Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00019

Audience publique du mercredi, 5 février 2025.

Numéro du rôle : TAL-2022-06679

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Karin SPITZ, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 16 août 2022,

comparaissant par Maître Gérard TURPEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE2.), couvreur, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par Maître Mathias PONCIN, avocat, demeurant à Luxembourg,

2) PERSONNE3.), fonctionnaire communal, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Faits constants

PERSONNE1.) est le fils de feu PERSONNE4.), décédé le DATE1.).

Suivant compromis de vente du 4 avril 2016 (pièce 1 de la farde de Maître Mathias PONCIN), feu PERSONNE4.) a vendu à PERSONNE2.) moyennant le prix de 20.000.- euros les immeubles suivants :

« *Un garage lot 006 + un garage lot 007 inscrit au cadastre de la commune de Dudelange, Section B de Burange* ».

Il est encore prévu dans ce compromis de vente que « *l'entrée en jouissance est prévue à l'acompte du 4.04.2016* ».

Plus tard, suivant acte notarié du 20 février 2019 passé devant le notaire Jean-Paul MEYERS, de résidence à Esch-sur-Alzette, feu PERSONNE4.) a vendu à PERSONNE2.) moyennant le prix de 20.000.- euros les immeubles suivants, inscrits au cadastre comme suit :

« *Commune de Dudelange, section B de Burange,*
Numéro NUMERO1.), lieu-dit "ADRESSE4.)", place (occupée), bâtiment à appartements, contenant 09 ares 19 centiares

a) *En propriété privative et exclusive :*
   Le garage numéro six (6) situé à l'extérieur, dans la cour derrière le bâtiment représentant 19,50/1000èmes.
   Le garage numéro sept (7) situé à l'extérieur, dans la cour derrière le bâtiment représentant 19,50/1000èmes.
b) *En copropriété et indivision forcée :*
   Trente-neuf millièmes des parties communes, y compris le sol ou terrain (39/1000ièmes) ». (ci-après, les « Garages ») (pièce 2 de la farde de Maître Gérard TURPEL)

Suivant acte notarié du 20 octobre 2021 passé devant le notaire Jean-Paul MEYERS, de résidence à Esch-sur-Alzette, PERSONNE2.) a revendu ces mêmes Garages à PERSONNE3.) moyennant le prix de 125.000.- euros (pièce 3 de la farde de Maître Gérard TURPEL).

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 16 août 2022, PERSONNE1.), comparaissant par Maître Gérard TURPEL, a fait donner assignation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Maximilian DI BARTOLOMEO s'est constitué pour PERSONNE3.) le 18 août 2022.

Maître Mathias PONCIN s'est constitué pour PERSONNE2.) le 19 août 2022.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-06679 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 8 juillet 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 20 novembre 2024 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

Prétentions des parties

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) demande de dire que la vente intervenue le 20 février 2019 est nulle, et de condamner PERSONNE2.) à lui payer une indemnité d'occupation de 6351,15.- euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice et des dommages-intérêts de 500.- euros par mois à partir du 20 octobre 2021 jusqu'au jugement à intervenir.

Il fonde son action en nullité sur le caractère dérisoire du prix, sur le sol et sinon sur l'insanité d'esprit de feu PERSONNE4.).

Il demande encore de dire le jugement opposable à PERSONNE3.) et de déclarer nulle la vente conclue le 20 octobre 2021.

Subsidiairement, il demande la nomination d'un expert médical avec la mission de décrire l'évolution de l'altération des facultés mentales dont aurait été atteint feu PERSONNE4.) au cours de la période allant d'octobre 2014 au DATE1.), date de son décès et de déterminer si ce dernier disposait de capacités cognitives suffisantes le 4 avril 2016 et le 20 février 2019 pour comprendre le sens et la portée de la vente au prix de 20.000.- euros. Il demande la nomination du docteur PERSONNE5.).

Pour autant que de besoin, il demande la nomination d'un expert ayant pour mission d'évaluer la valeur locative au 20 octobre 2021 des deux garages vendus.

Il demande en tout état de cause de rejeter la demande de PERSONNE3.) visant à le condamner à lui rembourser les frais de transformation des garages ainsi que ses autres demandes, subsidiairement de ramener cette demande à de plus justes motifs et de rejeter les demandes de PERSONNE2.).

