

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 143/23 – VII – CIV

**Audience publique du six décembre deux mille vingt-trois**

Numéro CAL-2021-00267 du rôle.

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre ;  
Nadine WALCH, conseiller ;  
Françoise SCHANEN, conseiller ;  
André WEBER, greffier.

E n t r e :

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

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch, en date du 20 janvier 2021,

comparant par Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**1) PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.), prise en sa qualité d'héritière de feu PERSONNE3.),

**2) PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE3.), prise en sa qualité d'héritière de feu PERSONNE3.),

parties intimées aux fins du susdit exploit GLODÉ du 20 janvier 2021,

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

---

## LA COUR D'APPEL :

Revu l'arrêt interlocutoire du 4 mai 2022 numéro NUMERO1.)/22-VII-CIV, numéro du rôle CAL-2021-00267, par lequel la Cour a reçu l'appel de PERSONNE1.) et:

*a dit que le compromis de vente du 10 décembre 2012 porte valablement*

*1) sur les biens mobiliers énumérés à l'article 2 pour le prix de 320.000,- euros*

*2) sur les biens immobiliers sis à L-ADRESSE4.), inscrits au cadastre comme suit :  
Commune de ADRESSE5.), section B de ADRESSE6.)*

*- Numéro NUMERO2.)/3148, lieudit ADRESSE7.) », place (occupée) bâtiment agricole, terre labourable, contenant 226,70 ares*

*- Numéro NUMERO3.)/635 [le compromis comporte l'ajout manuscrit « NUMERO4.) »], lieudit « Auf dem grossen Busch », haie, contenant 119,30 ares*

*- Numéro NUMERO5.)/3149, même lieudit, terre labourable, contenant 04,20 ares pour le prix de 1.550.000,- euros*

et, en ce qui concerne l'altération des facultés mentales de PERSONNE3.) au moment de la signature du compromis de vente litigieux et avant tout autre progrès en cause, afin de pouvoir apprécier la validité du compromis de vente a :

*nommé expert le Docteur Paul RAUCHS, demeurant à L-ADRESSE8.), avec la mission :*

*de décrire l'état des facultés mentales et cognitives de feu PERSONNE3.), né le DATE1.) et décédé le DATE2.), ayant eu son dernier domicile à L-ADRESSE2.), à la date du 10 décembre 2012 au moment de la signature du compromis de vente et de se prononcer plus particulièrement sur la question de savoir si feu PERSONNE3.) était atteint d'une altération de ses facultés l'empêchant de comprendre le sens et la portée de cet acte.*

Le docteur Paul Rauchs a conclu dans son rapport du 31 octobre 2022, déposé au greffe de la Cour que:

*« Au moment de la signature du compromis de vente de sa ferme, Monsieur PERSONNE3.) était bien atteint d'une dépression majeure avec symptômes psychotiques, encore appelée mélancolie délirante ou dépression sévère endogène. Il s'agit du trouble F 32.3 de la CIM -10.*

*Cette maladie a aboli les capacités de jugement et de discernement de Monsieur PERSONNE3.). En d'autres mots: il était au moment de la signature, dans l'incapacité mentale d'assumer son libre arbitre ».*

### **Prétentions des parties après expertise.**

Par conclusions notifiées le 23 février 2023 et le 27 mars 2023, l'appelant PERSONNE1.) a demandé:

- principalement : le rejet du rapport d'expertise judiciaire du docteur Rauchs au vu des contradictions et erreurs figurant audit rapport, dégagées par le docteur PERSONNE5.), mandaté par leurs soins aux fins d'un examen critique de l'expertise du docteur Paul Rauchs, de statuer conformément à son acte d'appel et d'ordonner l'exécution forcée de la vente immobilière, sinon de prononcer la résiliation de la vente aux torts exclusifs des parties intimées et de les condamner à payer la pénalité conventionnelle de 180.000,- euros,
- subsidiairement : d'ordonner une contre-expertise au vu des contestations, erreurs et doutes émanant dudit rapport Rauchs,
- en tout état de cause : de condamner les parties intimées à une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel et de les condamner à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, qui affirme avoir fait l'avance.

