

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2024TALCH01 / 00012

Audience publique du mardi neuf janvier deux mille vingt-quatre

Numéro TAL-2021-02859 du rôle

Composition :

Gilles HERRMANN, premier vice-président,
Lisa WAGNER, juge,
Elodie DA COSTA, premier juge,
Luc WEBER, greffier.

Entre

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 12 mars 2021,

comparaissant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE3.), demeurant L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître Marc FEYEREISEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

1. Indications de procédure

Par exploit d’huissier du 12 mars 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « les consorts PERSONNE4.) ») ont fait donner assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de :

- voir nommer trois experts avec la mission d’estimer la valeur, suivant son état et sa valeur au moment de sa vente, de l’immeuble inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section F de ADRESSE3.), numéro DATE1.), lieu-dit « ALIAS1.) », place (occupée) bâtiment agricole, contenant 12 ares et 30 centiares,
- voir prononcer la rescision de l’acte authentique de vente du DATE2.) pour cause de lésion,
- voir condamner PERSONNE3.) à une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur le fondement de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de l’instance, avec distraction au profit de Maître Gérard A. TURPEL qui affirme en avoir fait l’avance, sur le fondement de l’article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 21 septembre 2023 de l’audience des plaidoiries fixée au 31 octobre 2023.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Vu l'accord des parties de procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Maître Gérard A. TURPEL a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Marc FEYEREISEN a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Vu l'ordonnance de clôture du 31 octobre 2023.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 31 octobre 2023.

2. Faits constants et pertinents

Par acte authentique de vente du DATE2.) par devant le notaire Maître PERSONNE5.), les consorts PERSONNE4.), mariés sous le régime de la communauté universelle, ont vendu à PERSONNE3.) un terrain avec hangar inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section F de ADRESSE3.), numéro DATE1.), lieu-dit « ALIAS1.) », place (occupée) bâtiment agricole, d'une contenance de 12 ares et 30 centiares, pour le prix de 200.000.- euros.

3. Appréciation

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil prévoit que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe aux parties de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de leurs prétentions.

3.1. Quant à la recevabilité de l'action en rescision pour lésion

Moyens et prétentions des parties

PERSONNE3.) soulève *in limine litis* et à titre principal l'irrecevabilité, sinon la caducité de l'action en rescision pour lésion du 12 mars 2021 pour cause de tardiveté.

Au soutien de ce moyen, se fondant sur l'article 1582 du Code civil, sinon sur l'article 1589 du Code civil, elle fait valoir que le compromis de vente relatif à l'immeuble litigieux aurait été signé en date du DATE3.), de sorte que la vente serait devenue parfaite à cette même date.

PERSONNE3.) expose encore, se fondant sur différents arrêts de la Cour de cassation française, que le délai de 2 ans pour l'action en rescision pour lésion prévu par l'article 1676 du Code civil commencerait à courir à partir du jour de l'accord des volontés, soit en l'espèce à partir du DATE3.).

Les consorts PERSONNE4.) font répliquer que l'action en rescision pour lésion serait à déclarer recevable alors qu'elle aurait été intentée dans le délai de deux ans prévu à l'article 1676 du Code civil.

Au soutien de cette prétention, ils font valoir à titre principal que la date du compromis ne serait pas certaine, dans la mesure où ledit compromis n'aurait pas fait l'objet d'un enregistrement. Ils exposent qu'ils contesteraient la date du « DATE3.) » figurant sur le compromis de vente versé aux débats par PERSONNE3.), alors que leur propre exemplaire porterait la date du « DATE4.) ».

Ils en concluent que seule la date de l'acte authentique de vente pourrait constituer le point de départ du délai en question.

À titre subsidiaire, les consorts PERSONNE4.) reconnaissent qu'en principe, la date de l'acte de vente sous seing privé fait courir le délai de deux ans. Ils soutiennent toutefois qu'abstraction faite de l'absence de date certaine du compromis de vente, l'acte authentique constituerait également le point de départ du délai de deux ans notamment s'il contient de nouvelles stipulations par rapport au compromis de vente. En l'espèce, l'acte authentique prévoirait de nouvelles stipulations relatives aux garanties et à l'entrée en jouissance non contenues dans le compromis de vente. Ils en concluent que le point de départ du délai de deux ans serait le DATE2.).

Ils exposent que les différentes jurisprudences de la Cour de cassation française citées par PERSONNE3.) manqueraient de pertinence pour la présente affaire, dans la mesure où les faits à la base de ces affaires seraient fondamentalement différents de ceux du présent litige.

PERSONNE3.) fait répliquer que le compromis aurait bel et bien été signé le DATE3.), alors que les deux exemplaires du compromis auraient été remplis manuellement et que lors de la rédaction de l'exemplaire des consorts PERSONNE4.), le chiffre « 19 » aurait simplement été oublié à la fin de la date par le rédacteur du compromis. Elle souligne que ceci serait d'autant plus évident que l'acte notarié aurait été signé le DATE2.), que le notaire PERSONNE5.) lui aurait, par lettre du DATE5.), demandé un certain nombre d'informations et de documents et que le notaire PERSONNE5.) aurait confirmé, par courriel à son mandataire, avoir reçu ledit compromis en date du DATE5.).

PERSONNE3.) fait encore répliquer qu'il n'y aurait pas de différence entre les conditions énoncées dans le compromis et celles énoncées dans l'acte notarié, ni en ce qui concerne l'entrée en jouissance, ni en ce qui concerne les garanties.

Se fondant sur un arrêt de la Cour de cassation française (Civ. 3^e, 9 juillet 1984, Bull. III, n^o 137, p. 106 ; RTD civ. 1985, 406, obs. Rémy), elle précise qu'il n'y aurait lieu de faire partir le délai pour introduire un recours le jour de l'acte authentique que s'il y avait modification de l'objet de la vente, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

Se fondant sur trois arrêts de la Cour de cassation française (Civ. 1^{re}, 18 juin 1962, D. 1962, 608 ; Civ. 3^e, 29 mars 2000, JCP 2000, IV, 1884, Bull. III, n^o 79, p. 53 ;

Civ. 3^e, 6 mai 1980, Bull. III, n° 92, p. 67), elle fait valoir que le délai de deux ans de l'action en rescision pour lésion aurait commencé à courir le jour de la signature du compromis, soit le DATE3.).

