

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00060

Audience publique du vendredi, vingt-huit mars deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-2022-07886 du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-présidente,
Catherine TISSIER, premier juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-délégué,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

PERSONNE1.), fonctionnaire communal, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux fins de l'exploit d'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL, demeurant à Luxembourg, en date du 13 octobre 2022,

comparaissant par **la société SOCIETE1.) S.à r.l.**, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée aux fins des présentes par **Maître Max MAILLIET**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en l'étude de laquelle domicile est élu,

et

1. **PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à F-ADRESSE3.),
2. **PERSONNE3.)**, sans état connu, demeurant à F- ADRESSE4.),
3. **PERSONNE4.)**, sans état connu, demeurant à F- ADRESSE5.);
4. **PERSONNE5.)**, sans état connu, demeurant à F-ADRESSE6.),
5. **PERSONNE6.)**, sans état connu, demeurant à F-ADRESSE7.),

6. **PERSONNE7.)**, sans état connu, demeurant à F-ADRESSE8.),

7. **PERSONNE8.)**, sans état connu, demeurant à F-ADRESSE9.),

8. **PERSONNE9.)**, sans état connu, demeurant à F-ADRESSE10.),

9. **PERSONNE10.)**, sans état connu, demeurant à F-ADRESSE11.),

tous pris en leur qualité d'héritier de feu Monsieur **PERSONNE11.)**, ayant demeuré à L-ADRESSE12.), décédé en date du DATE1.) à ADRESSE13.),

parties défenderesses aux termes du prédit exploit **PERSONNE12.)**,

comparaissant par **Maître Moritz GSPANN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 13 décembre 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 6 mars 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 14 mars 2025.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître Max MAILLIET, avocat constitué.

Entendus PERSONNE13.), PERSONNE3.), PERSONNE14.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.), PERSONNE10.) par l'organe de Maître Moritz GSPANN, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 14 mars 2025.

Par exploit d'huissier du 13 octobre 2022, PERSONNE1.) a donné assignation à PERSONNE13.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE6.), PERSONNE5.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.) (ci-après : les consorts PERSONNE15.)) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

L'affaire a été inscrite au rôle de la 10e chambre sous le numéro TAL-2022-07886 et a été soumise à la mise en état ordinaire.

En vertu de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, applicable aux affaires introduites à partir du 15 juillet 2021, les parties notifieront, avant la clôture de l'instruction, des conclusions de synthèse qui doivent reprendre toutes les prétentions et moyens présentés dans leurs conclusions antérieures, y compris l'assignation. À défaut, les parties sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

Aux termes de ses dernières conclusions, PERSONNE1.) sollicite :

- principalement,
 - o à voir dire que la vente de l'immeuble sis à L-ADRESSE14.) par feu PERSONNE11.) à PERSONNE1.) moyennant le prix de 500.000 euros est parfaite et définitive au vu de la lettre du 1^{er} juillet 2015 valant compromis de vente,
 - o partant enjoindre aux parties assignées de régulariser l'acte de vente avec l'acquéreur par-devant le notaire, dans le mois de la signification de la décision à intervenir,

- o sinon, en cas de défaut pour les parties assignées de ce faire, voir dire que le jugement vaudra vente dans les termes et conditions de la lettre valant compromis de vente du 1^{er} juillet 2015 et sera publié dans les registres et devant qui de droit,
- o sinon, à défaut de considérer la décision à intervenir comme valant vente et pouvant être publiée, voir condamner les parties assignées à régulariser l'acte de vente par-devant notaire dans le mois de la décision à intervenir sous peine d'astreinte de 5.000 euros par assignée par jour de retard,
- o partant voir ordonner aux parties assignées de délivrer le bien vendu à PERSONNE1.) dans le mois de la signification de la décision à intervenir sous peine d'astreinte de 5.000 euros par jour de retard à payer par chaque partie assignée à PERSONNE1.),
- subsidiairement,
 - o voir dire qu'au vu du testament, le demandeur a hérité de l'immeuble situé à L-ADRESSE14.) de par la mort de feu PERSONNE11.) moyennant le prix de 500.000 euros à payer à la masse successorale,
 - o partant, voir exécuter le testament en ordonnant le transfert de propriété de l'immeuble à PERSONNE1.) à charge pour ce dernier de payer le montant de 500.000 euros à la masse successorale et voir ordonner la publication dans les registres et devant qui de droit,
- en tout état de cause,
 - o voir condamner les parties assignées solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, à verser au demandeur une indemnité de procédure de 5.000 euros,
 - o voir condamner les parties assignées solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, à payer au demandeur les frais et honoraires d'avocat pour un montant de 35.000 euros,
 - o voir condamner les parties assignées sur base de l'article 6-1 du Code civil, solidairement, sinon in solidum, à payer au demandeur la somme de 1.450 euros par mois à compter du décès, sinon à compter de la déclaration de succession, sinon à partir de la demande en justice, et jusqu'à ce que PERSONNE1.) soit mis en possession de l'immeuble, sinon toute autre somme à déterminer par le tribunal ou à évaluer à dires d'expert,
 - o voir condamner les parties assignées aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société SOCIETE1.) SARL, représentée par Maître Max Maillet, qui affirme en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer que feu PERSONNE11.) est décédé le DATE2.) à ADRESSE13.). De son vivant, feu PERSONNE11.) aurait été le voisin du demandeur à PERSONNE16.). Au début des années 2010, feu PERSONNE11.)