Les parties intimées ont répondu par conclusions notifiées le 13 mars 2023 et ont demandé :

- principalement : à voir entériner le rapport d'expertise du docteur Paul Rauchs du 31 octobre 2022, d'écarter la prise de position du docteur PERSONNE5.) du 29 décembre 2022, de rejeter la demande de désignation d'un contre-expert, de dire la demande reconventionnelle fondée, de dire que le compromis de vente est nul sur base des articles 489 et 1108 du Code civil, partant, dire non fondée la demande principale de l'appelant en exécution forcée de la vente immobilière et la demande tendant à voir dire que l'arrêt à intervenir vaudra vente, de dire non fondée la demande subsidiaire de l'appelant en résolution de la vente aux torts exclusifs des intimées et la demande en paiement d'une indemnité pénale contractuelle de 180.000,- euros, sinon de donner acte aux intimées de leur contestation du montant,
- subsidiairement : au cas où il serait dit que l'arrêt à intervenir tiendrait lieu d'acte authentique de vente des objets immobiliers et mobiliers renseignés dans l'arrêt du 4 mai 2022, condamner la partie appelante à payer aux intimées le montant de 1.870.000,- euros à majorer des intérêts légaux et à payer aux intimées le montant de 352.852,27 euros représentant la plus-value apportée à l'immeuble en raison des travaux d'entretien d'extension, à majorer des intérêts légaux, sinon et avant tout autre progrès en cause, nommer un expert avec la mission de décrire et d'évaluer, dans un rapport écrit et motivé, lesdits travaux de rénovation et d'extension du centre équestre, réalisés en 2017, 2018, 2019 et 2020 par les intimées,
- en tout état de cause : rejeter la demande en paiement des indemnités de procédure pour la première instance et pour l'instance d'appel, condamner l'appelant à payer aux intimées une indemnité de procédure de 3.500,- euros pour l'instance d'appel et de condamner l'appelant aux frais et dépens des deux instances.

Par ordonnance du 23 mai 2023, l'instruction a été clôturée et l'affaire a été renvoyée devant la Cour à l'audience des plaidoiries du 8 novembre 2023.

**Moyens des parties après expertise :**

PERSONNE1.) souligne qu'il découlerait dans la stricte chronologie des événements que PERSONNE3.) avait manifesté la volonté de vendre le centre équestre bien avant la période des présents faits du mois de décembre 2012.

La signature du compromis de vente litigieux le 10 décembre 2012 aurait encore eu lieu avant les premières prises en charge psychiatriques de PERSONNE3.), sans antécédents psychiatriques connus jusqu'alors et qui ne se serait trouvé à aucun moment dans un état de protection de justice. Rien ne permettrait de conclure que PERSONNE3.) aurait été dans un état d'incapacité mentale au moment précis de la signature du compromis en date du 10 décembre 2012.

PERSONNE3.) aurait pris l'initiative de la vente et aurait choisi, contrairement à l'usage en la matière, soi-même le notaire chargé de dresser le futur acte de vente au motif qu'il connaîtrait Maître Mines et son clerc Jean-Marie Steffen.

Le compromis de vente aurait été dressé à la demande expresse de PERSONNE3.), afin que l'engagement soit régulier et inattaquable, un compromis de vente en bonne et due forme. PERSONNE3.) l'aurait signé à son domicile à ADRESSE5.), en la présence du clerc.

Jean-Marie Steffen qui aurait ainsi été l'unique témoin présent lors de la signature et qui aurait pu témoigner dans quel état mental PERSONNE3.) s'était trouvé au moment de la signature, n'aurait pas été entendu par l'expert Rauchs.