Les consorts PERSONNE4.) contestent que la différence de dates entre les deux exemplaires des compromis résulterait d'une erreur du « rédacteur ». Ils font valoir que même s'ils ne prétendraient pas avoir signé le compromis une année après la signature de l'acte notarié, il n'en resterait pas moins qu'il y aurait, du fait de la différence de dates entre les deux exemplaires du compromis, incertitude de date.

Ils exposent que les pièces versées par PERSONNE3.) (courriel du notaire PERSONNE5.) du DATE6.) et courrier du notaire PERSONNE5.) du DATE5.)) ne permettraient pas non plus de déterminer la date de signature du compromis de vente, de sorte que la seule date à prendre en considération pour le point de départ du délai de deux ans serait la date de la signature de l'acte notarié.

À titre subsidiaire, les consorts PERSONNE4.) contestent que le seul cas de figure permettant de situer le point de départ du délai de deux ans à la date de la signature de l'acte notarié de vente serait celui où il y aurait eu une modification de l'objet de la vente.

Ils font encore répliquer que les deux nouvelles décisions de la Cour de cassation française citées par PERSONNE3.) (Cass. fr. 18 juin 1962, Bull. civ., n° 315 et Cass. fr., 6 mai 1980, n° de pourvoi 78-15914, Bull. civ., n° 92) ne seraient pas pertinentes, alors qu'elles concerneraient d'autres faits que ceux de l'espèce.

Ils maintiennent leurs développements antérieurs concernant la modification des stipulations entre le compromis de vente et l'acte notarié, en précisant que le compromis ne prévoirait pas, contrairement à l'acte notarié, de date d'entrée en jouissance, et que les clauses relatives aux garanties seraient complètement différentes dans les deux documents.

PERSONNE3.) fait une offre de preuve par témoins en demandant à voir entendre Maître PERSONNE5.), notaire et Madame PERSONNE6.), cleric de notaire, afin d'établir les faits suivants :

« Maître PERSONNE5.), notaire ADRESSE4.), a reçu en date du DATE5.) un compromis de vente daté du DATE3.) portant les signatures de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) comme vendeurs et PERSONNE3.) comme acquéreur d'un terrain avec hangar situé à ADRESSE5.), pour le prix de vente de 200.000 euros payable à la « signature notaire ».

Qu'en date du DATE5.), Maître PERSONNE5.) a demandé par lettre à Madame PERSONNE3.), dans le cadre de la préparation de l'acte authentique de vente, de remplir un formulaire et de fournir des pièces supplémentaires.

Que PERSONNE3.) a transmis les pièces demandées en date du DATE7.) au notaire.

Que Maître PERSONNE5.) a fait les recherches hypothécaires et autres à partir du DATE8.).

Que Maître PERSONNE5.) a demandé le DATE5.) un « Certificat de Classement au PAG » à l'Administration communale de ADRESSE3.) que celle-ci a délivré en date du DATE9.).

Que Maître PERSONNE5.) a préparé vers la moitié du mois DATE10.), sans préjudice d'une autre date plus exacte, une procuration à l'intention de Madame PERSONNE6.), clerc de notaire, aux fins de représenter Madame PERSONNE3.), procuration qui a été signée le DATE11.) par celle-ci.

Que lors de la signature de l'acte notarié en date du DATE2.), le notaire Maître PERSONNE5.) a mentionné et s'est référé au compromis de vente daté du DATE3.) et les vendeurs n'ont pas contesté la date de signature de celui-ci ».

Les consorts PERSONNE4.) demandent à voir déclarer cette offre de preuve irrecevable sur le fondement de l'article 1341 du Code civil, sinon pour défaut de pertinence.

Appréciation

En l'espèce, les parties sont en désaccord sur le point de départ du délai biennal de l'action en rescision pour lésion. PERSONNE3.) soutient que le point de

départ dudit délai biennal est la date du compromis de vente, soit le DATE3.). Les consorts PERSONNE4.) font valoir que ce serait la date de l'acte notarié, soit le DATE2.), pour deux raisons : d'une part, la date du compromis serait incertaine et d'autre part, l'acte notarié contiendrait des stipulations nouvelles par rapport à l'acte sous seing privé.

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* ».

L'article 1675 du même Code précise que « *pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente* ».

Aux termes de l'article 1676 du Code civil, « *La demande n'est plus recevable après l'expiration de deux années, 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).

– *Quant à la date du compromis de vente*

En l'espèce, force est de constater que deux exemplaires du compromis de vente sont versés au dossier. Le contenu en est exactement le même, sauf que dans l'exemplaire versé par les consorts PERSONNE4.), la date de signature est indiquée comme étant le « DATE4.) », tandis que dans l'exemplaire versé par PERSONNE3.), la date de signature indiquée est le « DATE3.) ».

Les consorts PERSONNE4.) se limitent à faire valoir que du fait de la divergence de dates sur les deux exemplaires, et du fait de l'absence d'enregistrement du compromis, la date du compromis de vente ne serait pas certaine, de sorte que ce serait obligatoirement la date de l'acte authentique qui devrait servir de point de départ pour le délai biennal de l'article 1676 du Code civil. Ils estiment par ailleurs que la preuve de la date du compromis ne saurait se faire qu'en conformité avec l'article 1341 du Code civil, de sorte que l'offre de preuve faite par PERSONNE3.) serait irrecevable.

À titre préliminaire, le tribunal note que l'article 1328 du Code civil dispose que :
« *Les actes sous seing privé n'ont de date contre les tiers que du jour où ils ont été enregistrés, du jour de la mort de celui ou de l'un de ceux qui les ont souscrits, ou du jour où leur substance est constatée dans des actes dressés par des officiers publics, tels que procès-verbaux de scellé ou d'inventaire* ».

