

Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00100

Numéro du rôle TAD-2023-01542

Audience publique du mardi, 8 juillet 2025.

Composition:

Malou THEIS,	Président,
Lexie BREUSKIN,	1 ^{er} Vice-Président,
Anne MOUSEL,	Juge,
Pit SCHROEDER,	Greffier.

E N T R E

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 20 décembre 2023 ;

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

E T

PERSONNE2.), fonctionnaire, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit MULLER ;

ayant initialement comparu par Maître José LOPES GONCALVES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Martine KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Bereldange, comparant actuellement par **Maître Crina NEGOITA**, avocat à la Cour, demeurant à Beckerich.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 10 juin 2024.

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER du 20 décembre 2023, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins de voir

- dire qu'il a rapporté la preuve de faits vraisemblables et graves faisant présumer la lésion de sept douzièmes,
- dire que l'action en rescision de la vente pour cause de lésion telle que prévue par les articles 1674 et suivants du code civil est recevable,
- prononcer la rescision pour lésion de plus de sept douzièmes l'acte notarié de vente numéro^{NUMERO2.)} signé en date du 9 juin 2023 entre PERSONNE1.) et Madame PERSONNE2.), par l'intermédiaire de la notaire Joëlle PIERRET, relatif aux biens immobiliers énumérés ci-après :

Commune de Rambrouch, Section BA de Bigonville

- Numéro cadastral 3538/6224, lieu-dit « Bigonville-Moulin », place occupée, bâtiment industriel ou artisanal, faisant 17 ares 20 centiares.
- Numéro cadastral 3266/3301, lieu-dit « WOLSRJECH », haie, faisant 27 ares 60 centiares.
- Numéro cadastral 3266/3303, lieu-dit « WOLSRIECH », haie, faisant 26 ares 20 centiares.
- Numéro cadastral 3535/6384, lieu-dit « OM WOLSRIECH », bois, faisant 39 ares 30 centiares.
- Numéro cadastral 3536/2139, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », pâture, faisant 30 ares 40 centiares.
- Numéro cadastral 3539, lieu-dit « BONDORFERMUEHLE », place, faisant 6 ares 40 centiares.

- ▼ Numéro cadastral 3540, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », pré, faisant 31 ares 70 centiares.
- ▼ Numéro cadastral 3541, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », pré, faisant 14 ares 90 centiares.
- ▼ Numéro cadastral 3543/4395, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », vaine, faisant 19 ares 30 centiares.
- ▼ Numéro cadastral 3544/6362, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », terre labourable, faisant 45 ares 25 centiares.
- ▼ Numéro cadastral 3543/4824, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », pâture, faisant 16 ares 60 centiares.
- ▼ Numéro cadastral 3543/4825, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », terre labourable, faisant 14 ares 10 centiares.
- ▼ Numéro cadastral 3543/4826, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », terre labourable, faisant 14 ares 10 centiares.
- ▼ Numéro cadastral 3543/3323, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », terre labourable, faisant 29 ares 60 centiares.
- ▼ Numéro cadastral 3543/4394, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », bois, faisant 19 ares 10 centiares.
- ▼ Numéro cadastral 3543/6364, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », terre labourable et pré, faisant 73 ares 60 centiares.

- ▼ Numéro cadastral 3549/833, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », pré, faisant 8 ares 70 centiares.
- ▼ Numéro cadastral 3548/4400, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », étang, faisant 1 are 80 centiares.
- ▼ Numéro cadastral 3548/4401, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », pré, faisant 12 ares 70 centiares.
- ▼ Numéro cadastral 3548/4402, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », pré, faisant 12 ares 60 centiares.
- ▼ Numéro cadastral 3543/3320, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », terre labourable, faisant 18 ares 50 centiares.
- ▼ Numéro cadastral 3543/3321, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », vaine, faisant 21 ares 90 centiares.
- ▼ Numéro cadastral 3568/3344, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », vaine, faisant 33 ares.
- ▼ Numéro cadastral 3568/4409, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », vaine, faisant 11 ares 30 centiares.