Dans l'attestation testimoniale versée par leurs soins, le clerc Jean-Marie Steffen, le témoin le plus objectif et impartial dans la présente affaire, serait clair et ses déclarations incontestables quant aux initiatives et au déroulement de la vente. PERSONNE3.) aurait à l'époque clairement manifesté sa volonté de se défaire du centre équestre. Le compromis aurait été signé « *sans discussions* » et PERSONNE3.) aurait été « *définitivement décidé de vendre et aurait été visiblement content que le compromis fût signé* ».

Il résulterait encore du témoignage de sa salariée de longue durée, l'éducatrice équestre, PERSONNE6.), que PERSONNE3.) aurait pris sa décision de vendre le centre équestre depuis 2010 déjà et aurait été soulagé lorsqu'il a pu le vendre à sa connaissance PERSONNE1.).

Aux termes de l'attestation d'PERSONNE7.), PERSONNE3.) se serait renseigné auprès d'elle, en printemps 2012 si elle connaîtrait un acquéreur potentiel pour son exploitation.

PERSONNE1.) expose encore qu'au moment de la vente en décembre 2012, PERSONNE3.) aurait depuis une année renoué contact avec ses deux filles et leur

relation se serait notablement améliorée. Cette bonne relation familiale ne l'aurait toutefois aucunement empêché d'organiser la vente du centre équestre.

Les initiatives de vente et la précaution de se faire assister d'un clerc de notaire dans la rédaction du compromis de vente, trancheraient ainsi complètement avec la personnalité d'un individu qui serait dépourvu de toute initiative et victime d'une mélancolie délirante ou autres dépressions sévères.

Ce serait seulement à partir du moment où PERSONNE1.) réclamait, après le constat de non-comparution suite à la mise en demeure de passer acte devant notaire, le paiement du montant de la clause pénale, que le mandataire de l'époque annonça à la partie PERSONNE1.), que son client PERSONNE3.) serait en train de consulter des médecins, sans autres précisions quant à la cause de la maladie ou sa durée prévisible.

La description « *a posteriori* » de la situation et du vécu de PERSONNE3.) serait totalement à l'opposé du comportement respectivement des initiatives prises par ce dernier tout au long de l'année 2012 et même depuis 2010.

En ce qui concerne l'expertise Rauchs du 31 octobre 2022, la partie appelante souligne d'abord qu'elle a été effectuée *post mortem* et que l'expert a entendu des témoins, huit ans après le décès de PERSONNE3.). L'expert aurait omis d'entendre le clerc de notaire, Jean-Marie Steffen, la seule personne qui aurait pu décrire l'état mental et psychologique de PERSONNE3.) au moment de la signature de l'acte.

Il reproche à l'expert de ne pas avoir examiné la ligne de temps suivant laquelle les faits se sont déroulés.

La partie appelante conteste que l'échec de la location d'un autre immeuble, un accident de circulation et l'explosion consécutive d'une moto ayant nécessité le sauvetage d'un chien, l'absence de relation affectueuse depuis plus de 6 ans antérieures à la vente et le départ de l'exploitation de l'ouvrier polonais ayant eu une ancienneté de treize ans, ensemble avec la circonstance qu'une cousine aurait été dépressive, puissent constituer des éléments à tel point stressants ou prédisposant que PERSONNE3.) eut pu être considéré comme « *irresponsable de ses actes* », au moment de la signature de l'acte.

PERSONNE1.) souligne qu'aucune mesure de protection judiciaire n'aurait existé ou aurait seulement été envisagée de son vivant à l'égard de PERSONNE3.).

En redressant la chronologie des faits et en renvoyant à la prise de position du docteur PERSONNE5.) sur l'expertise psychiatrique du docteur Rauchs, PERSONNE1.) conteste la dépression grave de PERSONNE3.) et souligne que la signature du compromis de vente le 12 décembre 2012 se situerait bien en amont des premières prises en charge psychiatrique de PERSONNE3.), âgé alors de 46 ans et sans antécédents psychiatriques connus.