La formalité de l'enregistrement prévue par l'article 1328 du Code civil n'a pas pour but de protéger les parties elles-mêmes contre les dangers des antedates et des postdates dans les actes sous seing privé qu'elles souscrivent, un acte sous seing privé faisant foi, par lui-même de sa date, de sorte qu'entre parties, l'acte sous seing privé fait foi de sa date sans autre exigence. (Jurisclasseur, code civil, article 1328 du code civil, Fasc. unique : Force probante de la date d'un acte sous seing(s) privé(s), édit. juin 2011, n° 22, 23 et 34).

Il s'ensuit que la formalité de l'enregistrement invoquée par les consorts PERSONNE4.) ne trouve pas à s'appliquer, les consorts PERSONNE4.) n'étant pas à considérer comme tiers au sens du prédit article.

Par ailleurs, en l'espèce, la preuve a trait à la date à laquelle vendeurs et acquéreuse se sont accordés sur la chose et le prix, partant à un fait juridique dont la preuve peut se faire par tous moyens y compris le témoignage, l'article 1341 ne s'y appliquant dès lors pas (voir en ce sens TAL, 11 décembre 2013, n° 294/2013, confirmé par CA, 6 janvier 2021, n° 3/21 – II – CIV).

L'article 1322 du Code civil prévoit que « *L'acte sous seing privé, reconnu par celui auquel on l'oppose, ou légalement tenu pour reconnu, a entre ceux qui l'ont souscrit et entre leurs héritiers et ayants-cause, la même foi que l'acte authentique* ».

Lorsque les deux conditions d'écriture et de signature sont remplies, l'acte peut être qualifié d'acte sous seing privé, au sens de l'article 1322 du Code civil, et a en principe pleinement force probante. Cette force probante de l'acte sous seing privé n'existe néanmoins que si la personne à qui on oppose l'acte ne conteste pas l'avoir écrit ou l'avoir signé (article 1322 du Code civil). Si l'acte est opposé à son auteur, celui-ci doit désavouer formellement son écriture ou sa signature pour faire perdre à celui-ci sa force probante présumée. Un acte sous seing privé, dont la signature ou l'écriture n'ont pas été efficacement contestées, va avoir force probante tant à l'égard des parties à l'acte qu'à l'égard des tiers (O. POELMANS, *Droit des obligations au Luxembourg*, n° 419 et suivants).

S'il est vrai que l'exemplaire du compromis versé par les consorts PERSONNE4.) renseigne comme date le « DATE4.) » et que l'exemplaire du compromis versé par PERSONNE3.) renseigne comme date le « DATE3.) », force est toutefois de constater que les écritures sur les deux exemplaires sont les mêmes. Force est encore de constater que les deux exemplaires du compromis de vente litigieux sont signés par les deux parties et que les consorts PERSONNE4.) ne désavouent ni leur nom, ni le contenu, ni leur signature d'aucun des deux exemplaires.

À cela s'ajoute qu'il résulte du courrier du notaire Maître PERSONNE5.) du DATE5.) à l'attention de PERSONNE3.) (pièce n° 1 de la farde II de 2 pièces de Maître FEYEREISEN) qu'à cette date, le notaire préparait d'ores et déjà l'acte de vente entre les parties.

Pareillement, il résulte du courriel adressé en date du DATE6.) par Maître PERSONNE5.) au mandataire de la partie défenderesse que le notaire a reçu l'exemplaire du compromis de vente de PERSONNE3.) en date du DATE5.).

Finalement, il n'est pas non plus contesté par les consorts PERSONNE4.) que l'acte authentique de vente par devant le notaire PERSONNE5.) a été signé le DATE2.), et qu'ils ne soutiennent pas qu'il aurait seulement été signé le DATE12.).

S'il est vrai que l'exemplaire du compromis de vente versé par les consorts PERSONNE4.) renseigne comme date le « DATE4.) », il n'en reste pas moins

qu'il est indéniable que le compromis de vente n'a pas été signé postérieurement à l'acte authentique.

Dès lors que les consorts PERSONNE4.) n'ont à aucun moment contesté avoir signé l'exemplaire du compromis versé par PERSONNE3.) renseignant comme date le « DATE3.) », le tribunal retient que l'exemplaire du compromis de vente versé par les époux PERSONNE4.) contient une simple erreur matérielle au niveau de la date.

L'offre de preuve formulée par PERSONNE3.) tend à établir ce qui précède ci-avant et ce qui est d'ores et déjà établi par différents écrits versés aux débats.

Elle tend encore à établir la date de la transmission par PERSONNE3.) des pièces demandées par le notaire, la date de la demande par le notaire du « Certificat de Classement au PAG » à l'Administration communale de ADRESSE3.), et la date de la préparation de la procuration à l'intention de PERSONNE6.), cleric de notaire, aux fins de représentation de PERSONNE3.) à la signature de l'acte notarié.

Elle tend finalement encore à établir que lors de la signature de l'acte notarié de vente, Maître PERSONNE5.) a mentionné et s'est référé au compromis de vente du DATE3.) sans que les vendeurs ne contestent la signature de celui-ci.

Or, ces faits sont sans pertinence, alors que d'une part, leur preuve ne constitue pas la preuve de la date de signature du compromis de vente. D'autre part, il est établi que les vendeurs n'ont pas contesté, dans le cadre de la présente instance, avoir signé l'exemplaire du compromis daté au DATE3.).

L'offre de preuve est dès lors sans pertinence, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'admettre.

Au vu de tous les développements qui précèdent, le tribunal retient que le compromis de vente a été signé en date du DATE3.).

- *Quant aux prétendues stipulations nouvelles contenues dans l'acte notarié de vente*

Les conjoints PERSONNE4.) estiment que l'acte notarié contiendrait des stipulations nouvelles par rapport au compromis de vente pour ce qui est de l'entrée en jouissance du bien et pour ce qui est des garanties.

