

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00011

Audience publique du vendredi, dix-sept janvier deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-2022-09233 du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-présidente,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Catherine TISSIER, premier juge,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

PERSONNE1.), prise en sa qualité de légataire universel institué par testament olographe du feu PERSONNE2.), décédé en date du 2 décembre 2023 à Luxembourg, ayant demeuré à L-ADRESSE1.),

ayant repris l'instance introduite par feu PERSONNE2.), décédé en date du 2 décembre 2023 à Luxembourg, ayant demeuré à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Geoffrey GALLE, demeurant à Luxembourg, du 4 novembre 2022,

ayant initialement comparu par **Maître Joë LEMMER**, avocat à la Cour, demeurant à Steinfort,

comparaissant actuellement par **Maître Kamilla LADKA**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE3.), fonctionnaire communal, demeurant à D-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLE,

comparaissant par la société à responsabilité limitée **WH AVOCATS S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-1630 Luxembourg, 46, rue Glesener, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats de Luxembourg, immatriculée au Registre de commerce

et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B265326, représentée par son gérant actuellement en fonctions, et représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Frank WIES**, avocat à la Cour.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 21 novembre 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 20 décembre 2024.

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 des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 20 décembre 2024.

Par exploit d'huissier du 4 novembre 2022, PERSONNE4.) dit PERSONNE5.) (ci-après « PERSONNE2.)) a fait donner assignation à PERSONNE6.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

S'agissant d'une procédure soumise au formalisme de l'article 194 du Nouveau Code de procédure civile aux termes duquel « *Avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. À défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.* », le Tribunal prendra uniquement en considération les conclusions de synthèses versées de part et d'autre par les parties. Toutes les demandes et tous les moyens ainsi que les faits, non-réitérés dans ces dernières conclusions versées en cause, sont censés irrémédiablement abandonnés et ne seront pas pris en considération.

PERSONNE2.) est décédé en date du 2 décembre 2023. Par acte de reprise d'instance du 30 janvier 2024, PERSONNE1.) a déclaré reprendre l'instance pendante entre PERSONNE6.) et feu PERSONNE2.).

Aux termes du dispositif de ses conclusions de synthèse du 12 juillet 2024, PERSONNE1.) a demandé de :

- déclarer l'action ainsi que la reprise d'instance de l'ex-épouse du défunt et légataire universelle de ce dernier, recevable,
- déclarer irrecevables, sinon non fondés les moyens et la demande reconventionnelle de la partie adverse,
- à titre principal, dire nul et de nul effet l'acte notarié de vente du 20 juillet 2009 avec réserve d'usufruit entre PERSONNE2.) et PERSONNE7.), pour absence de

prix de vente sérieux, vil prix, prix dérisoire ou absence de prix et pour absence d'un élément essentiel du contrat,

- ordonner tous devoirs de droit suite à cette annulation et notamment la réintégration de la pleine propriété dans le chef d'PERSONNE2.) et la transcription du jugement à intervenir dans les registres publics,
- à titre subsidiaire, prononcer la résolution de l'acte de vente notarié du 20 juillet 2009, sur base de la clause résolutoire, sinon sur base de l'article 1184 du Code civil,
- ordonner tous devoirs de droit suite à cette annulation et notamment la réintégration de la pleine propriété dans le chef d'PERSONNE2.) et la transcription du jugement à intervenir dans les registres publics,
- à titre subsidiaire, voire prononcer la nullité de l'acte de vente du chef de l'absence d'aléa, rendant le contrat de vente avec rente viagère nul à défaut d'objet,
- à titre plus subsidiaire, voir prononcer l'annulation, sinon la résolution du contrat de rente viagère pour violation des conditions essentielles du contrat telles que le retard de paiement de la rente convenue, défaut de paiement de l'assurance dès le 20 juillet 2009, refus et manquement aux obligations du nu-propriétaire,
- condamner PERSONNE6.) à payer le montant de 100.000.- euros ou tout autre montant à arbitrer par le Tribunal ou à dire d'expert au titre des dommages moraux sur base de l'article 599 du Code civil, sinon sur base de la responsabilité contractuelle, sinon quasi-délictuelle,
- à titre subsidiaire, le condamner au paiement des dommages et intérêts sur base des articles 1142 ou bien 1146 à 1155 du Code civil, ou encore 1184, évalués aux sommes payées par le débirentier, évalué au montant de 168.000.- euros,
- dire non fondée la demande de PERSONNE6.) en paiement d'une indemnité de procédure,
- condamner PERSONNE6.) au paiement d'un montant de 4.614,60.- euros à titre de remboursement de ses frais et honoraires d'avocat,
- condamner PERSONNE6.) au paiement d'un montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner PERSONNE6.) à tous les frais et dépens.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de sa demande, **PERSONNE2.)** a fait exposer que suivant acte de vente avec réserve d'usufruit du 20 juillet 2009, il aurait vendu à feu **PERSONNE7.)**, décédée *ab intestat* le **DATE1.)** et laissant comme seul héritier **PERSONNE6.)**, un immeuble situé à Steinfort pour un prix de 300.000.- euros.

Un premier montant de 100.000.- euros aurait été payable le jour de la passation de l'acte notarié. Un deuxième montant de 100.000.- euros aurait été payable endéans les 6 mois de la conclusion de la vente et un troisième montant de 100.000.- euros aurait été transformé en rente viagère de 400.- euros, payable tous les 1^{ers} de chaque mois.

Le prix réellement obtenu n'aurait été que de 200.000.- euros et serait hors proportion avec la valeur réelle du bien au jour de la vente.

La valeur réelle du bien, au jour de la vente, aurait été évaluée par l'expert Patrick ZECHES au montant de 601.300,43.- euros.

PERSONNE2.) a précisé qu'il n'invoquerait pas la rescision pour cause de lésion, mais demande à voir prononcer la nullité, sinon la résolution de la vente du 20 juillet 2009.

La nullité se justifierait par le prix dérisoire de la vente, constituant un élément essentiel du contrat.

PERSONNE1.) soulève encore la nullité du contrat de vente pour absence d'aléa.

La rente viagère aurait été fixée à un montant dérisoire de 400.- euros par mois et au montant maximal de 100.000.- euros, ce qui supprimerait l'aléa, alors que l'acquéreur connaîtrait d'emblée le prix d'achat de la maison de 300.000.- euros. L'acquéreur connaîtrait d'emblée la durée limitée à 250 mois, soit 20,8 ans de paiement de la rente.