aurait cherché à régler sa succession en cas de décès en trouvant un repreneur pour sa maison et pour d'autres éléments de sa fortune, dont ses comptes bancaires. Feu PERSONNE11.) n'aurait en aucun cas voulu que sa fortune revienne à ses héritiers légaux. Feu PERSONNE11.) aurait expliqué au demandeur avoir rédigé en 2011 un testament en faveur de sa partenaire, PERSONNE17.), afin qu'elle puisse disposer de ses avoirs en comptes bancaires. Ce testament aurait cependant été révoqué par la suite. En ce qui concerne sa maison, feu PERSONNE11.) aurait souhaité rester y habiter jusqu'à son décès.

Il aurait cependant fait une première proposition de cession gratuite en date du 21 mars 2013 au bourgmestre. En contrepartie de cette cession, il aurait souhaité que la Commune s'engage à s'occuper de sa partenaire en garantissant à celle-ci un hébergement dans une maison de soin en cas de nécessité. Cependant, le Bourgmestre n'aurait pas pu engager sa commune à l'égard de PERSONNE11.).

Par la suite, feu PERSONNE11.) aurait commencé à sonder l'intérêt de son voisin, PERSONNE1.), avec lequel il avait noué des liens d'amitié. Finalement, en 2015, il aurait proposé à PERSONNE1.) de lui vendre sa maison pour le prix de 500.000 euros, ce qui aurait été proche de sa valeur estimée à l'époque. Feu PERSONNE11.) aurait toutefois souhaité rester vivre dans sa maison jusqu'à son décès.

Suite à l'accord de PERSONNE1.) d'acheter sa maison après son décès au prix convenu, feu PERSONNE11.) aurait rédigé une lettre manuscrite en date du 1^{er} juillet 2015 en guise de testament. Cette lettre aurait été contresignée pour accord par PERSONNE1.) en date du 28 septembre 2015 et remise au notaire Blanche Moutrier, qui lui aurait pourtant expliqué que celle-ci n'avait aucune valeur testamentaire, en raison de la contre-signature de l'acquéreur. Elle lui aurait alors recommandé de refaire la lettre avec le même texte mais sans la signature de l'acquéreur. Feu PERSONNE11.) aurait alors rédigé un testament olographe en date du 1^{er} octobre 2015 reprenant ses dernières volontés. Le texte de ce testament serait identique à celui de la lettre du 1^{er} juillet 2015.

Maître Blanche Moutrier n'aurait formulé aucune objection à l'égard de ce testament et aurait donc implicitement confirmé sa validité et sa conformité aux dispositions légales y afférentes, notamment à l'article 1001 du Code civil. Elle aurait déposé le testament auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, qui l'aurait enregistré en date du 6 octobre 2015.

Suite au décès de feu PERSONNE11.) le DATE1.), PERSONNE1.) serait entré en contact avec ses héritiers légaux afin de convenir de la vente du bien conformément aux dernières volontés du défunt. Lors d'une réunion avec le notaire Léonie Grethen en date

du 3 juin 2022, les parties défenderesses auraient informé le demandeur qu'elles n'entendaient pas faire droit au testament. En date du 10 juin 2022, les héritiers auraient procédé à la signature d'une déclaration de succession prétendant que le testament ne serait pas exécutable et en se transférant la propriété de la maison.

En date du 14 juin 2022, PERSONNE1.) aurait procédé à l'enregistrement de la lettre valant compromis de vente auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines pour se prémunir contre les héritiers.