La partie appelante se réfère à la prise de position critique du docteur PERSONNE5.) qui jugerait que le différend familial serait plutôt à l'origine de la décision de vente et que très probablement un conflit de conscience par rapport à ses

descendants aurait précipité, postérieurement à la signature, PERSONNE3.) dans un état mélancolique justifiant les diagnostics psychiatriques posés par les médecins traitants successifs.

La partie appelante critique encore le rapport Rauchs en ce que l'expert n'aurait pas pris en compte que le compromis de vente litigieux se situerait bien en amont des premières prises en charge psychiatriques de M. PERSONNE3.) et que celui-ci âgé alors de 46 ans était sans antécédents psychiatriques connus.

Ainsi le différend familial suite à l'annonce de la vente du centre équestre serait à l'origine du revirement de PERSONNE3.), ce d'autant plus que celui-ci se serait exprimé encore lors d'une consultation auprès du docteur PERSONNE8.) en date du 27 mai 2013, que le prix de vente réalisé « *était tout à fait correct* », satisfaction exprimée de même devant sa salariée.

Il conclut au rejet de l'expertise du docteur Rauchs et propose, à titre subsidiaire, la nomination d'un contre-expert au vu des contradictions, erreurs et doutes contenus dans le rapport Rauchs.

A titre subsidiaire et pour le cas où la validité du compromis serait reconnue par la Cour, PERSONNE1.) considère que la clause pénale de 10%, correspondant à l'usage en matière de compromis de vente d'immeuble, ne serait pas manifestement exagérée mais remplirait sa double fonction de dissuasion du promettant de rompre l'engagement et d'indemnisation de l'autre partie.

En ce qui concerne le dédommagement des investissements réalisés par les héritiers depuis le décès de leur père, malgré l'introduction de l'affaire en passation forcée devant notaire ou constat de vente, instance connue par PERSONNE2.) et PERSONNE4.), la partie appelante considère que les héritières ont réalisé ces travaux à leurs propres risques et périls et que les frais afférents devraient rester à leur charge.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) marque son accord à faire évaluer par un expert judiciaire, la valeur des travaux de rénovation et d'extension prétendument réalisés aux cours des années 2017 à 2020.

PERSONNE2.) et PERSONNE4.), prises en leurs qualités d'héritières de feu leur père PERSONNE3.), en se référant à la conclusion de l'expert psychiatrique nommé par la Cour, concluent que le trouble mental au moment de la signature de l'acte dans le chef de PERSONNE3.) impliquerait que le compromis de vente du 10 décembre 2012 ne serait pas valable.

Elles renvoient encore en ce qui concerne l'état mental de leur père, aux attestations testimoniales de PERSONNE9.), son ex-épouse PERSONNE10.) et de l'ancien ouvrier agricole PERSONNE11.).

Elles contestent que leur père ait voulu vendre le centre équestre depuis l'année 2010.

Le compromis de vente du 10 décembre 2012 serait dès lors nul et la demande principale de l'appelant en exécution forcée de la vente immobilière ainsi que la demande tendant à voir dire que l'arrêt à intervenir vaudra acte de vente, seraient non fondées. La demande subsidiaire en résolution de la vente aux torts exclusifs de leur père et la demande en paiement d'une indemnité contractuelle pénale de 187.000,- euros, dont elles contestent d'ailleurs le quantum, seraient comme une conséquence de la nullité du compromis de vente, également non fondées.

### **Appréciation de la Cour**

En ce qui concerne l'altération des facultés mentales dans le chef de feu PERSONNE3.), telle qu'avancée par ses filles et héritières PERSONNE2.) et PERSONNE4.), la Cour dans son arrêt du 4 mai 2022, a retenu d'ores et déjà que la réalité de troubles dans le chef de PERSONNE3.) au mois de décembre résulterait de son internement à partir du 18 décembre 2012, soit huit jours après la signature du compromis litigieux. Elle a conclu que sur base de l'ensemble des éléments lui soumis que *« la réalité d'une altération des facultés mentales de PERSONNE3.) au moment de la signature du compromis litigieux, emportant disparition de tout discernement et de toute faculté de réflexion, bien que vraisemblable »* ne serait pas, au vu de l'attestation testimoniale du seul témoin oculaire Jean-Marie Steffen, présent au moment de la signature, *« établie avec la certitude requise pour pouvoir retenir dès à présent l'absence de consentement et par voie de conséquence l'annulation du compromis »*.