La rente de 400.-euros par mois serait largement inférieure au revenu annuel que la valeur de la nue-propriété aurait pu générer. Le crédientier, âgé au moment de la vente, aurait dû survivre une durée illusoire de 20,8 années afin d'espérer se voir payer la totalité de la valeur de la nue-propriété. La fixation du prix initial aurait fait disparaître tout risque pour le débiteur.

En l'absence d'aléa, le contrat serait, partant, à déclarer nul, faute d'objet.

PERSONNE2.) a demandé, à titre subsidiaire, à voir prononcer la résolution de la vente sur base des clauses de l'acte de vente dénommées « *Auflösungsrecht* » et « *Rückgängigkeitsklausel* ».

Il a fait valoir que la deuxième partie du prix de vente de 100.000.- euros n'aurait pas été réglée par **PERSONNE7.)**, respectivement **PERSONNE6.)**. Ce dernier ne rapporterait pas la preuve dudit paiement. L'article 1654 du Code civil permettrait au vendeur de

demander la résolution du prix de vente en cas de non-paiement du prix. Cette action de droit commun serait soumise à une prescription trentenaire. Il conteste, dans ce contexte, toute application de la prescription quinquennale prévue à l'article 2277 du Code civil, alors qu'il ne demanderait pas l'annulation, sinon la résolution de la vente pour non-paiement des arriérés de la partie du prix converti en rente viagère, mais de la deuxième tranche du prix de 100.000.- euros, porteuse d'intérêts à hauteur de 9%.

PERSONNE2.) a soutenu qu'il n'aurait pas eu à réclamer le paiement du montant de 100.000.- euros plus tôt, alors qu'il aurait pu se contenter de laisser courir les intérêts fixés contractuellement au taux de 9% en cas de retard de paiement. Son inaction ne constituerait pas non plus un manquement à son obligation de minimiser son dommage.

Il appartiendrait à PERSONNE6.) de rapporter la preuve du paiement de cette deuxième tranche.

PERSONNE2.) a encore fait valoir que sans préjudice de la clause résolutoire contenue dans l'acte de vente, sa demande en résolution judiciaire serait également justifiée par le manquement par l'acquéreur à ses obligations contractuelles. Outre le non-paiement d'une partie du prix de vente, PERSONNE7.) aurait toujours effectué les paiements de la rente viagère en retard. Il s'y ajouterait que l'immeuble n'aurait jamais été assuré par la partie assignée et qu'elle n'effectuerait jamais les grosses réparations incombant au nu-propriétaire.

PERSONNE2.) aurait partant la faculté de demander, conformément à l'article 1184 du Code civil, la résolution de la vente.

Au vu de son âge avancé et des nombreux tracasseries endurées, PERSONNE2.) a fait valoir qu'il serait également en droit de réclamer des dommages et intérêts moraux de 100.000.- euros.

Il a finalement précisé que sa demande en dommages et intérêts serait essentiellement fondée sur l'article 599 du Code civil et subsidiairement sur la responsabilité civile de droit commun, sinon extracontractuelle. Le comportement du nu-propriétaire lui aurait gravement nui et causé de nombreuses tracasseries, de sorte qu'il pourrait prétendre au paiement d'un montant de 168.000.- euros à titre d'indemnisation de son préjudice et correspondant aux sommes payées par le débirentier.

PERSONNE6.) déclare soulever l'irrecevabilité de la reprise d'instance de PERSONNE1.) en ce qu'elle concernerait l'action en résolution de l'acte notarié de vente du 20 juillet 2019 pour violation des obligations découlant des articles 605 et 606 du Code civil.

L'action fondée sur les articles 605 et 606 du Code civil visant une violation des obligations du nu-propriétaire appartiendrait au seul titulaire du droit d'usufruit. Or, l'usufruit s'éteindrait par la mort de l'usufruitier. Le décès de PERSONNE2.) aurait entraîné

l'extinction de son usufruit et l'action en résolution pour violation de ses droits en tant qu'usufruitier ne serait jamais entrée dans son actif successoral.

Il fait ensuite exposer qu'il serait le fils de feu PERSONNE7.) qui, après le décès de son premier époux, PERSONNE8.), aurait entamé une relation avec PERSONNE2.).

Elle aurait emménagé dans l'immeuble appartenant à PERSONNE2.) situé à Steinfort.

PERSONNE2.) aurait été l'instigateur de la vente de l'immeuble à PERSONNE7.), alors qu'il aurait voulu le soustraire de l'héritage de son fils avec lequel il aurait été brouillé.

Le notaire MINES de Capellen lui aurait suggéré une vente à fonds perdus.

PERSONNE2.) se serait également toujours occupé de gérer les comptes et les finances d'PERSONNE7.).

Au décès de cette dernière, PERSONNE6.) aurait poursuivi le paiement de la rente viagère mensuelle de 400.- euros.

PERSONNE2.) ne se serait, jusqu'à un courrier du 16 août 2022, jamais plaint d'aucun retard de paiement et n'aurait jamais fait valoir de créance impayée d'un montant de 100.000.- euros.

PERSONNE6.) conteste également avoir manqué à son obligation de procéder aux travaux de réparation de l'immeuble. PERSONNE2.) se serait mépris sur les obligations respectives de nu-propiétaire et d'usufruitier.

Ce dernier lui aurait adressé une lettre de mise en demeure d'effectuer des travaux postérieurement à l'introduction de la présente procédure, ce qui démontrerait que cette lettre de mise en demeure n'aurait constitué qu'une simple posture pour les besoins de la cause.

PERSONNE6.) lui aurait, en outre, réglé un montant de 30.000.- euros en date du 16 décembre 2021 afin de pouvoir effectuer des travaux. PERSONNE2.) n'aurait, par la suite, jamais justifié de l'utilisation de ces fonds pour des travaux sur l'immeuble.

PERSONNE6.) déclare également verser la preuve que l'immeuble est assuré auprès de la compagnie SOCIETE1.).

Il fait ensuite valoir que la demande d'PERSONNE2.) en rescision pour lésion, respectivement en nullité de la vente pour cause de prix dérisoire serait prescrite.

A titre subsidiaire, cette demande serait à déclarer non fondée. En effet, PERSONNE2.) aurait lui-même fixé le prix de vente à l'époque. Cela résulterait d'une attestation testimoniale de PERSONNE9.), versée aux débats. Il s'y ajouterait qu'il tenterait, 14 ans après la vente, d'obtenir la nullité de celle-ci sur base d'une évaluation unilatérale de

l'expert Patrick ZECHES. Cette évaluation n'aurait, en outre, pas l'effet escompté par PERSONNE2.), puisqu'elle ne prendrait pas en considération le fait que la vente n'aurait porté que sur la nue-propriété de la maison et qu'PERSONNE2.) se serait réservé l'usufruit viager. Le prix de la vente de la seule nue-propriété aurait forcément été inférieur à celui de la pleine propriété. Au jour de la vente à fonds perdu du 20 juillet 2009, PERSONNE2.) aurait été âgé de 69 ans. Or, conformément à l'article 23 de la loi du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'administration de l'enregistrement et des domaines, l'usufruit en viager aurait représenté 5/10^{ème} de la valeur totale de l'immeuble, soit exactement le montant de 300.000.- euros.