PERSONNE1.) aurait ensuite sommé les héritiers de passer acte devant le notaire Welbes le 28 juillet 2022. Aucun des héritiers ne se serait présenté.

Selon PERSONNE1.), la lettre du 1^{er} juillet 2015 vaudrait compromis de vente et il demande principalement la passation forcée de l'acte de vente, étant donné que le transfert de propriété se serait réalisé par le décès de feu PERSONNE11.).

Subsidiairement, il demande l'exécution forcée du testament du 1^{er} octobre 2015 de feu PERSONNE11.), dans lequel ce dernier aurait informé ses héritiers de sa volonté de transmettre sa maison au demandeur.

En tout état de cause, il demande la réparation d'un préjudice de 1.450 euros par mois à compter du décès, sinon à compter de la déclaration de succession, sinon à partir de la demande en justice, et jusqu'à ce qu'il soit mis en possession de l'immeuble, sur base de l'article 6-1 du Code civil au motif qu'il n'aurait pas pu tirer de bénéfice de la propriété de la maison durant la présente procédure judiciaire, notamment en mettant la maison en location et en tirant un loyer.

Les consorts PERSONNE15.), nièces et neveux du défunt, contestent la demande de PERSONNE1.) et contestent que feu PERSONNE11.) ait eu la volonté de priver ses héritiers légaux de sa succession. Feu PERSONNE11.) n'aurait pas voulu conclure un compromis de vente concernant sa maison avec PERSONNE1.) et l'écrit déposé en guise de testament par le défunt auprès du notaire ne produirait aucun effet. Les deux écrits seraient à considérer comme des pactes sur succession future et seraient partant nuls et sans effet.

Selon les consorts PERSONNE15.), les deux écrits de feu PERSONNE11.) seraient fondamentalement contradictoires et incompatibles. En effet, si la maison avait été vendue dans le cadre d'un compromis de vente en date du 1^{er} juillet 2015, quod non, la maison n'aurait plus pu faire l'objet d'une disposition testamentaire subséquente en date

du 1^{er} octobre 2015, alors que le bien aurait tout simplement disparu du patrimoine du défunt.

Les parties défenderesses font encore valoir que la lettre du 1^{er} juillet 2015 aurait été retirée par PERSONNE11.) lors de la rédaction de son testament olographe, de sorte que cette lettre n'aurait plus aucune existence. Les deux documents ne sauraient valablement coexister. Suite au compromis de vente, il n'y aurait plus eu de bien à léguer car ce dernier aurait déjà fait l'objet d'un compromis de vente. La maison ne pourrait pas être léguée et vendue à la fois. Feu PERSONNE11.) aurait clairement eu l'intention de faire un testament et non de vendre sa maison à son voisin de son vivant.

En ce qui concerne le prétendu compromis de vente, les consorts PERSONNE15.) concluent à sa nullité du fait qu'il n'a pas été contresigné, qu'il n'a pas été retiré par feu PERSONNE11.) et qu'il serait contraire aux lois pour constituer un pacte sur succession future.

Selon les parties défenderesses, PERSONNE11.) serait resté libre de disposer de la maison de son vivant comme bon lui semblait, de sorte que la lettre du 1^{er} juillet 2015 constituerait non une promesse post mortem, mais un pacte sur succession future. Il n'y aurait eu aucune obligation ferme ou définitive pour PERSONNE11.). Il s'agirait d'une simple instruction donnée à ses héritiers. Il n'existerait aucune promesse de PERSONNE11.) en faveur de PERSONNE1.).

Selon les parties défenderesses, le prétendu compromis de vente du 1^{er} juillet 2015 serait encore contraire à l'article 1325 du Code civil qui exigerait la rédaction de deux exemplaires.

En ce qui concerne l'objet des deux documents, les parties défenderesses estiment que la chose prétendument vendue en l'espèce ne serait pas suffisamment déterminée ou déterminable. La lettre du 1^{er} juillet 2015 indiquerait uniquement « ma propriété à l'adresse prédite », ce qui ne serait pas suffisant. Le défunt n'aurait même pas précisé la nature de cette propriété « mobilière » ou « immobilière ».

En ce qui concerne le prix de 500.000 euros fixé en 2015, ce prix de vente ne serait plus acceptable actuellement avec l'immense évolution du marché immobilier. Feu PERSONNE11.) n'aurait certainement pas voulu vendre sa maison, à laquelle il tenait, pour un prix inférieur au prix du marché.