Dans le cadre de l'élaboration de l'expertise, le mandataire des parties intimées avait soumis à l'expert Rauchs les 4 et 12 juillet 2022 les documents suivants :

- rapport neuropsychiatrique du docteur PERSONNE12.) du 27 mai 2013,
- certificat du docteur PERSONNE13.) du 27 juin 2014,
- apport du docteur PERSONNE14.) du 15 juin 2014,
- rapport imprimé le 28 avril 2021 –information clinique provenant du dossier historique du patient,
- rapport imprimé du 28 avril 2021 –programme distribution unitaire des médicaments,
- attestation testimoniale PERSONNE9.),
- attestation de PERSONNE10.),
- attestation de PERSONNE11.), ancien ouvrier agricole de PERSONNE3.) pendant 13 années.

Le mandataire de la partie appelante avait soumis à l'expert le 8 juillet 2022, les documents suivants :

- compromis de vente signé du 10 décembre 2012,
- lettre recommandée de Maître Loos à PERSONNE3.) du 15 février 2013,
- lettre recommandée de Maître Loos à PERSONNE3.) du 29 mars 2013,
- procès-verbal de non-comparution du 21 février 2013,
- lettre de la banque SOCIETE1.) accordant le crédit d'investissement 14 février 2013,

- attestation testimoniale de Jean-Marie Steffen, clerc du notaire, rédacteur du compromis de vente,
- attestation testimoniale de PERSONNE7.),
- jurisprudence de la Cour d'appel d'Agen -nullité du contrat pour trouble mental,
- attestation testimoniale de PERSONNE15.),
- extrait cadastral du 22 avril 2014 concernant PERSONNE3.).

Dans son rapport du 31 octobre 2022, l'expert Paul Rauchs, docteur en psychiatrie, vient à la conclusion :

*« (Au) moment de la signature du compromis de vente de sa ferme, Monsieur PERSONNE16.) était bien atteint d'une dépression majeure avec symptômes psychotiques, encore appelée mélancolie délirante ou dépression sévère endogène. Il s'agit du trouble F 32.3 de la CIM-10.*

*Cette maladie a aboli ses les capacités de jugement et de discernement de Monsieur PERSONNE3.). En d'autres mots : il était au moment de la signature, dans l'incapacité mentale d'assumer son libre arbitre. »*

Pour arriver à cette conclusion, il se base sur des documents lui fournis par les parties et les informations fournies par ses confrères ayant traité le patient.

L'expert fait état des éléments biographiques de PERSONNE3.), de l'historique des faits de sa vie, de son histoire médicale et psychiatrique, a discuté les symptômes constatés par ses confrères et la médication prescrite.

PERSONNE1.) communique au cours de l'instruction une farde de pièces supplémentaires comprenant une attestation testimoniale de PERSONNE17.), enseignante d'équitation, engagée pendant quatorze années au centre équestre, aux termes de laquelle son employeur aurait déjà envisagé de vendre l'installation depuis l'année 2010, mais qu'il se serait avéré difficile de trouver un acquéreur. Il aurait insisté ne pas voir ses deux filles reprendre l'exploitation du centre équestre vu que ce ne serait pas un métier *« pour femmes »* et qu'il verrait leur avenir dans d'autres professions au vu de leurs études post-secondaires.

Il verse une prise de position critique du docteur PERSONNE5.) portant sur l'expertise psychiatrique judiciaire dans laquelle il explique avoir été frappé par le peu d'insistance, avec laquelle le docteur Rauchs aurait pris en compte le contexte familial de PERSONNE3.). Vu la profusion dans tous les détails de la vie de celui-ci, il se demande pourquoi l'expert judiciaire resterait lacunaire sur cet élément, alors que lui-même verrait au contraire, dans la relation dégradée avec ses deux filles, un élément beaucoup plus déterminant dans son projet de vente.

