

TRIBUNAL D'ARRONDISSEMENT
DE
DIEKIRCH

Jugement civil n° 74/2016

Numéro du rôle 19496

Audience publique du mardi, trois mai deux mille seize.

Composition:

Annette GANTREL,	Présidente,
Michèle KRIER,	Vice-Présidente,
Felix WANTZ,	Attaché de Justice délégué,
Alain GODART,	Greffier.

Entre :

A.), salariée, demeurant à L-(...), (...);

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch du 11 juin 2014 ;

comparant par **Maître Daniel BAULISCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch ;

et :

B.), sans état connu, demeurant à L-(...), (...);

partie défenderesse aux fins du prédit exploit MERTZIG ;

comparant par **Maître Danièle WAGNER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 17 novembre 2015.

Par exploit d'huissier du 11 juin 2014, **A.)** a fait donner assignation à **B.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile, afin de voir prononcer la nullité d'une vente immobilière.

A.) est la fille unique de **B.)** et de **C.)**.

C.) et **B.)** avaient acquis en 1989 un terrain sis à **LIEU1.)** et ils y ont construit au début de l'année 1990 une maison unifamiliale.

C.) est décédée ab intestat le 21 juin 2001 à Luxembourg.

Sa succession comprenait la moitié indivise de l'immeuble précité sis à **L-LIEU1.)**, (...), inscrit au cadastre comme suit : Commune de **LIEU1.)**, section A de **LIEU1.)**, Numéro (...), lieu-dit « rue (...)», place occupée-bâtiment à habitation, contenant 8 ares 14 centiares ».

Selon déclaration d'option au greffe du Tribunal d'arrondissement de Diekirch faite le 3 juillet 2002, **B.)** a opté dans la succession de son épouse, pour une part d'enfant légitime le moins prenant, conformément aux articles 767-1 et 767-3 du Code civil.

Selon la déclaration de succession faite le 13 juillet 2002 et enregistrée le 17 juillet 2002, la succession de **C.)** était échue pour moitié à **B.)** et pour l'autre moitié à sa fille **A.)**.

L'immeuble sis à **LIEU1.)** appartenait donc pour $\frac{3}{4}$ indivis à **B.)** et pour $\frac{1}{4}$ indivis à **A.)**.

Par un acte de vente du 19 avril 2005 pardevant Maître Fernand UNSEN, à l'époque notaire de résidence à Diekirch, **A.)** a vendu à **B.)** « *tous ses droits et parts* » dans l'immeuble préqualifié.

Le prix de vente était de 61.500.- euros. En ce qui concerne le paiement du prix de vente, l'acte notarié prévoyait ce qui suit :

- « *pour le cas où l'acquéreur Monsieur **B.)**, mettrait ledit immeuble en vente, le prix de vente de soixante et un mille cinq cents euros (61.500.-€) est payable le jour de la signature de l'acte de vente notarié y relatif ;*
- *sinon la somme de soixante et un mille cinq cents euros (61.500.-€) est payable au plus tard dans quinze années à partir de ce jour, sans intérêts jusque-là. »*

Au courant de l'année 2014, sans préjudice quant à la date exacte, la maison en question était mise en vente par **B.)** sur le portail immobilier (...). Le prix de vente proposé était de 830.000.- euros.

A.) estime le prix de vente de 61.500.- euros convenu en 2005 extrêmement bas et le qualifie de dérisoire.

Elle demande dès lors la nullité de la vente intervenue en 2005 et se base principalement sur l'article 1591 du Code civil et fait plaider l'absence d'un prix de vente réel et sérieux.

Subsidiairement, elle invoque l'absence de cause alors qu'il y aurait une absence de contrepartie sérieuse qui serait à assimiler à une absence totale de contrepartie.

B.) invoque tout d'abord l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 et demande à **A.)** de verser une pièce établissant qu'elle s'est conformée à la formalité prévue par la précitée loi.

Ensuite, la partie assignée soulève l'irrecevabilité de la demande, au motif que la prescription quinquennale prévue à l'article 1304 du Code civil serait acquise.