Concernant l'entrée en jouissance, le compromis de vente (dans ses deux exemplaires), prévoit que « *L'entrée en jouissance par l'acquéreur est fixée au Il est expressément entendu qu'au cas où l'entrée en jouissance par l'acquéreur en [il faut lire « ne »] pourrait avoir lieu à la date précitée du fait que [il faut lire « de »] la faute du vendeur, l'acquéreur serait en droit de demander la résolution de la présente vente* ».

L'acte notarié de vente du DATE2.) prévoit que « *La partie acquéreuse sera propriétaire de l'immeuble vendu et elle en aura la jouissance à partir de ce jour* ».

Concernant les garanties, le compromis de vente prévoit que « *L'objet est vendu dans son état actuel, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes* ».

L'acte notarié du DATE2.) prévoit que :

« *1. Elle [la partie acquéreuse] prendra l'immeuble à elle vendu dans son état actuel, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à aucune réduction du prix ci-après fixé, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de la partie acquéreuse, sans recours contre la partie venderesse.*

2. Elle souffrira les servitudes actives et passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever ledit immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls et sans recours contre la partie venderesse. A la demande du notaire instrumentant, la partie venderesse déclare que l'immeuble présentement vendu n'est grevé d'aucune servitude et qu'elle n'en a pas créées à charge de l'immeuble prédésigné à l'exception d'une servitude en faveur de l'SOCIETE1.) constituée suivant acte reçu par le notaire instrumentant en date du DATE13.), transcrit au bureau des hypothèques à Diekirch, le DATE14.), volume NUMERO1.), NUMERO2.), et dont la partie acquéreuse déclare avoir reçue une copie avant la signature du présent acte.

3. Elle supportera à compter de ce jour les contributions ou impôts de toute nature auxquels l'immeuble vendu est et pourra être assujéti.
4. La partie acquéreuse paiera les frais, droits et honoraires auxquels les présentes donneront ouverture.
5. La partie venderesse déclare expressément qu'aucun bail existe en faveur du prédit immeuble.
6. Les parties déclarent avoir connaissance d'un certificat délivré par l'*SOCIETE*2.) en date du *oDATE*9.) lequel a la teneur suivante (...) ».

Il est communément admis que dans certains cas, c'est l'acte authentique, et non l'acte sous seing privé, qui constitue le point de départ du délai biennal. Il en va ainsi lorsque des éléments du contrat ont été modifiés entre les deux actes de telle sorte que l'accord véritable des volontés s'est réalisé lors de la signature de l'acte notarié (V. Cass. 3e civ., 29 mars 2000, n° 98-16.741 : JurisData n° 2000-001240 ; Bull. civ. III, n° 79 ; Gaz. Pal. 2000, 2, som., p. 1821, obs. D. Guevel ; RD imm. 2000, p. 585, obs. Groslière. – Cass. 3e civ., 14 déc. 2010, n° 10-11.058, inédit).

Or, la fixation de l'entrée en jouissance constitue une simple modalité de la vente qui n'a aucune influence sur la formation de la vente qui est parfaite dès que les parties ont convenu de la chose et du prix, tel que le prévoit l'article 1583 du Code civil (CA, 7 décembre 2023, n° 145/23 – III – CIV). Par analogie, il en va de même des garanties qui sont stipulées, qui n'ont pas la moindre influence sur la formation de la vente.

En l'espèce, les parties se sont mises d'accord sur le prix et la chose en signant le compromis de vente en date du *DATE*3.), de sorte que l'accord des volontés s'est indubitablement réalisé à cette date.

Il s'ensuit 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 *DATE*3.), tel que cela résulte des développements ci-avant, 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.

Les consorts *PERSONNE*4.) ont introduit leur demande en rescision pour lésion par exploit d'assignation du 12 mars 2021, soit plus de deux ans après la vente immobilière en cause, de sorte que leur demande doit être déclarée irrecevable.

3.2. Quant au fond

3.2.1 Quant à la demande principale en rescision pour lésion

Au vu de ce qui précède ci-avant sub 3.1., la demande principale en rescision pour lésion ayant été déclarée irrecevable, il n'y a pas lieu de l'analyser.

3.2.2. Quant à la demande subsidiaire en nullité pour vileté du prix

Moyens et prétentions des parties

Par conclusions notifiées le 25 octobre 2022, les consorts PERSONNE4.), se fondant sur l'article 1591 du Code civil, demandent la nullité de l'acte authentique de vente du DATE2.) pour vileté du prix pour le cas où l'action en rescision serait irrecevable.

Ils font valoir que les conditions de la nullité pour vileté du prix seraient que le vendeur ne soit pas motivé par une intention libérale, que la chose ait une valeur et que le prix soit réellement vil. Ils estiment que ces conditions seraient réunies, dans la mesure où ils n'auraient pas eu d'intention libérale, que l'immeuble a une valeur et qu'il aurait été vendu à un prix extrêmement bas, à savoir un prix nettement inférieur à la valeur réelle du bien, dès lors que le prix de 200.000.- euros serait manifestement dérisoire pour un terrain de 12 ares 30 centiares.

Concernant le prix du terrain, se fondant sur une annonce immobilière relative à la vente d'un terrain d'une surface de 3 ares 88 centiares dans la zone du centre de ADRESSE3.) pour un prix de 379.000.- euros, ils font valoir que le prix de l'are dans cette zone serait, au moment de l'assignation, de 97.680,41 euros. Ils se fondent encore sur un rapport d'expertise unilatéral de l'expert PERSONNE7.) du DATE15.) qui aurait évalué la valeur de l'immeuble litigieux au jour de la signature de l'acte authentique de vente au montant de 700.000.- euros.

Les consorts PERSONNE4.), se fondant sur plusieurs arrêts d'appel français, estiment que la vente pour un prix vil, soit pour un prix très nettement inférieur à la valeur réelle du bien, doit être annulée.