PERSONNE6.) fait également valoir que la vente en viager, comme en l'espèce, serait par nature aléatoire et qu'il ne serait pas possible de déterminer le déséquilibre entre les engagements contractuels des parties. Il ne serait donc pas possible d'établir la lésion de plus des 7/12^{èmes}, telle que prévue par l'article 1674 du Code civil.

Quant à la demande en nullité du contrat pour cause de prix dérisoire, PERSONNE6.) soutient qu'PERSONNE2.) aurait, à l'époque, lui-même estimé la valeur du bien au prix convenu. Il conteste tout caractère dérisoire du prix.

Par rapport à la demande subsidiaire en résolution de la vente, PERSONNE6.) fait valoir que pour justifier une telle demande, il faudrait pouvoir invoquer une inexécution grave des obligations contractuelles de son cocontractant et ne pas attendre une décennie pour la faire valoir. Le fait d'avoir attendu aussi longtemps démontrerait qu'il ne s'agit pas d'une inexécution grave. PERSONNE2.) aurait eu l'obligation de modérer son dommage et n'aurait pas pu se contenter de laisser courir les intérêts conventionnels sur la partie impayée du prix. Il aurait manqué à son obligation d'exécuter de bonne foi le contrat de vente et ainsi violé l'article 1134, alinéa 3 du Code civil.

PERSONNE6.) déclare, en outre, soulever la prescription quinquennale de l'article 2277 du Code civil qui aurait été acquise depuis le 21 janvier 2015. Il conteste ensuite tout manquement contractuelle de feu PERSONNE7.) au paiement dudit montant.

PERSONNE6.) n'aurait aucun accès à la preuve du paiement dudit montant de 100.000.- euros, alors qu'PERSONNE2.) aurait été seul en charge de la gestion des comptes d'PERSONNE7.). Il formule, dans ce contexte, une demande reconventionnelle en reddition des comptes par PERSONNE2.), respectivement par PERSONNE1.), portant sur la période du 20 juillet 2009 au 16 juillet 2021 et sur tous les comptes bancaires sur lesquels il aurait eu une procuration ou qu'il gèrait en ligne avec des codes d'accès.

PERSONNE6.) demande finalement la condamnation d'PERSONNE2.), respectivement de PERSONNE1.), à lui payer un montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) fait répliquer que toutes les allégations adverses selon lesquelles il aurait géré les fonds d'PERSONNE7.) sont contestées.

PERSONNE6.) aurait hérité des droits, mais également des obligations d'PERSONNE7.) suite à son décès.

Concernant l'assurance de l'habitation, PERSONNE6.) soutiendrait avoir contracté une assurance à partir du 25 août 2021. Il verserait une proposition d'assurance dont il ne serait cependant pas sûr qu'elle ait été suivie d'effet. Il n'en aurait jamais informé PERSONNE2.) jusqu'à l'introduction de la procédure. En tout état de cause, il ne serait pas établi que l'immeuble ait été assuré avant le 25 août 2021, alors qu'il aurait dû l'être par PERSONNE7.) depuis la vente en 2009.

Le montant de 30.000.- euros que PERSONNE6.) soutiendrait avoir réglé aux fins d'effectuer des travaux, aurait en réalité été payé en contrepartie de la vente par PERSONNE2.) de sa voiture de marque VOLVO XC60 à PERSONNE6.). PERSONNE6.) aurait hérité d'un véhicule de marque FORD FIESTA, trop petit, et ils se seraient entendus pour échanger leurs véhicules respectifs.

PERSONNE1.) rappelle ensuite qu'elle n'invoquerait, à titre principal, pas la rescision pour cause de lésion, mais la nullité de la vente pour cause de prix dérisoire. L'absence de prix sérieux serait sanctionnée par une nullité absolue, soumise à la prescription trentenaire. Elle explique, dans ce contexte, que le prix de vente aurait été fixe et parfaitement déterminé dans le contrat. Il ne serait nullement aléatoire et il n'aurait nullement cherché à gratifier quiconque de sa maison.

Elle conteste l'application de l'article 2277 du Code civil dans le cadre de la présente instance.

La demande adverse en production des extraits de compte de feu PERSONNE7.) serait à rejeter, de même que la demande en reddition de compte. Tout mandat de gestion serait formellement contesté et chacun aurait géré ses propres comptes.

PERSONNE1.) demande encore à voir déclarer non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE6.) fondée sur l'article 1993 du Code civil. L'attestation testimoniale établie par PERSONNE9.) serait à rejeter. Son témoignage serait irrecevable par application de l'article 1341 du Code civil, alors qu'il viserait à prouver contre un écrit authentique. Son contenu serait faux et PERSONNE1.) déclare se réserver le droit de déposer plainte pour faux témoignage.

PERSONNE1.) conteste encore qu'PERSONNE2.) aurait agi comme mandataire d'PERSONNE7.) dans le cadre de la vente de sa maison.

Elle demande finalement le rejet de la demande adverse en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Appréciation du Tribunal

2.1. Quant à la recevabilité

Les demandes principales et reconventionnelles, ayant été introduites dans les forme et délai de la loi et non critiquées à cet égard, sont à déclarer recevable en la pure forme.

Le Tribunal note, dans ce contexte, qu'eu égard aux pièces versées en cause, la formalité de transcription de l'exploit d'assignation en marge de l'acte de vente du bien litigieux a été effectuée conformément aux dispositions de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

PERSONNE6.) soulève l'irrecevabilité de la reprise d'instance de PERSONNE1.) en ce qu'elle concernerait l'action en résolution de l'acte notarié de vente du 20 juillet 2019 pour violation des obligations découlant des articles 605 et 606 du Code civil.

Aux termes de l'article 617 du Code civil, *« l'usufruit s'éteint par la mort naturelle de l'usufruitier [...] »*

Le décès de l'usufruitier emporte ainsi extinction de l'usufruit.