Les parties défenderesses font ensuite valoir que le prétendu compromis du 1^{er} juillet 2015 serait caduque alors que la condition suspensive « *dans le cas où je venais à*

décéder, avant que je ne puisse prendre mes propres décisions » serait tombée au moment de sa rédaction, alors que PERSONNE11.) aurait été capable de prendre ses propres décisions et ne l'aurait pas fait.

La partie demanderesse serait par ailleurs en aveu judiciaire que la lettre du 1^{er} juillet 2015 ne constituait pas une vente alors qu'elle admettrait elle-même dans ses conclusions que le défunt aurait toujours eu le droit de librement disposer de la maison, de la détruire, de la transformer et même de la revendre à un tiers.

En ce qui concerne le document intitulé « testament », les parties défenderesses font valoir que les termes ne seraient pas clairs alors qu'il y serait indiqué que le bien « lui soit vendue », mais ne préciseraient pas à quel moment cette vente devrait se faire.

La jurisprudence n'admettrait une interprétation des testaments que de manière très restrictive. La reformulation du testament pour essayer de comprendre et de l'interpréter ne serait pas admise. Il ne serait donc pas possible de formuler autrement la condition formulée par le défunt selon laquelle « dans le cas où je venais à décéder avant que je ne puisse prendre mes propres décisions ».

Par ailleurs, il ne serait pas possible de léguer aux héritiers une obligation de vendre. Une telle disposition serait nulle et de nul effet.

Les parties défenderesses concluent qu'il s'agirait en tout état de cause d'un pacte sur succession future. La prohibition légale des pactes sur succession future pourrait également s'appliquer à un acte unilatéral. Par ailleurs, l'écrit contiendrait une stipulation sur une succession non ouverte. Finalement, le défunt serait resté libre de disposer de son bien comme bon lui semblait. Il se serait réservé le droit de disposer de sa maison de son vivant et aurait transmis la charge de la vendre. Une telle disposition serait interdite par l'article 1130 du Code civil et partant nulle.

Les consorts PERSONNE15.) demandent partant à se voir déclarer propriétaires de la maison litigieuse.

Ils demandent encore à voir enjoindre à la partie demanderesse à fournir la preuve de paiement de la taxe de droit d'enregistrement relative à la maison litigieuse. Ils font valoir que selon l'interprétation du demandeur, la condition suspensive aurait été achevée au moment de l'enregistrement du compromis de vente. Cependant, seuls les compromis qui contiendraient une clause suspensive seraient soumis à un droit fixe de 12 euros. Pour les autres actes, sans condition suspensive, un droit d'enregistrement de 7% sur le prix de vente serait exigé. La pièce versée par la partie demanderesse porterait sur un

montant de 26 euros et la raison de ce paiement ne serait pas déterminable. Suivant la logique du demandeur, ce dernier n'aurait non seulement dû régler un montant de 12 euros, mais l'intégralité de la taxe, alors que la condition suspensive était d'ores et déjà levée. La partie demanderesse confirmerait donc par ses propres écrits et actes que le compromis n'était pas définitif en l'espèce, mais encore soumis à une condition suspensive. Or, la mort ne pourrait pas être la condition reprise dans le cadre du compromis de vente, alors qu'au moment de l'enregistrement, PERSONNE11.) était déjà décédé. En réalité, si le demandeur a échappé aux droits d'enregistrement de 7%, cela signifierait simplement qu'il n'aurait pas acquis la propriété du bien et l'écrit ne saurait être qualifié de compromis de vente opérant un transfert de propriété du moment où il devient définitif. Ce seraient les héritiers qui seraient devenus, suite au décès de PERSONNE11.), les seuls propriétaires de la maison. Le demandeur confirmerait donc indirectement mais nécessairement que l'écrit ne saurait être qualifié de compromis de vente ayant comme objet la maison de PERSONNE11.).