Il juge que ce différend familial serait plutôt à l'origine de la décision de vente et que la dépression de PERSONNE3.) ne se serait développée que postérieurement à la signature du compromis de vente litigieux et ce en raison d'un très probable conflit de conscience par rapport à ses filles, situation qui l'aurait précipité dans un état mélancolique justifiant les diagnostics psychiatriques posés.

Dans sa prise de position critique le docteur PERSONNE5.) estime que l'expert judiciaire aurait mélangé la « *personnalité pré-décompensation* » de PERSONNE3.) qui, selon ses réussites professionnelles et familiales antérieures à la signature, était apparemment sain, mais se serait trouvé dans un état morbide ultérieurement, c'est-à-dire postérieurement à la signature de l'acte, état de morbidité qu'il ne remettrait pas en question vu « *l'avis de tout le collègue d'experts engagés* ».

La « *personnalité pré-décompensation* » se rapporte aux caractéristiques personnelles ou comportementales d'une personne en pré-décompensation et elle se définit comme le stade avancé d'une maladie ou d'un trouble où les symptômes ne sont pas encore pleinement développés.

Selon le docteur PERSONNE5.), PERSONNE3.) aurait donc seulement eu des débuts de symptômes ou des traits de personnalité particuliers avant que sa maladie psychique proprement dite se serait développée pleinement. Il estime donc que PERSONNE3.) présentait, en quelque sorte, les symptômes avant-coureurs, mais n'aurait pas encore souffert de la maladie psychique pleinement développée.

PERSONNE3.) aurait, dans un contexte familial conflictuel et avec la certitude qu'aucune de ses filles ne reprendrait l'exploitation du centre équestre, décidé de manière lucide et déterminée, de vendre l'immeuble avec les machines et le matériel d'exploitation.

Ce n'aurait été que les réactions négatives des membres de sa famille postérieurement à la signature du compromis de vente le 10 décembre 2012 et probablement le conflit de conscience par rapport à ses filles qui commençaient à manifester leur intérêt à l'exploitation, qui aurait précipité PERSONNE3.) dans un état mélancolique justifiant les diagnostics psychiatriques posés par les médecins traitants successifs.

Il conclut que, factuellement, dans la chronologie des événements, le compromis de vente en question se situerait en amont des premières prises en charge psychiatrique de PERSONNE3.).

*- Quant à la critique du rapport de l'expert judiciaire*

S'il est de principe que les parties sont libres de contester les données d'un rapport d'expertise, en invoquant tout élément de nature à mettre en doute les conclusions du rapport, il n'en reste pas moins que les juridictions ne doivent s'écarter des conclusions qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises.

La Cour ne voit pas en l'espèce une contradiction dans l'expertise judiciaire, dans la partie intitulée « *Histoire des faits* », entre d'un côté, l'énonciation que « *C'est dans ce contexte (familial) difficile, que Monsieur PERSONNE3.) s'apprêta à vendre sa ferme* » et l'interposition « *la dépression était sans conteste l'élément-clé* », placé comme incision dans le raisonnement étant donné que l'expert Rauchs entend dire que l'état

dépressif était antérieur à la signature du compromis de vente, tout comme le contexte familial conflictuel.

Il reste acquis en cause que PERSONNE3.) s'était confié, à cette époque déjà, à des médecins qui tous avaient diagnostiqué une dépression majeure grave depuis octobre 2021, donc antérieurement à la signature du compromis de vente.

En octobre 2012, il s'était confié au Docteur Schalbar qui lui avait prescrit un traitement antidépresseur et anxiolytique. PERSONNE3.) était en traitement pour état dépressif sévère depuis le 7 novembre 2012.