- ✔ Numéro cadastral 3568/4410, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », vaine, faisant 11 ares 20 centiares.
- ✔ Numéro cadastral 3565/4406, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », terre labourable, faisant 27 ares.
- ✔ Numéro cadastral 3565/4407, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », terre labourable, faisant 27 ares.
- ✔ Numéro cadastral 3568/3350, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », vaine, faisant 22 ares 40 centiares.
- ✔ Numéro cadastral 3572/3351, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », terre labourable, faisant 37 ares 30 centiares.
- ✔ Numéro cadastral 3572/3352, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », terre labourable, faisant 48 ares.
- ✔ Numéro cadastral 3572/3353, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », pré, faisant 8 ares 20 centiares.

Commune de Boulaide, Section A de Boulaide

- ✔ Numéro cadastral 1168, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », vaine, faisant 5 ares 50 centiares.
- ✔ Numéro cadastral 1169/5171, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », terre labourable, faisant 1 are 40 centiares.
- ✔ Numéro cadastral 1169/5170, lieu-dit « BEI DER BONDORFERMUEHLE », terre labourable, faisant 11 ares 30 centiares.

enregistré à Diekirch, Actes Civils, le 9 juin 2023 (Relation : DAC/2023/6984), et transcrit au bureau des hypothèques de Diekirch en date du 12 juillet 2023, volume DHY, n° 5969, (volume 1933, numéro 56).

PERSONNE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Moyens des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose que tous les terrains énumérés ci-avant auraient été cédés à sa fille PERSONNE2.) au prix de 460.000 euros, alors que d'après une expertise du bureau d'expertise WIES datée au 14 mars 2023, les biens immobiliers auraient une valeur globale de 2.666.071 euros, de sorte que la lésion de plus de sept douzièmes serait établie, et qu'il y aurait lieu de prononcer la rescision de la vente litigieuse.

En cas de contestation quant à la valeur des propriétés immobilières vendues, il sollicite la nomination d'un collège d'experts avec la mission d'estimer la valeur des biens vendus le 9 juin 2023.

PERSONNE2.) conteste la demande, exposant que PERSONNE1.) a pris la décision de vendre tous les biens immobiliers repris dans l'acte de vente du 9 juin 2023 pour faire face à ses difficultés financières, afin de lui permettre notamment de rembourser ses dettes.

Préalablement à la vente, il aurait été procédé à une estimation de la valeur des biens par le bureau d'expertise WIES en date du 20 janvier 2023, dans le but notamment de préserver les droits de PERSONNE3.), fils de PERSONNE1.) et frère de PERSONNE2.), dans l'hypothèse d'une revente ultérieure des biens immobiliers par PERSONNE2.), PERSONNE3.) bénéficiant alors d'un droit de préemption.

L'acte de vente stipulerait également un droit d'usage et d'habitation non limité dans le temps au profit de PERSONNE1.), concernant la maison inscrite sous le numéro NUMERO1.)/6224 du cadastre, ainsi que l'autorisation pour deux sociétés exploitées par PERSONNE1.), à savoir les sociétés SOCIETE1.) Sàrl et la SOCIETE2.) Sàrl, de continuer à y conserver leur siège social, pour une durée indéterminée.

PERSONNE2.) précise qu'elle avait également accepté la proposition de PERSONNE1.) d'assumer les fonctions de gérant de la société SOCIETE1.) Sàrl, suivie par la proposition de racheter les parts sociales de cette société, mais qu'après la découverte des énormes dettes de la société, elle aurait refusé d'acheter les parts sociales et aurait démissionné de sa fonction de gérant, ce qui aurait déclenché une attitude vindicative dans le chef de son père, qui n'aurait de cesse depuis lors de la menacer.

Elle demande principalement à voir débouter PERSONNE1.) de sa demande, motif pris, d'une part, du caractère aléatoire de la vente litigieuse du 9 juin 2023 en raison du droit d'usage et d'habitation illimité dans le temps accordé au vendeur, d'autre part, de la clause de renonciation figurant à l'acte de vente, aux termes de laquelle PERSONNE1.) aurait renoncé à l'action résolutoire et au privilège du vendeur.

A titre subsidiaire, et dans l'hypothèse où l'action était déclarée fondée, PERSONNE2.) demande acte qu'elle choisit de rendre les biens achetés, en retirant le prix payé de 460.000 euros, tout en demandant le remboursement des montants payés à titre de rénovation et autres investissements réalisés, des frais d'acte de vente payés, et des frais de l'évaluation immobilière réalisés à sa requête dans l'intérêt des parties et de PERSONNE3.).