En ce qui concerne la demande en nullité pour vileté de prix **B.)** argue qu'elle serait irrecevable sur base de l'article 1676 du Code civil qui renferme l'action en rescision pour lésion dans un délai de deux ans.

Au fond, **B.)** conclut au débouté de la demande adverse alors qu'il n'y aurait ni prix dérisoire ni absence de cause.

Il y a lieu de trancher d'abord la question de la recevabilité de la demande.

Quant aux formalités imposées par la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers

L'article 1er de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers prévoit que : « *Tous actes entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, translatifs de droits réels immobiliers autres que les privilèges et les hypothèques seront transcrits au bureau de la conservation des hypothèques dans le ressort duquel les biens sont situés.* »

En l'occurrence, l'action de **A.)** dirigée contre **B.)** tendant à voir annuler l'acte de vente notarié du 19.04.2005, tend à opérer une mutation immobilière de nature à remettre en question un acte transcrit tel que prévu par l'article précité.

Il y a partant lieu de respecter les formalités prévues par l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, qui dispose que : « *Aucune demande tendant à faire prononcer la résolution, la rescision ou l'annulation d'un acte transcrit ne sera reçue dans les tribunaux qu'après avoir été inscrite, à la requête de l'avoué du demandeur, en marge de l'exemplaire ou de l'expédition déposé au bureau des hypothèques, ainsi que de l'inscription prévue à l'article 15.* ».

L'inscription en marge de l'acte transcrit de la demande en annulation constitue une mesure de protection des tiers. Elle a pour objet d'avertir les tiers sur le fait qu'une demande en justice menace l'existence de l'acte transcrit conformément à la loi et présentant toutes les apparences de régularité.

Il résulte des pièces versées en cause que les formalités édictées par l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers ont été accomplies par le mandataire de **A.)** en date du 18 juin 2015, donc en cours d'instance.

La régularisation de la procédure en cours d'instance étant admise par la jurisprudence (TAL, 8e chambre, 7.5.2013, rôle n°143.053), la demande est à déclarer recevable sous cet aspect.

Quant à la prescription de l'action en nullité

Quant au délai de prescription de l'article 1304 du Code civil

L'article 1304 du Code civil dispose que « *dans tous les cas où l'action en nullité ou en rescision d'une convention n'est pas limitée à un moindre temps par une loi particulière, cette action dure cinq ans* »

B.) estime que l'action en nullité d'une vente immobilière pour prix dérisoire serait soumise à la prescription quinquennale de l'article précité.

Or, la vente consentie sans prix sérieux est affectée d'une nullité qui, étant fondée sur l'absence d'un élément essentiel du contrat, est une nullité absolue soumise à la prescription trentenaire de droit commun (Cour d'appel 4 février 2009, Pas. 34, p. 421).

Il s'ensuit que la demande en nullité d'un acte de vente immobilière pour absence de prix sérieux n'est pas soumise au délai prévu par l'article 1304 du Code civil.

Quant au délai de prescription de l'article 1676 du Code civil

Aux termes de l'article 1674 du Code civil le vendeur lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble a le droit de demander la rescision de la vente.

L'article 1676 du Code civil renferme cette demande dans un délai de deux ans à compter du jour de la vente.

B.) estime que la demande en annulation est à déclarer irrecevable de ce chef.

Or, force est de constater que **A.)** n'a pas formulé une demande en rescision de la vente en application de l'article 1674 du Code civil. Elle fait plaider que la vente doit être annulée alors que le prix de vente est dérisoire.

La nullité de la vente à vil prix n'est pas une extension prétorienne à toutes les ventes de la rescision des ventes d'immeubles pour lésion de plus des sept douzièmes. En effet, un prix inférieur au cinq douzièmes de la valeur de la chose n'est pas dérisoire pour autant. Au surplus la lésion de plus des sept douzièmes dans la vente d'immeuble est sanctionnée par une rescision que l'acheteur peut éviter en versant un complément de prix, alors que la vente sans prix sérieux est frappée d'une nullité qui ne peut être éludée en rétablissant un prix correct.

