau Code de Procédure civile, sinon pour libellé obscur.

Ils demandent la confirmation du jugement de première instance et ils réclament une indemnité de procédure de 2.000.- EUR.

En ce qui concerne la demande en annulation, ils renvoient au rapport du SCAS qui explique que les graves mésententes familiales sont à l'origine de cette double demande de mise sous tutelle. Ils détaillent également les certificats médicaux A) et B) dont il résulterait que les époux L)-I) n'étaient pas atteints de troubles mentaux et ils formulent une offre de preuve par l'audition du notaire MINES. Ils contestent la pertinence du rapport d'hospitalisation de 2004 et la valeur du certificat du docteur K).

Ils estiment que le certificat du docteur U), rédigé le 19 février 2008, mais se rapportant au 25 mars 2003, est suspect et doit être considéré comme certificat de complaisance.

En ce qui concerne la demande en rescision pour lésion, les intimés rappellent l'existence du compromis de vente daté du 9 novembre 2000. L'acte translatif de propriété aurait donc été largement antérieur à la mise sous tutelle des vendeurs de sorte que l'article 491-2 ne saurait trouver application.

Ils contestent par ailleurs toute lésion en se référant notamment à un autre acte de vente, conclu par les parents L) avec un tiers le même jour et ils versent des photos de l'immeuble vendu, démontrant son état de délabrement avancé.

Ils mettent en doute les conclusions de l'expert unilatéral KINTZELE qui n'a visité l'immeuble ni en 2000, ni en 2003 et qui n'aurait pas reçu des informations complètes concernant l'état de l'immeuble.

Ils s'insurgent par ailleurs contre la mauvaise foi qui leur est imputée et ils estiment que l'opération des parents L), consistant à liquider leur patrimoine immobilier, était parfaitement compréhensible et utile.

Ils demandent le rejet des extraits de compte versés par les appelants représentés par Maîtres ROTH et PENNING pour avoir été obtenus de manière déloyale.

En ce qui concerne le paiement du prix de vente, ils offrent de prouver par l'audition de témoins que WL) a payé le prix de vente lors de la signature du compromis de vente du 9 novembre 2000 et que partie de ce prix, payé en espèces, a été remis par feu AL) à SL) et à RL).

Ils estiment à ce propos que l'audition du tuteur, qui n'est intervenu que beaucoup plus tard dans la procédure, est sans aucune utilité.

Quant à la régularité des appels

Edouard et CL) avaient oublié d'assigner ML) dans leur acte d'appel du 14 février 2008. Par un deuxième acte d'appel du 1^{er} avril 2008 ils ont paré à cet oubli en assignant ce dernier et en reprenant la même motivation et le même dispositif que dans leur première assignation.

Etant donné que le jugement dont appel n'a pas fait l'objet d'une signification, les deux appels sont recevables quant au délai.

Ils ne sont pas davantage nuls ou irrecevables pour libellé obscur alors que les appelants formulent leurs prétentions et leurs moyens de façon exhaustive.

Il s'avère cependant que ML) n'a pas été assigné à personne et n'a pas constitué avocat, ni dans le rôle 33627, ni dans le rôle 34231 alors qu'il a pourtant été assigné aux mêmes fins que les autres parties intimées.

Il aurait dû par conséquent être réassigné, conformément aux dispositions de l'article 84 du Nouveau Code de Procédure civile. Or, il apparaît qu'il est décédé après les appels de sorte qu'il y a lieu à régularisation de la procédure en ce qui concerne ses successeurs.

En attendant, il y a lieu de sursoir à statuer pour le surplus.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de ML) et contradictoirement pour le surplus, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport oral,

ordonne la jonction des appels enregistrés sous les numéros 33627 et 34231 du rôle ;

dit que les appels formés par EL) et CL) par actes d'huissier des 14 février et 1^{er} avril 2008 ne sont ni nuls, ni irrecevables ;

avant tout autre progrès en cause,

ordonne aux parties appelantes de régulariser la procédure en ce qui concerne la succession de ML) ;

refixe l'affaire à la conférence de mise en état du 30 juin 2010 ;

réserve le surplus et les frais.