Aux termes de l'article 724 du Code civil, *« par le seul effet de l'ouverture de la succession tous les biens du défunt sont transmis à ses héritiers, qui sont tenus de toutes ses dettes et charges. Les héritiers peuvent, dès l'instant du décès, exercer les droits et actions du défunt. »*

En vertu de l'article 724 du Code civil, les héritiers désignés par la loi sont saisis de plein droit des biens, droits et actions du défunt. Le successeur saisi peut exercer toute action tendant à obtenir, au bénéfice de la succession, l'indemnisation d'un préjudice subi par le défunt ou la reconstitution de la succession (Cour 21 juin 2017, numéro 43779 du rôle).

En l'espèce, PERSONNE2.) a introduit une action visant à obtenir l'anéantissement rétroactif du contrat de vente du 20 juillet 2009 et l'indemnisation de son préjudice, entre autres, pour violation de certaines obligations incombant au nu-propriétaire vis-à-vis de l'usufruitier.

Or, compte tenu de l'objet de la demande, et compte tenu de l'application de l'article 724 du Code civil, PERSONNE1.), légataire universelle d'PERSONNE2.) peut valablement poursuivre l'action introduite par feu PERSONNE2.).

Sa reprise d'instance est, partant, à déclarer recevable.

2.2. Quant à la demande en nullité du contrat de vente

PERSONNE1.), au même titre qu'PERSONNE2.) précédemment, demande, à titre principal, à voir prononcer la nullité du contrat de vente litigieux pour cause de prix dérisoire. Il précise qu'il n'invoque pas la rescision pour cause de lésion.

Le Tribunal examinera, partant, la demande, telle que formulée.

La nullité de la vente à vil prix n'est pas une extension prétorienne, à toutes les ventes, de l'action en rescision pour lésion. Un prix inférieur aux cinq douzièmes de la valeur de la chose n'est pas dérisoire pour autant. De plus, 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 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. 3e civ., 16 décembre 1998, n° 97-11.541 : JurisData n° 1998-004835 ; Bull. civ. 1998, III, n° 256 ; D. 2000, p. 504, 2e esp., note M.-C. Cauchy-Psaume.- ; Cass. 3e civ., 15 décembre 2010, n° 09-16.838 : JurisData n° 2010-023868 ; Bull. civ. 2010, III, n° 224).

La prescription de deux ans ne s'applique pas à l'action en nullité pour vileté du prix (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'article 1304 du Code civil dispose que « *Dans tous les cas où l'action en nullité ou en rescision d'une convention n'est pas limitée à un moindre temps par une loi particulière, cette action dure cinq ans* ».

PERSONNE6.) fait valoir que l'action en nullité de la vente immobilière litigieuse serait soumise à la prescription quinquennale de l'article précité.

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

Il s'ensuit que la demande en nullité d'un acte de vente immobilière pour absence de prix sérieux n'est pas soumise au délai prévu par l'article 1304 du Code civil et que l'action en nullité exercée par PERSONNE1.) n'est pas prescrite.

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 sont données. S'il est vrai que PERSONNE6.) soutient qu'PERSONNE2.) aurait procédé à la vente du bien immobilier litigieux au profit d'PERSONNE7.) afin de soustraire son fils de l'héritage qui lui serait normalement dévolu, il ne démontre pas qu'PERSONNE2.) aurait été motivé par une intention libérale en faveur d'PERSONNE7.). Une telle intention libérale ne résulte, par ailleurs, d'aucune des pièces versées en cause. Quant à la deuxième condition, il y a lieu de relever qu'aucune des parties ne soutient que l'immeuble n'aurait aucune valeur.

Concernant le caractère vil du prix, il est rappelé que 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 Code civil (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 vileté 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 (Cour 22 novembre 2006, numéro 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, la vente pour un prix symbolique, un prix inférieur au revenu du bien, une vente faussement déclarée aléatoire (Cour, 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 1er octobre 2016) - Encyclopédies - Art. 1591 à 1593 - Fasc. unique : VENTE. – Nature

et forme. – Prix et frais). 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).

En l'espèce, les parties ont convenu de la vente de l'immeuble litigieux avec réserve d'usufruit, moyennant un prix de 300.000.- euros, dont un prix fixe de 200.000.- euros et un montant de 100.000.- euros payable sous forme de rente viagère (« *monatliche Leibrente* ») de 400.- euros par mois.

Pour faire valoir que ce prix serait manifestement dérisoire, PERSONNE1.) se base sur un rapport d'expertise immobilière de l'expert Patrick ZECHES selon lequel la valeur résiduelle de la propriété s'élèverait au montant de 601.300,43.- euros, soit le double du prix contractuellement convenu.

Sans demander expressément à voir écarter le rapport d'expertise précité des débats, PERSONNE6.) souligne 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 3 mai 2007, numéro 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 qu'il n'est pas contredit par d'autres éléments contraires tangibles.

Néanmoins, en l'espèce, même à admettre que la valeur résiduelle de l'immeuble litigieux se soit situé, à l'époque de la vente, à un montant équivalent au double du prix de vente, tel que l'expert ZECHES l'indique dans son rapport, cette valeur résiduelle n'est pas de nature à donner au prix de vente un caractère dérisoire. En effet, une simple disproportion éventuelle entre le prix et la valeur de la chose n'établit pas l'existence d'un prix dérisoire. Le prix de 300.000.- euros, tel que contractuellement convenu n'est donc pas à qualifier de vil prix.

La demande de PERSONNE1.) en nullité de la vente pour prix dérisoire n'est, partant, pas fondée.

PERSONNE1.) demande encore à voire prononcer la nullité de l'acte de vente pour cause d'absence d'aléa, rendant le contrat de vente avec rente viagère nul, faute d'objet.

En vertu de l'article 1104 du Code civil, un contrat est commutatif lorsque chacune des parties s'engage à donner ou à faire une chose qui est regardée comme l'équivalent de ce qu'on lui donne, ou de ce qu'on fait pour elle.

Lorsque l'équivalent consiste dans la chance de gain ou de perte pour chacune des parties, d'après un événement incertain, le contrat est aléatoire.

Le contrat commutatif est un contrat à titre onéreux dans lequel la contrepartie que chaque contractant reçoit est d'ores et déjà certaine et déterminée, les parties connaissant dès la conclusion de l'acte l'étendue des prestations qu'elles doivent et des avantages qu'elles retirent. Le contrat est aléatoire quand les avantages et les pertes qui en résulteront dépendent d'un événement incertain. Ainsi, une vente, faite pour un prix déterminé, est un contrat commutatif ; si elle est consentie moyennant une rente viagère, l'émolument que devra verser l'acquéreur dépend de la durée de la vie du vendeur ; c'est alors un contrat aléatoire (Droit civil, les obligations, F. TERRE, P. SIMLER et Y. LEQUETTE n° 69 p. 81).