Il demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de condamner PERSONNE2.) à l'entièreté des frais et dépens avec distraction au profit de Maître Gérard TURPEL qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance, voire d'instituer un partage qui lui est largement favorable, et à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) demande principalement de dire l'acte introductif d'instance irrecevable et, subsidiairement il se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité en la pure forme.

Il demande de dire la demande en nullité de la vente en raison du caractère dérisoire du prix irrecevable pour être nouvelle sinon non fondée.

Au fond, il demande le rejet des demandes de PERSONNE1.).

Subsidiairement, en cas d'annulation, il demande de déclarer la demande en dommages intérêts irrecevable sinon non fondée. Il conteste toute faute dans son chef et le *quantum* de la demande.

En cas d'annulation de la vente, il demande reconventionnellement le paiement de 8.000.- euros, avec les intérêts depuis le 5 avril 2018 et 20.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 février 2019.

Il demande de dire irrecevable la demande d'expertise pour être contredite par des pièces convaincantes. De même, on pourrait se demander comment un expert pourrait évaluer les capacités cognitives de feu PERSONNE4.) en 2016 et en 2019. Il ne suffirait pas de se prononcer sur l'évolution habituelle de la maladie, mais de prendre en compte la situation précise de feu PERSONNE4.). Subsidiairement, il s'oppose à la nomination du docteur PERSONNE5.).

PERSONNE2.) demande de condamner PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Mathias PONCIN, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance et à lui payer une indemnité de procédure de 4.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il demande d'être tenu quitte et indemne par PERSONNE1.) de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre relative aux frais d'électricité.

Il se rapporte à prudence de justice quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) relative au remboursement de la somme de 135.900.- euros en cas d'annulation de la vente et demande de dire non fondée la demande en remboursement de la somme de 14.212,58.- euros relative aux frais de transformation.

PERSONNE3.)

PERSONNE3.) demande principalement de dire l'acte introductif d'instance irrecevable et subsidiairement, il se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité en la pure forme.

Il demande le rejet des demandes de PERSONNE1.).

Subsidiairement, en cas d'annulation de la vente, il demande de condamner PERSONNE2.) à lui restituer le montant de 135.900.- euros avec les intérêts depuis le

14 octobre 2021 jusqu'à solde, et de le condamner à lui rembourser le montant de 14.212,58.- euros avec les intérêts légaux depuis le 20 octobre 2021 jusqu'à solde correspondant aux frais relatifs aux transformations effectuées, cette dernière demande étant fondée principalement sur la faute et subsidiairement sur l'enrichissement sans cause.

Il demande encore de dire qu'en cas d'annulation de la vente, le transfert de propriété ne serait officialisé qu'après le remboursement par la partie PERSONNE2.) du montant de 135.900.- euros, avec les intérêts depuis le 14 octobre 2021 jusqu'à solde, et du montant de 14.212,58.- euros avec les intérêts légaux depuis le 20 octobre 2021.

Plus subsidiairement, en cas d'annulation de la vente, il demande de condamner PERSONNE1.) à lui rembourser le montant de 14.212,58.- euros, avec les intérêts légaux depuis le 20 octobre 2021 jusqu'à solde correspondant aux frais relatifs aux transformations effectuées.

Il demande encore de condamner PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, qui la demande en affirmant en avoir fait l'avance, et de lui payer 5.000.- euros au titre des honoraires d'avocat et une indemnité de procédure de 4.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il aurait acheté les Garages sans avoir connaissance de la personne de feu PERSONNE4.) et de l'arrangement entre feu PERSONNE4.) et PERSONNE2.). Il aurait ignoré l'état de santé de feu PERSONNE4.) avec lequel il n'aurait eu aucun lien.

Par son comportement lors de l'assemblée des copropriétaires du 7 décembre 2021, PERSONNE1.) aurait reconnu et accepté le nouveau propriétaire des Garages en votant favorablement à la résolution relative à la modification du cadastre vertical.

Quant à l'état d'esprit de feu PERSONNE4.) au moment de la signature du compromis de vente le 4 avril 2016, il fait valoir que ce dernier n'aurait pas été atteint d'un trouble psychique ou neurologique à cette date ou à la date de l'acte notarié et que PERSONNE1.) n'apporterait pas la preuve contraire.