PERSONNE3.) demande, à titre principal, se fondant sur l'adage *specialia generalibus derogant*, que la demande en nullité pour vileté du prix soit déclarée irrecevable. À l'appui de cette demande, elle fait valoir que l'article 1591 du Code civil constituerait une loi spéciale permettant au vendeur de « *dans certaines conditions, intenter une action en rescision pour lésion et demander la résolution d'une vente* ». Elle en conclut que « *Une action identique subsidiaire destinée encore une fois à demander la nullité de l'acte authentique passé en date du DATE2.) pour vileté du prix, donc fondée sur une base légale générale, est à déclarer irrecevable.* »

À titre subsidiaire, elle fait valoir que « *les conditions exigées de l'article 1591 du Code civil à titre de validité sont remplies en l'espèce* », alors que la chose et le prix auraient été convenus dans le compromis de vente et que le prix aurait été déterminable et déterminé dès la signature du compromis de vente par les parties, de sorte qu'elle estime que « *le moyen de nullité doit partant être rejeté* ».

À titre plus subsidiaire, elle fait valoir que le prix dérisoire ou le « vil prix » est, en jurisprudence, assimilé à l'absence de prix, au prix sans commune mesure avec la valeur du bien cédé. Or, en l'espèce, le prix de vente ne serait pas à considérer comme « prix vil ». Elle rappelle que le terrain litigieux a 12 ares 30 centiares, mais que seulement 5 à 6 ares en seraient constructibles, le reste constituant un pré sans grande valeur. Elle fait encore valoir qu'elle n'aurait pas acquis le terrain pour y faire construire un projet immobilier, mais qu'elle aurait simplement détruit, à grands frais, le hangar existant pour faire ériger un nouveau hangar lui permettant de stocker les voitures de collection de son mari. Elle en conclut que le prix payé de 200.000.- euros correspondrait aux prix du marché payés pour des objets similaires à l'époque de la vente. À l'appui de ce moyen, PERSONNE3.) énumère et verse des pièces relatives à deux ventes d'immeubles à ADRESSE3.) en DATE16.), la première vente d'un terrain constructible de 6,74 ares pour 168.500.- euros, et la deuxième d'un terrain constructible de 5 ares 8 centiares pour un prix de 200.000.- euros. Elle en conclut que le prix des terrains à construire à ADRESSE3.) était, à l'époque de la vente litigieuse, de 25.000.- à 27.000.- euros par are.

Les époux PERSONNE4.) soulèvent, sur le fondement du principe de l'*estoppel*, l'irrecevabilité du moyen d'irrecevabilité soulevé à titre principal par PERSONNE3.), au vu de son manque de cohérence.

Les époux PERSONNE4.) demandent encore à voir écarter les développements de PERSONNE3.) relatifs à la détermination du prix pour manque de pertinence, étant donné qu'ils demanderaient la nullité de la vente pour vileté et non pas pour indétermination du prix. À cet égard, ils exposent qu'il résulterait de la jurisprudence que l'exigence du caractère sérieux du prix serait une exigence de validité de la vente résultant de l'article 1591 du Code civil.

Les époux PERSONNE4.) font encore valoir qu'il résulterait tant de la doctrine que de la jurisprudence que l'appréciation du caractère sérieux du prix se ferait par rapport à la valeur vénale du bien au jour de la vente. À cet égard, ils exposent que les ventes citées par PERSONNE3.) à titre de comparaison ne sauraient servir de référence pour dire que le prix de l'immeuble litigieux correspondrait aux prix du marché, alors que non seulement ces ventes auraient eu lieu antérieurement à la vente litigieuse, mais que pour le surplus, les immeubles vendus se situeraient dans d'autres zones d'habitation que l'immeuble litigieux et seraient partant soumis à des règles de construction plus strictes. Par ailleurs, des actes de vente isolés ne permettraient pas de prouver quel aurait effectivement été le prix du marché.

Ils estiment que seul le rapport d'expertise immobilière de l'expert PERSONNE7.) qu'ils versent aux débats permettrait d'évaluer la valeur vénale de l'immeuble litigieux, ce dernier constituant une évaluation objective, sérieuse et précise tenant compte tant du fait que seule une partie du terrain vendu est constructible que du fait que l'SOCIETE2.) dispose d'une servitude sur le terrain.

Ils estiment ainsi avoir rapporté la preuve de la vileté du prix.

Subsidiairement, ils demandent à voir ordonner une expertise judiciaire pour faire évaluer la valeur vénale dudit immeuble à la date de sa vente.

PERSONNE3.) fait répliquer que ses moyens auraient été parfaitement clairs, en ce qu'elle aurait demandé, sur le fondement du principe *specialia generalibus derogant*, l'irrecevabilité de la demande des époux PERSONNE4.) basée sur l'article 1591 du Code civil, l'article 1591 du Code civil étant à considérer comme disposition générale et l'article 1674 du Code civil, prévoyant l'action en rescision pour lésion, étant à considérer comme disposition spéciale. Elle estime

que seule la disposition spéciale, à savoir l'article 1674, saurait s'appliquer au cas de l'espèce.

À titre subsidiaire, PERSONNE3.) fait valoir que la Cour d'appel (22 novembre 2006, P. 33, p. 346) aurait défini le prix dérisoire comme « *prix ridiculement bas, de sorte qu'il ne constitue pas véritablement de prix* ».

PERSONNE3.) fait valoir que dans la mesure où l'expert PERSONNE7.) aurait adopté la méthode dite du « calcul résiduel », parfois appelée « méthode du bilan-promoteur » ou du « compte à rebours », l'expertise serait à écarter. Cette méthode de calcul consisterait en effet à « *déterminer la valeur d'un terrain dont les surfaces constructibles ont été déterminées au préalable, en partant du prix de vente final d'une opération de promotion ou éventuellement de réhabilitation et en déduisant le coût des travaux de construction ou de rénovation et les différents frais liés à l'opération* ». Pour le surplus, l'expertise ne tiendrait pas compte des restrictions d'usage du terrain liées au droit de passage.