L'article 1964 du Code civil dispose que « *Le contrat aléatoire est une convention réciproque dont les effets, quant aux avantages et aux pertes, soit pour toutes les parties, soit pour l'une ou plusieurs d'entre elles, dépendent d'un événement incertain.*

Tels sont:

- *le contrat d'assurance;*
- *le prêt à grosse aventure; le jeu et le pari;*
- *le contrat de rente viagère.*

Les deux premiers sont régis par les lois maritimes.».

Ces derniers contrats sont qualifiés par la doctrine de contrats aléatoires par leur nature.

Ainsi, la vente est aléatoire lorsqu'elle réserve au vendeur un droit d'usufruit, même si cet usufruit se limite à une partie seulement de l'immeuble. La réserve d'un droit d'usage et d'habitation constitue également un aléa suffisant, qu'elle porte sur tout ou partie des biens vendus.

Il s'y ajoute que l'aléa doit avoir été volontairement assumé et avoir existé au moment de la formation du contrat. À ce titre l'appréciation subjective de l'aléa est la règle : l'élément déterminant n'est pas tant l'existence objective de l'aléa que la conviction des parties relativement à cette existence. L'aléa doit finalement avoir été une considération commune aux parties ; il doit être bilatéral ou réciproque. Les parties doivent disposer des mêmes éléments d'évaluation du risque et il doit résulter aux yeux des deux parties

du même événement. Ce même événement doit déterminer corrélativement la chance de gain d'un cocontractant et le risque de perte de l'autre.

L'aléa constitue finalement un fait juridique pouvant être établi par tous les moyens.

S'agissant de la charge de la preuve, les contrats qui sont par nature aléatoires, c'est à celui qui conteste la réalité de l'aléa, donc la qualification ou la validité même du contrat, qu'il appartient d'en apporter la preuve.

La charge de la preuve du caractère aléatoire de la vente par elle allégué incombe en l'espèce à PERSONNE1.) qui l'invoque.

Il est rappelé que les parties ont convenu de la vente de l'immeuble litigieux avec réserve d'usufruit, moyennant un prix de 300.000.- euros, dont un prix fixe de 200.000.- euros et un montant de 100.000.- euros payable sous forme de rente viagère de 400.- euros par mois.

Il est, par ailleurs, constant en cause qu'au jour de la vente à fonds perdu du 20 juillet 2009, PERSONNE2.) était âgé de 69 ans.

PERSONNE1.) fait valoir que la rente de 400.- euros par mois serait largement inférieure au revenu annuel que la valeur de la nue-propriété aurait pu générer. Elle soutient également que le créditrentier aurait dû survivre une durée illusoire de 20,8 années afin d'espérer se voir payer la totalité de la valeur de la nue-propriété et que la fixation du prix initial aurait fait disparaître tout risque pour le débiteur.

Or, le montant maximum de la rente a été fixé à 100.000.- euros et correspond dès lors à un tiers du prix total convenu entre parties, ce qui n'est pas un montant négligeable.

Il s'y ajoute que la durée de survie de 20,8 années n'est pas à considérer comme illusoire, tel qu'allégué, mais, au contraire, comme réaliste, au regard de l'âge – 69 ans – au jour de la conclusion de la vente, d'PERSONNE2.). Il aura, d'ailleurs, survécu 14 ans après la conclusion de la vente.

Il s'ensuit que le contrat est bien à qualifier d'aléatoire, dès lors qu'il comporte pour le débirentier le risque de devoir régler un tiers du prix de vente total, dans l'hypothèse de survie de créditrentier jusqu'à l'âge de 90 ans et la chance pour ce dernier de toucher un tiers du prix de vente total, en cas de survie.

La demande en nullité pour cause d'absence d'aléa est partant non fondée.

2.3. Quant à la demande en résolution de la vente

PERSONNE1.), au même titre qu'PERSONNE2.) précédemment, fonde sa demande en résolution, principalement sur la clause de l'acte de vente dénommée « *Verkäuferprivileg*

und Auflösungsrecht ». Cette disposition est libellée comme suit : « *Bei Nichteinhaltung einer Rate des Kaufpreises kann der Verkäufer, aufgrund von Artikel 71 des Gesetzes vom 2. Januar 1889, eingefügt in die neue Zivilprozessordnung unter Artikel 879 und folgende, über die Immobilienbeschlagnahme die verkaufte Immobilie durch einen Notar seiner Wahl versteigern lassen, um sich durch den Verkaufserlös schadlos zu halten, oder, falls er dies wünscht, kann er seinem Auflösungsrecht Gebrauch machen und diesen Verkauf rückgängig machen* ».

Cette disposition qui comprend la stipulation d'une clause de voie parée et d'une clause résolutoire s'applique dans l'hypothèse du non-paiement d'une « *Rate des Kaufpreises* », Or, le terme « *Rate* » est à traduire, en l'espèce, par le terme « *traite* » ou « *mensualité* » qui se définit par un montant identique payé mensuellement ou à date fixe.

Si tel est le cas, en l'espèce, du montant de la rente de 400.- euros, payable le premier de chaque mois, ce n'est cependant pas le cas du paiement du montant de 100.000.- euros, qui constitue la deuxième tranche du prix fixe de la vente, payable endéans les 6 mois de la signature de l'acte notarié. Or, PERSONNE1.) invoque, à l'appui de sa demande en résolution, le non-paiement de cette deuxième tranche, et non pas de la rente viagère stipulée dans l'acte de vente.

La demande de PERSONNE1.) ne saurait dès lors être fondée sur la clause de l'acte qu'elle invoque.

PERSONNE1.) fonde sa demande, subsidiairement, sur les dispositions de droit commun et, plus particulièrement, sur les articles 1654 et 1184 du Code civil.

Le principe de la résolution d'un contrat, lorsqu'une partie ne s'exécute pas, est consacré par l'article 1184 du Code civil. L'article 1654 du Code civil ne fait que rappeler ce principe à propos de la vente (Jurisclasseur, Civil, Art.1654 à 1657, n°3).

Aux termes de l'article 1184 du Code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

Dans le cadre d'une action en résolution judiciaire, une mise en demeure préalable du débiteur par sommation ou par commandement n'est pas requise. L'assignation en résolution adressée par le créancier au débiteur vaut mise en demeure de payer (Cass. fr. 1^{re} civ., 23 mai 2000, n° 97-22.547 : JurisData n° 2000-002112 ; Bull. civ. 2000, I, n° 150 ; D. 2000, inf. rap. p. 203).