En ce qui concerne la demande de PERSONNE1.) sur base de l'abus de droit, les parties défenderesses contestent tout abus de droit dans leur chef. Elles préserveraient tout simplement leur droit de propriété transmis au décès de PERSONNE11.) contre les prétentions absolument contradictoires du demandeur qui abuserait d'un écrit dont personne, y compris les notaires Grethen et PERSONNE18.), n'accorderait la moindre valeur juridique. Le demandeur, au lieu de faire valoir ses droits en contestant la déclaration de succession, aurait procédé à l'enregistrement de la lettre en tant que « compromis de vente » pour forcer les héritiers à lui vendre la maison pour un prix considérablement en dessous du prix du marché, sans prendre à sa charge les impôts en découlant. PERSONNE1.) abuserait donc d'un écrit rédigé par le défunt pour empêcher les héritiers d'user librement de la propriété de la maison. Elles auraient immédiatement procédé à la vente du bien dès leur entrée en possession en l'absence de la présente instance.

Les parties défenderesses formulent donc une demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts au vu de la perte de valeur que la maison aurait connu entre l'ouverture de la succession en 2022 et la valeur actuelle, soit un montant de 242.000 euros.

En tout état de cause, les consorts PERSONNE15.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros et la condamnation de la partie demanderesse aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE11.) fait répliquer que la chose objet de la vente serait parfaitement définie dans le compromis de vente et que le prix aurait été fixé. La mention suivant laquelle « avant que je ne puisse prendre mes propres décisions » serait à qualifier de condition suspensive. Le transfert de propriété de la maison aurait été conditionné au fait que PERSONNE11.) ait, avant son décès, pu prendre la décision de disposer autrement de sa maison. PERSONNE11.) aurait donc très bien pu décider de vendre le bien à une autre personne, tout comme il aurait pu décider de le démolir pour y construire un autre immeuble à la place. Il ne se serait engagé que dans la mesure où il venait à décéder avant d'avoir été en mesure de prendre ses propres décisions quant à la maison. Ce ne serait que dans la mesure où PERSONNE11.) n'aurait pas pu prendre ses propres décisions quant à la maison avant son décès que la condition suspensive aurait été levée, respectivement que la vente de la maison serait devenue parfaite.

La volonté de feu PERSONNE11.) aurait été claire, à savoir vendre la maison à son voisin. Cette volonté aurait été manifestée à deux reprises.

Les deux actes rédigés par feu PERSONNE11.) pourraient parfaitement coexister et ne seraient pas en contradiction.

MOTIFS DE LA DECISION

- La recevabilité de la demande

La demande, qui a été introduite dans les forme et délai de loi et qui n'est pas spécialement critiquée à cet égard, est à déclarer recevable.

- Le bien-fondé de la demande dirigée contre les consorts PERSONNE15.)

Il convient tout d'abord de rappeler qu'aux termes de l'article 61, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Il y a également lieu de souligner que l'aveu peut être défini comme étant une déclaration par laquelle une personne reconnaît comme vrai et comme devant être tenu pour avéré à son égard un fait de nature à produire contre elle des conséquences juridiques. L'aveu ne peut porter que sur un fait ; la règle de droit n'ayant pas à être prouvée et les déclarations d'une partie relative à une question de droit, même favorables à l'adversaire, ne constituent pas un aveu.

Il en suit que, contrairement à ce que font valoir les parties défenderesses, aucun aveu ne saurait être tiré des développements et des qualifications juridiques données par la partie demanderesse en ce qui concerne la nature juridique des deux documents litigieux rédigés par feu PERSONNE11.), mais il appartient au présent tribunal de donner à ces écrits leur qualification juridique exacte et d'en tirer les conséquences qui s'imposent.

Il résulte des pièces du dossier que feu PERSONNE11.) a rédigé deux écrits avant son décès et portant sur son immeuble sis à L-ADRESSE14.).

Une lettre manuscrite de feu PERSONNE11.) du 1^{er} juillet 2015 se lit comme suit :

« Lettre à mes éventuels et futurs héritiers, dans le cas où je venais à décéder, avant que je ne puisse prendre mes propres décisions.

Par cette présente, je déclare, convenir en commun accord avec Monsieur PERSONNE19.) et moi-même lui demeurant n°ADRESSE15.) que ma propriété à l'adresse prédite lui soit vendue pour la somme NET de 500.000 euros.

Cette présente déclaration est ma volonté en toute connaissance de mes entières et saines facultés. »

Cette lettre est contresignée par PERSONNE1.) en date du 28 septembre 2015.

En date du 1^{er} octobre 2015, feu PERSONNE11.) a encore rédigé un document intitulé « *testament* ». Ce document comporte un texte strictement identique à la lettre du 1^{er} juillet 2015.

Les parties défenderesses concluent à la nullité de ces deux documents pour constituer des pactes sur succession future.