Afin de prouver que le prix de vente de l'immeuble litigieux correspondrait effectivement aux prix du marché à cette époque dans ce quartier de ADRESSE3.), PERSONNE3.) fait état d'une troisième vente du DATE17.) ayant pratiqué un prix / are de 18.182.- euros, vente concernant un terrain se trouvant dans la même zone d'habitation que le terrain litigieux.

PERSONNE3.) se réfère encore à un rapport de l'expert PERSONNE8.) du DATE18.) se prononçant sur la valeur de trois terrains à bâtir au centre de ADRESSE3.), et faisant état d'un prix de 30.000.- euros / are.

Les époux PERSONNE4.) font répliquer que l'article 1591 du Code civil ne constituerait pas une disposition spéciale, de sorte que leur demande subsidiaire en nullité de la vente pour vileté du prix sur cette base serait parfaitement recevable. Ils rappellent que les dispositions générales relatives au contrat se trouveraient dans le titre III du livre III du Code civil, tandis que les dispositions spéciales relatives aux différents contrats seraient reprises sous les titres relatifs aux différents contrats. Ils en concluent que tant l'article 1674 que l'article 1591 du Code civil constitueraient des dispositions spéciales relatives à la vente, aucune des deux ne primant sur l'autre. Ils concluent dès lors à la recevabilité de la demande en nullité pour vil prix.

Les époux PERSONNE4.) demandent à voir écarter le rapport d'expertise de l'expert PERSONNE8.) du DATE18.), alors que l'expert ne préciserait pas comment il a déterminé le prix de 30.000.- euros par are, et que les terrains visés dans ce rapport se trouveraient dans des zones soumises à des règles de construction plus strictes que le terrain litigieux.

Appréciation

- *Quant à la recevabilité du moyen d'irrecevabilité soulevé par PERSONNE3.)*

PERSONNE3.) soulève l'irrecevabilité de la demande des consorts PERSONNE4.) sur le fondement du principe *specialia generalibus derogant*.

Les consorts PERSONNE4.) soulèvent l'irrecevabilité de ce moyen sur le fondement du principe de l'*estoppel*.

La théorie de l'*estoppel*, importée du droit anglo-saxon, interdit à une partie à l'instance de se contredire au détriment d'autrui. Cette théorie n'est pas sans appeler un certain nombre d'interrogations de principe au regard de la nécessaire évolution du contenu des plaidoiries en fonction des événements qui peuvent se produire en cours d'instance et de la nécessité auxquels se trouvent confrontés les plaideurs d'adapter leurs positions et arguments à ces événements (voir en jurisprudence : Cour d'appel 25 avril 2012, N° 38333 du rôle ; Cour d'appel 21 mars 2012, N° 33827 du rôle, JTL 2013, N° 29, page 133, note ; Cour d'appel 19 octobre 2016, N° 42572 du rôle, Arrêt N° 136/16-VII-CIV ; Cour d'appel 7 décembre 2016, N° 43418 du rôle, Arrêt N° 174/16-VII-REF, JTL 2017, N° 52, page 120, observations P. Kinsch ; voir en doctrine : Gilles Cuniberti, L'interdiction de se contredire en procédure civile luxembourgeoise, Pas. 34, page 381 ; Séverine Menétrey, L'Estoppel "à la luxembourgeoise" consacré par la Cour d'appel, JurisNews Arbitrage et procédure civile, Vol. 3-N° 2/2014, page 33).

En tout état de cause, et afin d'en circonscrire de façon aussi pertinente que possible le champ d'application de la théorie, il faut retenir qu'elle est soumise à deux conditions cumulatives : il faut d'une part que la partie en question se

contredise elle-même, et il faut d'autre part que cette contradiction nuise, respectivement porte atteinte à des droits légitimes, de l'autre partie.

Il est vrai que le fait pour PERSONNE3.) de faire valoir à la fois, dans ses conclusions du 28 octobre 2022, que l'article 1591 du Code civil constitue une disposition spéciale (dernier paragraphe de la p. 1 de ses conclusions) et une disposition générale (1^{er} paragraphe de la p. 2 de ses conclusions) contient une contradiction. Il n'en reste pas moins qu'elle a rectifié son moyen dans ses conclusions du 9 janvier 2023, en précisant qu'elle considère que l'article 1591 du Code civil serait la disposition générale, tandis que l'article 1674 du même code serait la disposition spéciale. Il s'ensuit que ses conclusions du 28 octobre 2022 contiennent une simple erreur matérielle, rectifiée par la suite.

En tout état de cause, cette erreur matérielle n'a pas porté atteinte aux droits légitimes des époux PERSONNE4.) dont les droits de la défense ont été respectés, alors qu'ils ont eu l'occasion de prendre position par rapport au moyen après sa rectification.

La théorie de l'estoppel ne s'oppose partant pas à la recevabilité du moyen d'irrecevabilité tiré du principe *specialia generalibus derogant* et il y a lieu de l'analyser.

– *Quant à la recevabilité de la demande en nullité pour vil prix*

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 aux 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 (CA Grenoble, 23 nov. 1949 : D. 1950, p. 423). La jurisprudence reconnaît finalement que la vente peut être annulée pour vileté du prix ou qu'elle peut être rescindée pour lésion et que l'une ou l'autre action sont distinctes (Cass. 3^e civ., 16 décembre 1998, n° 97-11.541 : JurisData n° 1998-004835 ; Bull. civ. 1998, III, n° 256 ; D. 2000, p. 504, 2^e esp., note M.-C. Cauchy-Psaume.- ; Cass. 3^e civ., 15

décembre 2010, n° 09-16.838 : JurisData n° 2010-023868 ; Bull. civ. 2010, III, n° 224).

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 (JurisClasseur Civil Code (Archives antérieures au 1er octobre 2016) - Encyclopédies - Art. 1591 à 1593, Fasc. unique : VENTE – Nature et forme - Prix et frais, n° 16).