En effet, l'assignation en justice permet encore au débiteur d'éviter la résolution du contrat en offrant d'exécuter son engagement. L'assignation remplit donc la fonction d'avertissement adressé au débiteur, ce qui est le rôle même d'une mise en demeure

(JCI. civil, article 1184, fasc. 10 : Contrats et obligations, Obligations conditionnelles – Résolution judiciaire, n°38).

Cependant, saisi d'une telle demande en résolution, le juge doit apprécier si l'inexécution de l'obligation est suffisamment caractérisée. En cas d'inexécution partielle ou de simple retard dans l'exécution, le juge apprécie si l'inexécution est suffisamment grave pour justifier la résolution.

Le créancier qui veut obtenir la résolution du contrat devra donc pouvoir démontrer que l'inexécution ou le comportement du débiteur est suffisamment grave pour justifier une telle rupture (Cour 19 octobre 2011, JTL, p.114 ; Droit des obligations au Luxembourg, principes généraux et examen de jurisprudence d'PERSONNE10.)).

Le juge apprécie souverainement si la gravité du manquement est suffisante pour justifier la résolution (H. DE PAGE, Tome II, Les obligations, éd. 1964, n° 889).

Le juge appréciera notamment si la résolution excède ou non le dommage. Il peut puiser sa conviction dans l'ensemble des données de la cause sans être obligé de tenir exclusivement compte des éléments invoqués par les parties (DE PAGE, T. II, Les Obligations, n° 889, p. 732 ; Cour 1ère chambre 17 mai 2006, n°30483 du rôle).

La résolution doit, en outre, être invoquée de bonne foi, précise la jurisprudence. Tel peut n'être pas le cas si, par exemple, un créancier demande la résolution après s'être abstenu pendant de longues années de toute réclamation de l'exécution du contrat (Cass. fr. 3e civ., 8 avril 1987, n° 85-17.596 : JurisData n° 1987-799694 ; Bull. civ. 1987, III, n° 88 ; Defrénois 1988, art. 34902, p. 375, obs. PERSONNE11.)).

Néanmoins, la seule constatation de la bonne foi du débiteur, qui ne s'est pas vu réclamer le paiement du prix de vente pendant des années, ne suffit pas et ne saurait faire échec à une demande en résolution judiciaire. Face à la gravité de l'inexécution constatée, le juge ne peut pas sauver une convention au motif que son inexécution serait empreinte de bonne foi. La gravité de l'inexécution doit être prise en compte.

Force est de constater qu'en l'espèce, le paiement de la deuxième tranche du prix fixe de 100.000.- euros, stipulée dans l'acte de vente, n'est pas établi et ne résulte d'aucune pièce.

PERSONNE6.) invoque tout d'abord la prescription quinquennale de l'article 2277 du Code civil qui aurait été acquise depuis le 21 janvier 2015 par rapport au paiement de cette deuxième tranche.

Il conteste ensuite tout manquement d'PERSONNE7.) à son obligation de paiement et soutient qu'PERSONNE2.) se serait toujours chargé des finances et des comptes d'PERSONNE7.) et que, lui-même, n'y aurait aucun accès. Il serait dans l'impossibilité de se les procurer.

Il formule une demande reconventionnelle en reddition des comptes par PERSONNE2.), respectivement par PERSONNE1.), portant sur la période du 20 juillet 2009 au 16 juillet 2021 et sur tous les comptes bancaires sur lesquels il aurait eu une procuration ou qu'il gèrait en ligne avec des codes d'accès.

PERSONNE1.), de son côté, demande à voir déclarer non fondée la demande reconventionnelle précitée de PERSONNE6.) et conteste qu'PERSONNE2.) ait été le mandataire de feu PERSONNE7.) dans le cadre de la convention de vente.

Concernant l'application de l'article 2277 du Code civil, le Tribunal relève tout d'abord que PERSONNE1.) ne demande pas l'exécution forcée de l'acte de vente et ne demande, partant, pas le paiement du montant litigieux de 100.000.- euros qui serait resté impayé.

Il s'y ajoute que la prescription quinquennale prévue à l'article 2277 du Code civil concerne des dettes à caractère périodique.

En l'espèce, la deuxième tranche du prix de vente d'un montant de 100.000.- euros était exigible en entier dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte notarié de vente.

La prescription invoquée ne trouve partant pas application en l'espèce.

Aux termes de l'article 1993 du Code civil, tout mandataire est tenu de rendre compte de sa gestion et de faire raison au mandant de tout ce qu'il a reçu en vertu de sa procuration, quand même ce qu'il aurait reçu n'eût point été dû au mandant.

La demande en reddition de compte basée sur le prédit article a donc pour objet non seulement l'établissement d'un décompte par le mandataire, appuyé par des pièces justificatives, mais encore la restitution des sommes restant dues au mandant en vertu de ce décompte.

Ainsi, en cas de procuration sur des comptes bancaires, le mandataire a la charge d'établir l'emploi des fonds dont il a usé, de sorte que si cette preuve n'est pas rapportée, le mandataire doit être condamné à rembourser les sommes dont l'emploi n'est pas justifié.

L'obligation de rendre compte est inhérente au mandat et elle incombe à tout mandataire, qu'il soit salarié ou à titre gratuit, légal, judiciaire ou privé, ami ou parent du mandant ou étranger à sa famille, que le mandat soit exprès ou tacite, à moins que le mandant donne une dispense au mandataire de rendre compte. Cette obligation de rendre compte s'impose à tout mandataire, qu'il ait été loyal et fidèle ou non.

Si le mandant vient à décéder, le droit de demander la reddition de compte passe à ses héritiers.

En l'espèce, PERSONNE6.) formule sa demande en reddition de compte sans aucune indication, ne serait-ce que, des numéros de comptes bancaires dont PERSONNE7.) aurait été titulaire et auxquels PERSONNE2.) aurait eu accès. Il ne rapporte pas la preuve d'une procuration dans le chef de ce dernier. Il formule, en outre, sa demande de façon très générale, portant sur une période de plus de 10 ans, soit du 20 juillet 2009 au 16 juillet 2021, sans aucune indication d'une quelconque opération injustifiée réalisée par PERSONNE2.) sur les comptes d'PERSONNE7.).

Dans son attestation testimoniale du 14 février 2023, PERSONNE9.) a déclaré : « *Bei einem anderen Gespräch hat Frau PERSONNE7.) mir gegenüber erwähnt, dass Herr Thein sich vollständig um ihr Bankkonto gekümmert hat, und Frau Pauly dementsprechend keine Kontrolle über ihre eigenen Finanzen hatte.* ». Or, la déclaration de PERSONNE9.) est trop générale et manque de précision afin que le Tribunal puisse en déduire l'existence d'un mandat dans le chef d'PERSONNE2.) sur les comptes bancaires d'PERSONNE7.) et, en tout état de cause, pour ordonner une reddition de compte.