Elle demande en tout état de cause la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 euros et aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) n'a plus pris position par rapport aux contestations de PERSONNE2.) concernant le bien-fondé de sa demande.

Mérite de la demande

Par acte notarié de vente numéro 178, reçu par devant le notaire Joëlle PIERRET de résidence à Rambrouch en date du 9 juin 2023, PERSONNE1.) a vendu à PERSONNE2.) les immeubles plus amplement spécifiés ci-avant, objets de la demande en rescision, pour un prix de 460.000 euros.

Suivant expertise réalisée par le bureau d'expertise WIES en date du 20 janvier 2023, soit antérieurement à la vente litigieuse, la valeur des biens immobiliers cédés est évaluée à 2.666.071 euros.

PERSONNE1.) ayant cédé les biens immobiliers à sa fille PERSONNE2.) à un prix de vente 5,7 fois inférieur à la valeur évaluée par l'expert, il poursuit actuellement la rescision de la vente litigieuse sur base de l'article 1676 du code civil.

Il résulte des pièces du dossier que le mandataire de PERSONNE1.) a fait transcrire l'action en rescision au bureau des Hypothèques le 22 janvier 2024, conformément à l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

La demande est à déclarer recevable sous cet aspect.

L'action en rescision pour lésion ne peut être intentée que par le vendeur ou ses héritiers. Dans la mesure où PERSONNE1.) a vendu les biens en question, il a qualité pour exercer ladite action.

Aux termes de l'article 1676 du code civil, la demande en rescision d'une vente pour cause de lésion n'est plus recevable après l'expiration d'un délai de deux ans à compter du jour de la vente.

L'acte notarié de vente ayant été signé le 9 juin 2023, la demande en rescision pour lésion introduite par PERSONNE1.) le 20 décembre 2023 est recevable sous cet aspect.

L'article 1674 du code civil dispose que « Si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus-value. »

Une telle renonciation antérieure ou concomitante au contrat de vente est donc d'emblée inefficace et la clause du contrat qui la contient doit être réputée non écrite. Cette règle restrictive apparaît conforme aux principes qui gouvernent la renonciation à des droits qui relèvent de l'ordre public de protection (Jurisclasseur, code civil, articles 1674 à 1685, Vente, nullité et résolution, rescision pour cause de lésion, no 66).

Il en suit que la clause contenue dans l'acte de vente notarié du 9 juin 2023, aux termes duquel PERSONNE1.) renonce à l'action résolutoire est réputée non écrite et ne saurait être opposée par PERSONNE2.) pour faire échec à la demande.

Il en est de même de l'argument de PERSONNE2.) selon lequel PERSONNE1.) aurait, en connaissance de cause de la valeur réelle des biens immobiliers, cédé ceux-ci à un prix de vente 5,7 fois inférieur à la valeur estimée par l'expert, les circonstances qui ont pu accompagner ou donner naissance à la lésion étant inopérantes, la lésion légalement constatée étant par elle-même et elle seule une cause de la rescision de la vente (Lux, 3 janvier 1962, Pas. 18. P. 500).

La lésion est le préjudice qui résulte du défaut d'équivalence entre plusieurs prestations contractuelles, au moment de la formation du contrat (Jurisclasseur, code civil, articles 1674 à 1685, Vente, nullité et résolution, rescision pour cause de lésion, no. 1).

Divers types de contrats, quoique ayant la nature de ventes immobilières, échappent cependant à l'action en rescision pour lésion. Ces exceptions résultent de la loi et de la jurisprudence. Elles concernent les ventes aléatoires et les ventes faites d'autorité de justice. Il faut y ajouter les expropriations pour cause d'utilité publique (Jurisclasseur précité, no. 23).

Les ventes aléatoires ne sont pas rescindables parce que la valeur de la prestation due par l'un des contractants n'est pas déterminable lors du contrat, étant subordonnée à des circonstances fortuites comme le décès du vendeur. Il n'est donc pas possible de déterminer si une telle vente est ou non lésionnaire puisqu'on ne peut pas établir de proportion exacte entre la valeur des prestations dues par l'acquéreur et la valeur réelle de l'immeuble (Jurisclasseur précité, no. 24).

La notion de vente aléatoire est donnée par l'article 1104 du code civil, le contrat étant aléatoire si la chance de perte ou de gain existe pour chacune des parties.

L'appréciation si un contrat comporte ou non un aléa est laissée aux pouvoirs souverains des juges du fond (Jurisclasseur précité, no. 27).