L'action en nullité pour vileté du prix est distincte de l'action en rescision pour lésion et n'est pas soumise à la prescription de deux ans applicable à celle-ci. (JCL article 1591 n°16).

A.) n'a pas basé son action en nullité sur les dispositions de la rescision pour lésion de sorte que son action ne se trouve pas soumise au délai de deux ans prévu pour celle-ci.

Il s'ensuit que la demande en nullité de la vente immobilière du 19 avril 2005, formulée le 11 juin 2014, est à déclarer recevable.

Quant à la nullité de la vente immobilière du 19 avril 2005

A.) estime que le quart indivis lui ayant appartenu dans la maison sise à **LIEU1.)** – au vu du prix de vente de 830.000.- euros proposé en 2014 – serait à évaluer à 207.500.- euros et que, dès lors, le prix de vente de 61.500.- euros convenu en 2005 serait à qualifier de dérisoire. Elle propose de faire évaluer la maison par voie d'expertise.

B.) résiste à cette argumentation en faisant plaider que le prix de vente convenu en 2005 ne serait pas dérisoire et aurait correspondu à l'époque à la valeur réelle de l'immeuble.

Le mode de calcul afin de déterminer le prix a été le suivant :

Les époux **B.)-C.)** avaient souscrit deux prêts afin de financer leur maison auprès de la **BQUE1.)**.

La maison en cause, en se référant à des prix de vente de maison comparables dans la région, a été évaluée en 2005 à 297.472.- euros.

A.) n'aurait pas participé au remboursement des prêts souscrits entre 2002 et 2005, période pendant laquelle elle était pourtant propriétaire pour un quart indivis de la maison de sorte que **B.)** aurait seul remboursé les prêts. **B.)** fait dès lors état d'une créance de 5.486.- euros sur sa fille de ce chef.

En retranchant de la somme de 297.472.- euros le solde des prêts encore à rembourser ainsi que la créance de **B.)** sur **A.)**, on arrive à un montant de 245.751.- euros.

Le quart indivis de **A.)** fut alors évalué à $245.751 : 4 = 61.437.-$ euros. Le prix de vente fut dès lors fixé à 61.500.- euros arrondi en 2005.

Selon **B.)**, le prix ainsi déterminé en 2005 correspondait à la juste valeur de l'immeuble et ce prix ne peut pas être comparé à un prix de vente proposé en 2014. Il argue qu'il ne peut pas assumer le gonflement des prix immobiliers intervenu depuis la vente litigieuse.

B.) s'oppose, dans un premier temps, à l'instauration d'une expertise mais, finalement, les deux parties sont d'accord à faire évaluer la maison à sa valeur au moment de la vente, soit en 2005, en tenant compte des investissements faits par **B.)** depuis.

En application de l'article 1591 du Code civil le prix de vente doit être déterminé et désigné.

Le prix doit être sérieux. Partant de la règle qu'il n'y a pas de vente sans prix, la Cour de cassation française annule les ventes à vil prix, c'est-à-dire à prix dérisoire ou inexistant, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une donation déguisée justifiée par l'intention libérale. L'exigence d'un prix sérieux concerne aussi bien la vente mobilière que la vente immobilière (JCL, article 1591 n°14).

Le caractère sérieux du prix s'apprécie à la date de la vente (Cass. Civ., 27 janvier 1947).

Le tribunal constate que tout d'abord le prix de 830.000.- euros dont fait état **A.)** est seulement le prix de vente proposé par **B.)**. Il n'est nullement établi que l'immeuble en question avait réellement cette valeur en 2014. Par ailleurs, la maison n'a pas été vendue à ce prix et semble toujours être en la possession de **B.)**.

Il y a lieu d'apprécier le prix de vente de 61.500.- euros à la date de la vente, soit en 2005.

Se pose donc la question de savoir si le prix de vente convenu en 2005 est à qualifier de dérisoire.

La nullité pour défaut de prix suppose plusieurs conditions : il faut d'abord que le vendeur ne soit motivé par aucune intention libérale, sans quoi la vente prétendue est une donation déguisée. Il faut ensuite que la chose ait une valeur. Si elle n'en a aucune, la vente n'est pas une vente à vil prix. Il faut enfin que le prix soit réellement vil, c'est-à-dire très bas.