L'action en nullité pour vileté du prix étant une action complètement distincte de l'action en rescision pour lésion, le principe *specialia generalibus derogant* ne s'applique pas en l'espèce.

Il s'ensuit que la demande en nullité de l'acte notarié du DATE19.) pour vil prix est recevable.

La recevabilité de la demande en nullité pour vil prix aurait tout au plus pu être examinée sous l'angle de la recevabilité des demandes nouvelles. La règle de la prohibition des demandes nouvelles est toutefois d'ordre privé et non d'ordre public. Dans la mesure où PERSONNE3.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée, le tribunal de céans doit l'analyser.

– *Quant au fond*

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

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.

En l'espèce, les deux premières conditions ne font pas débat entre les parties, PERSONNE3.) ne prétendant pas que les conjoints PERSONNE4.) auraient été motivés par une intention libérale, ni que l'immeuble n'ait pas de valeur.

Les parties sont uniquement en désaccord sur le caractère vil du prix.

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 (JurisClasseur Civil Code (Archives antérieures au 1er octobre 2016) - Encyclopédies - Art. 1591 à 1593 - Fasc. unique : VENTE. – Nature et forme. – Prix et frais, n°14).

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).

La vente est valable lorsque le prix n'est pas dérisoire, même s'il ne correspond pas à la valeur réelle du bien vendu (JurisClasseur Civil Code (Archives antérieures au 1er octobre 2016) - Encyclopédies - Art. 1591 à 1593 - Fasc. unique : VENTE. – Nature et forme. – Prix et frais, n° 21).

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 vilété du prix, il faut que le prix soit tellement bas qu'il peut être considéré comme inexistant. (JurisClasseur Civil Code (Archives antérieures au 1er octobre 2016) - Encyclopédies - Art. 1591 à 1593 - Fasc. unique : VENTE. – Nature et forme. – Prix et frais, n°19).

Le prix est dérisoire ou vil, lorsqu'il est sans proportion avec la valeur du bien vendu. Un prix dérisoire n'est pas un prix insuffisant mais un prix ridiculement bas de sorte qu'il ne constitue pas véritablement de prix (CA, 22 novembre 2006, n° 30779 du rôle). Du fait de l'absence de proportion du prix vil avec la chose vendue, l'obligation de l'acheteur est sans objet véritable et l'obligation du vendeur est dépourvue de cause. La nullité pour vil prix suppose des cas extrêmes, comme par exemple : vente pour un prix symbolique, prix inférieur au revenu du bien, vente fausement déclarée aléatoire (CA, 11 mai 2023, n° 67/23 – III – CIV).

Les juges du fond apprécient souverainement si le prix stipulé est dérisoire (Cass. 1^{re} civ., 17 janv. 1966 : Bull. civ. 1966, I, n° 37, JurisClasseur Civil Code (Archives antérieures au 1^{er} octobre 2016) - Encyclopédies - Art. 1591 à 1593 - Fasc. unique : VENTE. – Nature et forme. – Prix et frais).

En l'espèce, les parties ont convenu d'un prix de 200.000.- euros pour le terrain litigieux de 12 ares 30 centiares situé au centre de ADRESSE3.).

Les consorts PERSONNE4.), pour faire valoir que ce prix serait manifestement dérisoire, se basent sur une annonce immobilière atHome portant la référence NUMERO3.) (pièce n° 5 de Maître TURPEL) et sur un rapport d'expertise immobilière de l'expert PERSONNE7.) du DATE15.) (pièce n° 6 de Maître TURPEL).

L'annonce immobilière versée au dossier offre en vente un terrain constructible à ADRESSE3.) de 3,88 ares au prix de 379.000.- euros, de sorte que les consorts PERSONNE4.) estiment que le prix du marché pour l'are à ADRESSE3.) serait d'au moins 97.680,41 euros.

Or, force est de constater qu'une annonce immobilière isolée ne permet pas de déterminer les véritables prix du marché, alors qu'aucune preuve ne figure au dossier permettant d'affirmer que ledit terrain aurait effectivement été vendu à ce prix.

Concernant le rapport d'expertise PERSONNE7.), PERSONNE3.) demande à le voir écarter au vu de son caractère unilatéral.

Le tribunal tient à rappeler que l'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations, n'est, par définition, pas contradictoire. Toutefois, un tel rapport d'expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (Cour d'appel, 3 mai 2007, n° 31.186 du rôle).

Le rapport ayant été régulièrement versé aux débats et contradictoirement discuté entre parties, il y a lieu de le prendre en considération à titre de preuve.

Le juge n'aura cependant égard aux renseignements figurant dans un rapport d'expertise unilatéral que si ce rapport présente toutes les garanties d'objectivité et à défaut d'élément de preuve contradictoire.

En l'espèce, force est de constater que l'expert PERSONNE7.) retient ce qui suit :

« Suivant l'acte de vente authentique du DATE2.), Monsieur et Madame PERSONNE4.) ont vendu leur terrain pour un prix dérisoire de de 200 000,00 €, prix qui ne correspondant aucunement à la valeur vénale du marché des terrains à cette date.

Suivant les tables de calcul en Annexes 4.1 à 4.5, et suivant le résumé ci-dessous, les anciens propriétaires, Monsieur et Madame PERSONNE4.), auraient pu vendre leur terrain au prix de 700 000,00 €.

La valeur vénale du terrain est évaluée sur base de la constructibilité du terrain. En effet, comme le terrain se trouve dans ALIAS2.) pour sa partie avant, laquelle est pleinement constructible, il sera possible de réaliser une résidence à 5 unités, avec le nombre d'emplacements de parking requis dans les prescriptions communales en vigueur. La valeur du terrain est calculée en déduisant les coûts de construction avec TVA de la valeur vénale TVA comprise des appartements. La différence entre ces deux résultats est la valeur du foncier, tous coûts de développement compris.