Le 18 décembre 2012 le patient s'est présenté au Service des urgences de la polyclinique du CHDN et fût traité de manière stationnaire par le Docteur PERSONNE14.) jusqu'au 5 janvier 2013 et suivait des consultations jusqu'au 13 juin 2014. Elle conclut que le patient souffrait depuis octobre 2021 « *eine schwere depressive Episode welche aufgrund der begleitenden psychotischen Symptomatik mit einer deutlichen Einschränkung der Kritik- und Geschäftsfähigkeit einhergegangen ist. Diese depressive Episode machte eine psychiatrische stationäre Behandlung erforderlich und war unter einer antidepressiven Medikation vollständig rückläufig* ».

Il résulte des certificats des docteurs PERSONNE18.), PERSONNE12.), PERSONNE13.) et PERSONNE14.) que PERSONNE3.) était en traitement psychiatrique déjà antérieurement à la date de la signature du compromis litigieux. Les médecins traitants situent le commencement de sa maladie vers le mois de septembre/octobre 2012 et qui évoluait vers une dépression endogène sévère avec symptôme psychotiques qui s'installa.

L'ensemble de ces éléments avait amené la Cour à conclure dans son arrêt du 5 mai 2022, que la réalité d'une altération des facultés mentales de PERSONNE3.) pendant la période de septembre/octobre 2012 et au mois de décembre 2012 était vraisemblable.

PERSONNE3.) décédé en date du DATE2.), n'a dès lors pas « *constitué* » un dossier médical *a posteriori*. Vu que la charge de la preuve de l'aliénation mentale invoquée incombe à lui comme à ses héritières, ayant repris l'instance le 1<sup>er</sup> mars 2018, les parties ont produit des certificats médicaux établis postérieurement au 10 décembre 2012, date de la signature de l'acte, mais se référant à une époque antérieure à cette date.

- *Quant à la cause de la dépression et ses premières manifestations:*

La compréhension des causes sous-jacentes de la maladie est essentielle pour déterminer le traitement approprié et de fournir un soutien à la personne concernée, mais la cause, la source, n'est pas à prendre en considération pour vérifier et constater ses facultés mentales et cognitives au moment de la passation de l'acte juridique.

La Cour considère qu'il est vrai que le paroxysme de la maladie a eu lieu immédiatement après la signature du compromis et a conduit à l'internement stationnaire de PERSONNE3.) en milieu clinique pendant presque trois semaines.

Il résulte également des certificats et du rapport d'expertise que PERSONNE3.) s'était vu prescrire des antidépresseurs et calmants depuis octobre 2012 et que son état s'améliorait seulement au mois de mai 2013, après une thérapie au HÔPITAL1.).

L'analyse des types de médicaments prescrits et à la signature du compromis de vente démontre que PERSONNE3.) souffrait déjà à cette époque d'une dépression grave.

L'expert judiciaire, le docteur Paul Rauchs, est formel dans la conclusion de son rapport du 31 octobre 2022 : la maladie de PERSONNE3.) a aboli ses capacités de jugement et de discernement. Il était, au moment de la signature, dans l'incapacité mentale d'assumer son libre arbitre.

- *Quant à la déclaration du clerc de notaire Jean-Marie Steffen :*

Aux termes de sa déclaration, Jean-Marie Steffen se serait rendu le 10 décembre 2012 au domicile de PERSONNE3.) qui aurait signé le document sans discussion, aurait été définitivement décidé de vendre et visiblement content que le compromis fut signé.

Il est exact que dans son attestation testimoniale, Jean-Marie Steffen ne fait aucune mention d'un état délirant ou d'une démence évidente ou perceptible dans le chef de PERSONNE3.).

L'insanité d'esprit, en tant que terme global, ne représente pas une pathologie spécifique, mais plutôt une dénomination englobant une diversité de troubles médicaux et mentaux sévères caractérisés par une altération des fonctions intellectuelles.