La vente n'est pas nulle si le prix convenu entre les parties est certes inférieur à la valeur réelle de la chose, sans pour autant être excessivement bas (Cass. 3e civ., 26 sept. 2007, n° 06-16.292 : JurisData n° 2007-040569).

Ainsi la vente n'est pas une vente à vil prix lorsque le prix est très inférieur à la valeur réelle de la chose.

Pour que la vente soit nulle en raison de la vileté du prix, il faut que le prix soit tellement bas qu'il peut être considéré comme inexistant. (JCL, article 1591 n°19).

Selon un décompte versé par **B.)**, la construction entre 1990 et 1992 de la maison, objet du présent litige, aurait coûté la somme de 6.438.778.- francs luxembourgeois. **A.)** fait plaider que bon nombre de ces factures auraient été payées par ses grands-parents. Elle formule une offre de preuve et propose d'entendre son grand-père.

Or, il importe peu de déterminer de quelle manière la construction de la maison a été financée alors qu'il s'agit dans le cas d'espèce d'analyser si le prix de vente convenu en 2005 était sérieux. Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à l'offre de preuve alors qu'elle n'est pas pertinente.

La valeur de l'immeuble vendu en 2005 a été estimée à cette date à 12.000.000.- francs luxembourgeois, soit 297.472.- euros. Cette estimation est contestée par **A.)** qui demande à nouveau l'instauration d'une expertise.

Il résulte de l'annonce parue sur (...) que la maison en question a une superficie de 270 m² et a été construite sur un terrain de 8,14 ares. La performance énergétique a été classée dans la catégorie « F ».

En tenant compte du gonflement des prix immobiliers depuis 2005, le tribunal retient - sans pour autant se prononcer sur la valeur réelle du bien - qu'une valeur de 12.000.000.- LUF ou 297.472.- euros, déterminée en 2005 pour une telle maison, n'est en aucun cas à qualifier de dérisoire.

Un prix de vente de 61.500.- euros, convenu entre parties pour la partie indivise de **A.)** dans la maison précitée, ne saurait partant être qualifié de tellement bas qu'il peut être considéré comme inexistant, peu importe que la valeur réelle du bien vendu était éventuellement supérieure à l'époque. Le prix n'est pas dérisoire au point de correspondre à une absence de prix, respectivement n'est pas à tel point faible qu'il exclut l'apparence même d'une vente.

La simple différence éventuelle entre la valeur réelle d'un immeuble et son prix de vente, qui n'est pas dérisoire, n'est pas suffisante afin de justifier l'annulation d'une vente.

Au vu de ce qui précède il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en instauration d'une expertise judiciaire.

La même solution est à retenir pour la demande de **A.)** en ce qu'elle est fondée sur l'absence de cause. L'absence de cause, tel qu'invoquée par la partie requérante, trouve son fondement dans l'absence d'une contrepartie sérieuse, c'est-à-dire dans l'absence d'un prix sérieux. Or, tel qu'il est démontré ci-avant, le prix convenu de 61.500.- euros en 2005 n'est pas à qualifier de dérisoire.

A.) est dès lors à débouter de sa demande en annulation de la vente immobilière du 19 avril 2005.

Les indemnités de procédure

A.) demande une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige elle est à débouter de cette demande.

B.) demande à son tour une indemnité de procédure de 1.200.- euros.

Le tribunal dispose d'éléments d'appréciation suffisants afin de fixer l'indemnité de procédure devant revenir à **B.)** à 750.- euros.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de DIEKIRCH, siégeant en matière civile et en premier ressort, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport,

reçoit la demande,

la **dit** non fondée,

en déboute,

déboute A.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne A.) à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 750.- euros,

condamne A.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Danielle WAGNER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Ainsi lu en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Annette GANTREL, Présidente du Tribunal d'Arrondissement, assistée du greffier Alain GODART.

Le Greffier
- Alain GODART -

La Présidente du Tribunal
- Annette GANTREL -