PERSONNE6.) ne justifie partant pas de sa demande qui est à déclarer non fondée.

PERSONNE6.) résiste ensuite à la demande en résolution de la vente en faisant valoir qu'PERSONNE2.) n'aurait pas réclamé le paiement de la deuxième tranche du prix de vente jusqu'au jour de son assignation en justice. Il lui reproche d'avoir préféré laisser courir les intérêts sur la deuxième tranche du prix de vente plutôt que d'en exiger le paiement. Il soutient, dans ce contexte, qu'PERSONNE2.) aurait manqué à son obligation d'exécuter le contrat de bonne foi et de minimiser son dommage.

Quant à l'obligation d'exécution de bonne foi formulée par l'article 1134, alinéa 3, du Code civil, il convient de relever qu'au même titre que l'absence de paiement du débiteur ne permet pas de le qualifier d'emblée comme étant de mauvaise foi, le fait pour le vendeur de ne pas réclamer le paiement du prix de vente pendant des années, ne suffit pas non plus à le qualifier d'emblée comme étant de mauvaise foi.

Il n'est, en outre, pas établi qu'PERSONNE2.) ait fait exprès d'attendre le décès de feu PERSONNE7.) pour réclamer le paiement litigieux à son fils, PERSONNE6.), sachant que ce dernier ne pourrait pas rapporter la preuve dudit paiement. Il n'est, au demeurant, pas non plus établi que PERSONNE6.) ne puisse pas se procurer les extraits bancaires des comptes dont feu PERSONNE7.) a été titulaire. Il n'établit pas avoir entrepris des démarches auprès des établissements bancaires concernés et s'être vu opposer une fin de non-recevoir.

La victime s'oblige à modérer autant que possible son dommage en prenant toutes les mesures raisonnables à cet effet (TAL 17 novembre 1993, n° 1078/93 ; Cour 26 février 1997, P. 30, p. 207 ; PERSONNE12.), « La responsabilité civile des personnes privées et publiques », 2006, n° 1092).

L'auteur du dommage doit rapporter la preuve que la victime a la possibilité raisonnable de minimiser son dommage.

En l'espèce, PERSONNE6.) n'explique pas en quoi aurait véritablement consisté le dommage subi par PERSONNE2.) et qu'il aurait dû minimiser. Il soutient, dans ce contexte, qu'PERSONNE2.) n'aurait pas dû se contenter de laisser courir les intérêts sur la partie du prix impayé. C'est donc le cours des intérêts de retard au taux de 9% sur une aussi longue période qui, selon PERSONNE6.), aurait dû être limité par PERSONNE2.) en agissant plus tôt en paiement.

Or, PERSONNE1.) ne demande pas l'exécution forcée du contrat et le paiement des intérêts courus pendant plus de 10, mais elle demande la résolution de la vente. La question des intérêts qui ont courus sur la partie impayée du prix de vente, et qui sont restés non réclamée pendant plus de 10 ans, ne se pose donc pas. Le principe de modération du dommage ne s'applique partant pas en l'espèce.

PERSONNE6.) fait encore valoir la gravité insuffisante de l'inexécution contractuelle pour justifier la résolution du contrat.

Or, le Tribunal considère que le non-paiement d'un montant de 100.000.- euros, correspondant, en l'espèce, à environ un tiers du prix de vente (en fonction du paiement effectif de la troisième tranche sous forme de rente viagère) constitue une inexécution grave du contrat justifiant, à elle seule, sa résolution.

Il découle de tout ce qui précède qu'il y a lieu de prononcer la résolution judiciaire de l'acte de vente conclu suivant acte notarié Camille MINES numéroNUMERO1.) du 20 juillet 2009 dénommé « *Verkauf mit Lebensrente vom 20. Juli 2009 PERSONNE2.) ../. PERSONNE7.)* » et portant sur une maison d'habitation située à ADRESSE3.), inscrite au cadastre sous le numéroNUMERO2.)/NUMERO0.), lieu-dit « ADRESSE4.) ».

Il y a lieu d'ordonner la mention du présent jugement à la suite de l'inscription de la demande en résolution au bureau des hypothèques.

Eu égard à ce qui précède, il devient inutile d'examiner les autres manquements contractuels invoqués par PERSONNE1.).

Le mécanisme des restitutions qui font suite à la résolution du contrat implique que chaque partie doit restituer l'exacte prestation contractuelle qu'elle a reçue. Le créancier de l'obligation de restitution ne doit recevoir ni plus ni moins que ce qu'il a fourni. L'étendue des restitutions doit être très exactement calquée sur l'étendue de l'effet destructeur de la résolution : on ne peut ordonner que la restitution de ce qui correspond à un effet juridique contractuel anéanti. Tout ce qui va au-delà ne pourra être considéré comme un effet propre de la résolution, mais sera gouverné par d'autres institutions juridiques auxiliaires (quasi-contrats et responsabilité contractuelle) » (PERSONNE13.), « La résolution du contrat pour inexécution », LGDJ 2007, n° 932). Ainsi, la répétition ne peut porter que sur le prix nominal payé par l'acquéreur lors de la vente (Cour de cassation française, 1re chambre, 19 mars 1996, Bull. civ. I, n° 139).

Le Tribunal relève que les parties n'ont pas conclu sur les restitutions réciproques à opérer à la suite de la présente résolution, étant précisé que la restitution de l'immeuble, implique corrélativement la restitution du prix de vente dont PERSONNE7.), respectivement PERSONNE6.) se sont acquittés à ce jour, à savoir la première tranche du prix de vente de 100.000.- euros, réglé, suivant les termes de l'acte notarié, le jour même par chèque bancaire « SOCIETE2.) Nr. A NUMERO3.) » et la rente viagère payée jusqu'au décès d'PERSONNE2.) et dont le Tribunal ignore le montant total.

Il convient partant de renvoyer le dossier aux parties aux fins de prendre position sur les restitutions réciproques à opérer et, le cas échéant, de verser un décompte et toute pièce utile à l'appui.

2.4. Quant à la demande en indemnisation du préjudice moral

PERSONNE1.) demande la condamnation de PERSONNE6.) à lui payer le montant de 168.000.- euros au titre du dommage moral subi par PERSONNE2.).

Elle fonde sa demande sur base de l'article 599 du Code civil, sinon sur base de la responsabilité contractuelle, sinon quasi-délictuelle.