Il s'oppose à une expertise qui ne saurait pas être instaurée en vue de combler les lacunes de PERSONNE1.) dans l'administration de la preuve.

<u>Motifs de la décision</u>

Quant à la transcription la demande conformément à l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905

La finalité de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers est de rendre attentifs les tiers (potentiels acquéreurs d'immeubles) au fait que la propriété de ces immeubles est contestée et qu'un litige est en cours. La disposition légale se justifie par le souci d'empêcher un préjudice futur (Cour, 14 juin 2017, n° 107/17, n° 43.369 du rôle).

Il est rappelé que la régularisation de la formalité de la transcription en cours de procédure est admise (Cour, 21 avril 1999, rôle numéroNUMERO2.)).

Il convient dès lors d'analyser si PERSONNE1.) a satisfait à son devoir de régularisation de la procédure antérieurement à la clôture de l'instruction prononcée en date du 8 juillet 2024.

Il résulte des pièces versées, qu'en date du 6 mars 2023, la demande introduite par PERSONNE1.) du 16 août 2022 été régulièrement transcrite au bureau des hypothèques conformément aux dispositions de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

La procédure est partant régulière à cet égard, de sorte que le Tribunal peut valablement statuer sur les demandes en question.

Quant à la recevabilité

Par conclusions du 15 novembre 2023, les PERSONNE1.) demande de dire nulle la vente « *en raison du caractère dérisoire du prix* ».

PERSONNE2.) fait valoir que cette demande serait irrecevable pour être nouvelle.

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même ; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties.

La demande nouvelle est celle qui se différencie de la demande originaire par un de ses éléments constitutifs, objet, cause ou partie, et donc saisit le juge d'une prétention autre que celle dont il était déjà saisi par l'effet de l'acte introductif initial. Il a généralement été admis qu'une telle demande est irrecevable si l'adversaire s'oppose à son admissibilité en soulevant son irrecevabilité. Sommairement expliqué, le fondement de cette règle est généralement donné par la notion de contrat judiciaire : le demandeur introduit une action en justice, le défendeur accepte le débat sur cette question et le demandeur ne peut plus de façon unilatérale changer les termes du débat. On parle aussi d'immutabilité du litige (Th. HOSCHEIT, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, 2e éd., 2019, n° 1114 et 1115).

Le domaine de la demande nouvelle entraînant la sanction de l'irrecevabilité est réduit par deux techniques qui opèrent au regard de l'élément constitutif qu'est l'objet de la demande. Il s'agit, d'un côté, de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile qui permet de modifier l'objet de la demande par des demandes incidentes, à condition que celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant et, de l'autre côté, par les demandes virtuellement comprises dans l'acte introductif d'instance (Th. HOSCHEIT, *op. cit.*, n° 1117).

Dans le cadre de l'assignation, PERSONNE1.) demande de « *dire et juger que la vente réalisée suivant acte notarié du 20 février 2019* […] *est nulle* ».

Il prétend que « *les mensonges et manœuvres adverses ont consisté dans le fait pour l'assigné sub 1), avec l'assistance d'un tiers de connivence en la personne de sa sœur – l'épouse du de cujus – d'avoir profité de l'état de faiblesse de ce dernier pour l'inciter à vendre les deux garages à vil prix* ».

Il résulte de la combinaison des demandes de l'assignation que, contrairement à ce que soutient PERSONNE2.), la demande de PERSONNE1.) formulée dans les conclusions du 15 novembre 2023 et tendant à voir constater la nullité du contrat en raison du caractère dérisoire du prix se rattache par un lien suffisant à la prétention originaire tendant à voir prononcer la nullité de le vente telle que formulée dans l'assignation, de sorte que conformément à l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile, elle ne constitue pas une demande nouvelle irrecevable, et que le moyen d'irrecevabilité soulevé par PERSONNE2.) n'est dès lors pas fondé.

Les demandes de PERSONNE1.) n'étant pas autrement énervées quant à leur recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'étant pas donné, celles-ci sont à déclarer recevables pour avoir été introduites dans les forme et délai de la loi.