Elle constitue un ensemble de symptômes associés à un déclin cognitif substantiel, impactant la capacité d'un individu à mener une existence quotidienne normale ou emportant disparition de tout discernement et de toute faculté de réflexion l'empêchant de comprendre le sens et la portée de son acte.

Les états d'imbécilité, de délire et de folie représentent les manifestations emblématiques de la démence et de l'insanité d'esprit, aisément perceptibles par un observateur averti. La psychiatrie contemporaine reconnaît toutefois l'existence d'autres formes d'aliénation mentale au-delà de ces catégories classiques, incluant ainsi toute variation d'insanité d'esprit validée par les connaissances scientifiques actuelles.

Le constat de l'absence de signes de folie, de démence ou d'imbécilité par Jean-Marie Steffen au moment de la conclusion du contrat ne saura dès lors exclure médicalement la possibilité que PERSONNE3.) fût malade mentalement.

L'article 489 du Code civil énonce que le cocontractant doit être « *sain d'esprit* », donc dans un sens général jouir de sa pleine capacité mentale et non pas de souffrir d'une abolition complète de son esprit.

Il résulte des attestations testimoniales, des certificats médicaux, de la nature des médicaments prescrits et de l'expertise judiciaire du docteur Paul Rauchs du 31 octobre 2022, que PERSONNE3.) souffrait le 10 décembre 2012 au moment de la signature du

compromis de vente, d'un trouble mental, ayant entravé sa capacité de consentir à un acte juridique.

Il n'y a partant pas lieu d'annuler l'expertise judiciaire Rauchs ni d'ordonner une nouvelle expertise.

Aux termes des articles 1108 et 1109 du Code civil, une convention exige pour être valable l'existence d'un consentement libre. Sans consentement, il n'y a pas de contrat.

L'article 489 du même code dispose qu'il faut être sain d'esprit pour contracter. Sans consentement le contrat est nul.

Au vu de l'altération des facultés mentales et cognitives de PERSONNE3.) à la date du 10 décembre 2012, l'empêchant de comprendre le sens et la portée de l'acte, il y a lieu d'annuler le compromis de vente pour insanité d'esprit, les facultés mentales de PERSONNE3.) ayant été altérées au jour de la signature de l'acte du compromis de vente le 10 décembre 2012 à tel point que ses capacités de jugement et de discernement ont été abolies.

Le compromis de vente étant à annuler, la clause prévue par l'article 7 de l'écrit prévoyant une clause pénale de 10% du prix de vente, est également nulle.

La demande subsidiaire de PERSONNE1.) à se voir allouer la somme de 180.000,- euros à titre de pénalité basée sur l'article 7 du compromis de vente, est à déclarer non-fondée.

*-Quant aux demandes accessoires*

PERSONNE1.) demande, par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure de 5.000,- euros pour la première instance et selon ses conclusions notifiées du 27 mars 2023 une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.000,- euros. Les parties intimées sollicitent l'octroi d'une indemnité de procédure de 3.500,- euros pour l'instance d'appel.

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombant. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, n° 60/15, JTL 2015 et n° 42, page 166).

Eu égard à l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) à se voir allouer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer non fondée.

Il serait inéquitable de laisser à la seule charge de PERSONNE2.) et de PERSONNE4.) toutes les sommes exposées par elles et non comprises dans les dépens, il y a lieu de leur allouer la somme de 3.500,- euros pour l'instance d'appel.

**PAR CES MOTIFS :**

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en continuation de l'arrêt du 4 mai 2022,

rejette la demande en nomination d'un contre-expert,

dit que les facultés mentales et cognitives de PERSONNE3.) étaient altérées le 10 décembre 2012, date de la signature du compromis de vente,

annule le compromis de vente du 10 décembre 2012 pour insanité d'esprit de PERSONNE3.),

dit l'appel non fondé,

confirme le jugement entrepris, quoique pour d'autres motifs,

dit la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

dit la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE4.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, fondée pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE4.) une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 3.500,- euros,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, y compris les frais de l'expertise judiciaire, avec distraction au profit de Maître Alain BINGEN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.