Elle reproche à PERSONNE7.) d'avoir refusé, depuis 2009, d'honorer son engagement de payer la deuxième tranche du prix de vente, augmenté des intérêts de 9%.

PERSONNE6.) aurait, quant à lui, constamment refusé d'honorer ses engagements en tant que nu-propriétaire, notamment par rapport aux travaux qui auraient été nécessaires sur la maison.

PERSONNE2.) aurait subi de nombreuses tracasseries qui auraient détérioré sa qualité de vie et sa santé.

Aux termes de l'article 1184 du Code civil, la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

Le demandeur est, partant, en droit de demander, outre, la résolution du contrat, des dommages et intérêts.

Une telle demande se situe hors du champ des restitutions découlant de l'effet résolutoire du contrat, dès lors qu'elle tend à compenser le préjudice que le demandeur soutient avoir subi dans le cadre de l'opération contractuelle qui a échoué.

Le Tribunal peut donc examiner la demande de PERSONNE1.), précédemment formulée par PERSONNE2.).

Concernant l'absence de paiement de la deuxième tranche du prix de vente de 100.000.- euros et des intérêts courus sur cette somme, il y a lieu de constater qu'PERSONNE2.) n'en a jamais réclamé le paiement jusqu'au jour de la signification de son assignation en justice en date du 4 novembre 2022. Il a, lui-même, admis avoir préféré s'abstenir d'en demander le paiement et laisser courir les intérêts.

PERSONNE1.) ne démontre dès lors pas le préjudice qu'PERSONNE2.) prétendait avoir subi par le non-paiement du montant litigieux, ce d'autant plus qu'elle sollicite actuellement la résolution de la vente et renonce donc implicitement, par le jeu des restitutions réciproques, audit paiement.

Concernant les autres manquements contractuels reprochés à PERSONNE6.), le Tribunal relève qu'PERSONNE2.) ne s'est plaint de la nécessité de travaux, du retard de paiement de la rente viagère et de l'absence d'assurance sur la maison qu'au courant de l'année 2022, soit peu de temps avant l'introduction de sa demande en justice.

Concernant le paiement des mensualités de la rente viagère, PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve qu'elles auraient été réglées en retard. Aucune pièce n'est produite aux débats dans ce contexte.

Concernant le défaut d'assurance, PERSONNE6.) verse la preuve que le bien se trouve bien assuré auprès de la compagnie SOCIETE1.) depuis le 27 d'août 2021. A défaut de survenance d'un quelconque incident antérieurement à cette date et dans la mesure où PERSONNE2.) ne semble jamais s'être inquiété plus tôt de l'existence d'un contrat d'assurance, aucun préjudice ne saurait être établi de ce chef.

Concernant les gros travaux dont nécessiterait la maison et qui incomberaient au nu-propriétaire, il y a lieu de relever que PERSONNE6.) a signé un devis de la société SOCIETE3.) en date du 11 avril 2022 d'un montant total de 8.975,77.- euros.

Or, il n'est pas contesté que PERSONNE6.) n'a pas réglé les factures que la société SOCIETE3.) lui a adressées suite à la réalisation desdits travaux. Il soutient que ces travaux correspondraient à des réparations d'entretien dont il n'aurait pas la charge en qualité de nu-propriétaire.

Le Tribunal n'entrera pas dans le débat concernant la nature des travaux, alors que PERSONNE1.), respectivement PERSONNE2.) précédemment, ne réclame pas le paiement desdites factures, respectivement l'indemnisation du dommage matériel subi, le cas échéant, par le fait d'avoir dû, prendre en charge ces factures personnellement, mais elle demande l'indemnisation du préjudice moral qu'PERSONNE2.) aurait subi du fait du comportement inapproprié de PERSONNE6.).

Le Tribunal considère que le fait pour PERSONNE6.) de s'être engagé en signant le devis, puis de refuser de payer les factures correspondantes, est de nature à avoir causé quelques tracasseries à PERSONNE2.).

Concernant les autres travaux dont PERSONNE2.) aurait demandé la prise en charge par PERSONNE6.), force est de constater qu'il ne résulte d'aucune pièce du dossier qu'une demande ait été formulée en ce sens par PERSONNE2.) avant l'introduction de la demande en justice. Le rapport d'expertise SIDON du 18 janvier 2023 est bien postérieur à l'introduction de la demande en justice. Il s'y ajoute que, dans son exploit d'assignation, PERSONNE2.) a demandé à voir prononcer la nullité, sinon la résolution de la vente. Il ne pouvait donc, parallèlement, solliciter la prise en charge de certaines réparations par le nu-propiétaire.

Eu égard à ce qui précède, le Tribunal décide d'allouer à PERSONNE1.) *ex aequo et bono*, pour les tracasseries subies par PERSONNE2.), liées au devis signé par PERSONNE6.) et resté sans suite, un montant de 500.- euros. La demande de PERSONNE1.) en indemnisation du dommage moral subi par PERSONNE2.) est à déclarer non fondée pour le surplus.

Eu égard à ce qui précède et au renvoi de l'affaire devant le juge de la mise en état, il y a lieu de réserver le surplus et les frais et dépens et de tenir l'affaire en suspens.

PAR CES MOTIFS:

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

dit les demandes principales et reconventionnelles recevables,

dit la reprise d'instance de PERSONNE1.) recevable,

dit la demande en nullité de la vente pour prix dérisoire et pour absence d'aléa non fondée,

dit la demande de PERSONNE6.) en reddition des comptes non fondée,

prononce la résolution judiciaire de l'acte de vente conclu suivant acte notarié Camille MINES numéroNUMERO1.) du 20 juillet 2009 dénommé « *Verkauf mit Lebensrente vom 20. Juli 2009 PERSONNE2.) ../. PERSONNE7.)* » et portant sur une maison d'habitation située à ADRESSE3.), inscrite au cadastre sous le numéroNUMERO2.)/NUMERO0.), lieu-dit « ADRESSE4.) »,

ordonne la mention du présent jugement à la suite de l'inscription de la demande en résolution au bureau des hypothèques,

ordonne les restitutions réciproques,

à ces fins, avant tout autre progrès en cause,

renvoie le dossier aux parties aux fins de prendre position sur les restitutions réciproques à opérer à la suite de la résolution judiciaire de la vente et, le cas échéant, de verser un décompte et toute pièce utile à l'appui,

dit la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité au titre du dommage moral subi par PERSONNE4.) dit PERSONNE5.) fondée à concurrence du montant de 500.- euros,

partant, condamne PERSONNE6.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 500.- euros de ce chef,

réserve le surplus et les frais et dépens,

tiens l'affaire en suspens.