Quant au compromis de vente du 4 avril 2016 (pièce 1 de la farde de Maître Mathias PONCIN)

PERSONNE1.) demande le rejet de la pièce 1 de la farde 1 de Maître Mathias PONCIN en raison de son caractère incomplet. Subsidiairement, il demande la condamnation de PERSONNE2.) à verser le compromis de vente complet dans les 8 jours du jugement sous peine d'une astreinte de 200.- euros par jour de retard.

PERSONNE2.) prétend que le compromis de vente du 4 avril 2016 ne comporterait que 3 pages et qu'il aurait été versé dans son intégralité.

Aux termes de l'article 279 du Nouveau Code de procédure civile, la partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance.

Les communications de pièces doivent être intégrales et non effectuées sous la forme de simples extraits. Une communication incomplète ne permettrait pas une libre et loyale discussion contradictoire assurant le respect des droits de la défense (TAL, 25 novembre 2014, n° 230/2014, n° 155.573 du rôle) et toute pièce communiquée est indivisible (L. CREMIEU, *Rép. proc. civ.*, v° « Communication de Pièces », Dalloz 1956, n° 43).

L'article 282 du même Code dispose que le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

La communication préalable des pièces est nécessaire à l'exercice des droits de la défense de l'adversaire. Elle doit se faire de telle manière que la partie adverse ait matériellement le temps d'en prendre inspection pour préparer sa défense.

En l'espèce, la dernière partie du compromis se trouvant à la deuxième page de la pièce versée est intitulée « *III. Conditions* » « *1. Obtention d'un prêt* ». La partie reprise sur la page 3 de la pièce reprend à une partie intitulée « *VII. Loi du contrat et règlement des litiges* ». En l'espèce, il manque donc la ou les pages reprenant le restant de la partie III ainsi que les parties IV., V. et VI. du compromis de vente du 4 avril 2016. Le tribunal constate donc qu'il ne s'agit pas de l'intégralité de la pièce.

Dans la mesure où le tribunal constate que le compromis de vente du 4 avril 2016 constitue une pièce utile pour trancher le fond du litige qui a pour finalité de voir dire si la vente intervenue entre feu PERSONNE4.) et PERSONNE2.) est valable ou nulle, il n'y a pas lieu de rejeter cette pièce.

En vertu de l'article 280 du Nouveau Code de procédure civile, « *si la communication des pièces n'est pas faite, il peut être demandé, sans forme, au juge d'enjoindre cette communication et de condamner au paiement d'une astreinte* ». De même, l'article 281 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *le juge fixe, le cas échéant à peine d'astreinte, le délai, et, s'il y a lieu, les modalités de la communication* ».

Il y a donc lieu d'ordonner la production de l'intégralité de la pièce.

Dans la mesure où PERSONNE2.) s'est, jusqu'ici, opposé à la production de l'intégralité de la pièce, il y a lieu de faire droit à la demande d'astreinte.

Il est donc ordonné à PERSONNE2.) de produire l'intégralité du compromis de vente du 4 avril 2016 (pièce 1 de la farde de Maître Mathias PONCIN) dans un délai de deux mois à partir de la date de signification de ce jugement sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard, le montant de l'astreinte étant plafonné à un maximum de 5.000.- euros.

Au vu de ce qui précède, le tribunal estime qu'il y a lieu, conformément à l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, d'ordonner la révocation de l'ordonnance de clôture et de renvoyer le dossier aux parties pour leur permettre de procéder à la production intégrale de la pièce et de conclure sur son incidence éventuelle.

En attendant, il y a lieu de réserver les demandes ainsi que les frais et dépens.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes de PERSONNE1.) ;

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 5 février 2024, en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile ;

avant tout progrès en cause :

ordonne à PERSONNE2.) de produire en entier le compromis de vente du 4 avril 2016 (pièce 1 de la farde de Maître Mathias PONCIN) conclu entre feu PERSONNE4.) et PERSONNE2.) ;

dit que la production de la pièce est assortie d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard à compter de l'écoulement d'un délai de deux mois à partir de la signification du présent jugement ;

dit que cette astreinte est plafonnée au montant de 5.000.- euros ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve les demandes ainsi que les frais et dépens.