L'Expert a établi son bilan promotionnel dans l'idée que l'investisseur qui va acquérir le terrain, garde l'immeuble construit dans son portefeuille. Comme les appartements ne sont pas prévus pour la revente, la TVA ne sera pas récupérable. »

Force est toutefois de constater que PERSONNE3.) verse plusieurs actes de vente des années DATE20.), portant sur des terrains à bâtir à ADRESSE3.). Un premier acte de vente du DATE21.) porte sur un terrain de 6 ares 74 centiares, vendu au prix de 168.500.- euros, soit un prix pour l'are de 25.000.- euros. Un deuxième acte de vente du DATE22.) porte sur la vente d'une place (occupée) garage de 5

ares et 8 centiares à ADRESSE3.) au prix de 200.000.- euros, soit un prix pour l'are de 34.482,76 € Un troisième acte de vente du DATE17.) porte sur la vente de deux terrains adjacents d'une contenance totale de 27 ares 50 centiares pour un prix de 500.000.- euros, soit un prix pour l'are de 18.181,82 euros. Il est établi, pour ne pas être contesté, que ce dernier terrain est situé dans exactement la même zone d'habitation que le terrain litigieux.

Finalement, PERSONNE3.) verse encore une expertise d'évaluation immobilière du DATE18.) de l'expert PERSONNE8.) portant sur trois terrains à ADRESSE3.), dans lesquelles l'expert part d'un prix pour l'are de 30.000.- euros. Les époux PERSONNE4.) demandent à le voir écarter des débats, étant donné que l'expert ne préciserait pas comment il a déterminé ce montant. Le tribunal retient toutefois que dans la mesure où ce rapport est en cohérence avec les autres pièces produites par PERSONNE3.), il n'y a pas lieu de l'écarter.

PERSONNE3.) cite encore des extraits de l'Observatoire de l'habitat, qui aurait évalué les prix par are médians dans les communes du nord du pays à un montant entre 25.000.- et 30.000.- euros/are entre DATE23.).

Le tribunal constate dès lors que les pièces versées par la défenderesse constituent un ensemble d'éléments de preuve qui contredisent le rapport d'expertise immobilière de l'expert PERSONNE7.) et qui, pour le surplus, sont parfaitement cohérentes entre elles et se corroborent les unes les autres.

À cela s'ajoute que l'expert PERSONNE7.) procède à son évaluation immobilière dans une hypothèse bien spécifique, à savoir avec l'idée de « réaliser une résidence à 5 unités, avec le nombre d'emplacements de parking requis dans les prescriptions communales en vigueur », dans l'idée que « l'investisseur qui va acquérir le terrain, garde l'immeuble construit dans son portefeuille ». L'expert PERSONNE7.) a dès lors effectué le calcul de la valeur du terrain sur base d'une construction bien spécifique y projetée, et non pas dans une approche globale et objective. Or, toute vente quelconque ne se fait pas nécessairement à un investisseur dans l'optique de la construction d'une grande résidence à plusieurs unités, de sorte que la valeur vénale d'un terrain ne peut pas être établie sur cette seule base.

Il suit de tout ce qui précède que le rapport de l'expert PERSONNE7.) ne présente pas toutes les garanties d'objectivité requises, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'en tenir compte.

La vente est nulle seulement lorsque le prix est dérisoire. Il n'appartient pas au juge de vérifier l'adéquation entre le bien vendu et le prix pratiqué. Ce contrôle porte atteinte à la force obligatoire du contrat et n'entre pas dans les pouvoirs du juge (JurisClasseur Civil Code (Archives antérieures au 1er octobre 2016) - Encyclopédies - Art. 1591 à 1593 - Fasc. unique : VENTE. – Nature et forme. – Prix et frais, n° 22).

Eu égard à tous les éléments qui précèdent, et à défaut de tout élément probant laissant présumer qu'un prix de 200.000.- euros stipulé en 2019 pour un terrain à bâtir de 12 ares 30 centiares, constructible sur environ 6 ares 33 centiares, dans le nord du pays ne reflète pas sa juste valeur et compte tenu surtout du fait qu'une simple disproportion éventuelle entre le prix et la valeur de la chose n'établit pas l'existence d'un prix dérisoire, l'action des consorts PERSONNE4.) en nullité de la vente pour défaut de prix sérieux, impliquant que l'obligation des vendeurs soit dépourvue de cause, n'est pas fondée.

L'offre des requérants de prouver par expertise la valeur du terrain litigieux est à rejeter dans ce cadre pour défaut de pertinence.

3.3. Quant aux demandes accessoires

Indemnités de procédure

Les consorts PERSONNE4.) demandent à voir condamner PERSONNE3.) à une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

PERSONNE3.) demande à voir débouter les parties requérantes de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE3.) demande encore la condamnation des requérants à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, n° 3508 du registre).

Les consorts PERSONNE4.) n'obtenant pas gain de cause, ils sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de PERSONNE3.) l'entièreté des frais exposés pour la défense de ses intérêts, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant au montant à allouer, compte tenu de l'importance de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et des soins qu'elle exige, l'indemnité est à évaluer au montant de 1.500.- euros.

Il y a dès lors lieu de condamner les consorts PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE3.) la somme de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Frais et dépens de l'instance

Les consorts PERSONNE4.) demandent à voir condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Gérard A. TURPEL qui affirme en avoir fait l'avance, sur le fondement de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE3.) demande la condamnation des requérants aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Marc FEYEREISEN qui affirme en avoir fait l'avance.

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision

spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

En l'espèce, les consorts PERSONNE4.) succombant à l'instance, ces parties sont à condamner solidairement aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Marc FEYEREISEN, avocat à la Cour demeurant à Luxembourg, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes en la forme,

dit irrecevable la demande principale de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en rescision pour cause de lésion de l'acte authentique de vente du DATE2.),

partant en déboute,

dit recevable la demande subsidiaire de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en nullité pour vil prix de l'acte authentique de vente du DATE2.),

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en nullité pour vil prix de l'acte authentique de vente du DATE2.),

partant en déboute,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit partiellement fondée la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) la somme de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Marc FEYEREISEN, avocat à la Cour, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.