La typologie des ventes aléatoires reste aisément déterminable : vente moyennant rente viagère, vente assortie d'une obligation de soins et d'entretien, vente qui réserve au vendeur un droit d'usufruit, respectivement un droit d'usage et d'habitation, vente soumise à une autorisation administrative, vente assortie d'un droit au bail sur une partie de l'immeuble au profit du vendeur sa vie durant, cession de droits successifs lorsque la consistance de l'actif et/ou du passif est encore indéterminée, cession d'une entreprise en difficulté comportant des immeubles (Jurisclasseur précité, no. 28).

Le caractère aléatoire de la vente selon la typologie précitée peut cependant disparaître, lorsque la valeur des prestations des parties est en réalité déterminable ou lorsque le contrat ne comporte en réalité pas de risques véritables pour l'une des parties.

La charge de la preuve de la disparition du caractère aléatoire pèse sur le vendeur puisqu'elle conditionne l'admission de sa demande en rescision (Jurisclasseur précité, no. 29).

Il y a partant lieu d'analyser le contrat litigieux afin de déterminer s'il présente un caractère aléatoire.

L'acte de vente notarié litigieux prévoit que la vente est faite aux charges et conditions suivantes : l'existence de deux contrats de bail sur l'immeuble inscrit au numéro NUMERO3.)/6224 au profit de deux sociétés exploitées par le vendeur, à savoir la société SOCIETE1.) Sàrl et SOCIETE2.) Sàrl, à charge pour l'acheteur PERSONNE2.) d'autoriser ces deux sociétés à y conserver leur siège social pour une durée illimitée, et un droit d'habitation pour une durée illimitée au profit du vendeur sur l'immeuble cadastral précité numéro 3538/6224.

Suivant évaluation du bureau d'expertise WIES, l'immeuble cadastral précité numéro NUMERO4.), d'une contenance de 17, 20 ares, est un ancien hôtel avec restaurant, appartement privatif et grange.

Au moment de la signature de l'acte de vente notarié, PERSONNE1.), né le DATE1.), était âgé de 75 ans. PERSONNE1.) n'invoque pas un état de santé précaire pouvant laisser croire à une courte espérance de vie après la conclusion de la vente litigieuse.

Si les valeurs des prestations des parties peuvent malgré tout être déterminées par le recours à des procédés statistiques comme ceux qui permettent l'établissement de tables de mortalité, il n'en demeure pas moins que ces procédés sont impuissants à prédire la durée de vie d'un

crédirentier ou d'un usufruitier déterminé, ce qui laisse subsister le caractère aléatoire du contrat que celui-ci a pu conclure (Cass. civ., 27 déc. 1938 : DP 1939, 1, p. 81, note Savatier).

Le tribunal retient dès lors que dans la mesure où deux sociétés exploitées par PERSONNE1.) bénéficient d'un droit à y conserver leur siège social pour une durée indéterminée, aux fins d'exploitation par PERSONNE1.), et que celui-ci bénéficie en outre d'un droit d'habitation à durée indéterminée pour ledit immeuble qui constitue son domicile, la vente est affectée d'un aléa, la valeur de la prestation due par l'acheteur PERSONNE2.) au-delà du prix de vente de 460.000 euros n'étant pas déterminable lors de la conclusion du contrat, pour être subordonnée à des circonstances fortuites, tel le décès du vendeur.

Il en suit qu'en raison du caractère aléatoire de la vente litigieuse, le contrat de vente constaté suivant acte de vente notarié numéroNUMERO2.) du 9 juin 2023 échappe à l'action en rescision pour lésion.

La demande de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

PERSONNE1.) succombant dans ses prétentions, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est également à déclarer non fondée.

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser l'entière des frais exposés par PERSONNE2.) pour la défense de ses intérêts à sa charge exclusive, de sorte que sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est fondée en principe.

Eu égard à l'import de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et aux soins requis, il y a lieu d'évaluer l'indemnité au montant de 1.500 euros.

PERSONNE1.) ayant succombé dans ses prétentions, est à condamner au frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat constitué pour PERSONNE2.), par application des articles 238 et 242 du nouveau code de procédure civile

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

la déclare recevable,

la déclare non fondée,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

déclare fondée la demande de PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour le montant de 1.500 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Crina NEGOITA, avocat à la Cour, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.