L'article 1130 du Code civil dispose comme suit :

« Les choses futures peuvent faire l'objet d'une obligation.

On ne peut cependant renoncer à une succession non ouverte, ni faire aucune stipulation sur une pareille succession, même avec le consentement de celui de la succession duquel il s'agit ».

En matière de vente, l'article 1600 du Code civil dispose « *On ne peut vendre la succession d'une personne vivante, même de son consentement* ».

Il découle de ces articles que tout pacte portant sur une succession non encore ouverte, c'est-à-dire sur la succession d'une personne vivante, est nul.

Le pacte sur succession future est nul d'une nullité radicale comme passé en violation d'une loi d'ordre public. Cette nullité peut être invoquée par quiconque y a intérêt et doit même être suppléée d'office par le juge (Lux. 30 mai 1956, Pas. 16, p. 497).

Tombe sous le coup de la prohibition des pactes sur succession future toute stipulation ayant pour objet d'attribuer un droit privatif sur tout ou partie d'une succession non ouverte. La prohibition légale peut s'appliquer à un acte unilatéral et frappe toute stipulation faite sur une succession future. Constitue un pacte prohibé sur succession future une stipulation contenue dans un testament en vertu de laquelle le testateur dispose à titre onéreux de la part successorale d'un successible dans sa propre succession (Cour, 8 novembre 2018, Pas. 39, p.258).

S'agissant de savoir si un acte juridique constitue ou non un pacte sur succession future, la nature unilatérale ou conventionnelle de l'acte est indifférente. Les textes visent aussi bien des actes juridiques bilatéraux, comme la vente, que des actes juridiques unilatéraux. Le caractère gratuit ou onéreux de l'acte n'importe pas davantage. L'étendue du pacte est sans conséquence. Il est indifférent qu'il porte sur l'intégralité ou une quote-part de la succession future, ou même sur un tel bien déterminé qui en dépendrait ou sur une somme d'argent. Peu importe encore que l'intégrité de la réserve soit sauve. La nature de la succession – légale, testamentaire ou contractuelle – n'a pas non plus à être prise en compte (cf. PERSONNE20.), droit civil successions, 6^e éd., Litec, pages 340-341).

La qualification est souvent difficile lorsque le pacte porte sur tel ou tel bien déterminé, dont il organise la transmission au décès de l'auteur.

Celui qui dispose d'un bien pour le temps où il ne sera plus ne pactise sur sa succession que s'il en dispose pour le cas seulement où il le laisserait à son décès. Ce qui implique qu'il se réserve le droit d'en disposer entre vifs, la seule chose à laquelle il s'engage étant de ne pas en disposer autrement à cause de mort, notamment de ne pas le léguer. Alors seulement, on peut dire qu'il considère ce bien comme un élément de sa succession. Si en revanche, il s'interdit de l'aliéner entre vifs, serait-ce sous condition, c'est qu'il en dispose comme de l'un de ses biens présents quoiqu'il en conserve la propriété sa vie durant : sa mort constitue alors le terme incertain ou la condition d'une obligation dont l'objet n'est pas successoral. (cf. PERSONNE20.), droit civil successions, 6^e éd., Litec, pages 346).

Ainsi, le pacte post mortem ne constitue pas un pacte sur succession future et est valable.

Le pacte post mortem se distingue du pacte successoral en ce qu'il ne porte pas sur une succession, même si, comme lui, il ne reçoit exécution qu'au décès de l'une des parties. Dans le pacte successoral, ce report est la conséquence nécessaire de ce que la convention a pour objet des biens à venir du disposant : des biens que celui-ci ne laissera que peut-être à son décès et dont il est donc inconcevable que la propriété soit transférée plus tôt. Dans le pacte *post mortem*, en revanche, ce même report est extérieur à l'objet de l'obligation et résulte simplement de la stipulation d'un terme suspensif : le transfert de la propriété à l'ayant cause est certain ; simplement, son exigibilité est repoussée au décès de l'auteur. Autrement dit, dans le pacte sur succession future, l'auteur ne transfère la propriété de tel ou tel bien que pour le cas seulement où, n'en ayant pas disposé d'ici là, il le laisserait à sa mort, alors que, dans le pacte *post mortem*, il s'engage irrévocablement à en transférer la propriété, de sorte que, s'il repousse ce transfert à sa mort, il s'interdit d'en disposer d'ici là. Corrélativement, puisque l'obligation du débiteur post mortem est dénouée de caractère potestatif, le droit de l'ayant-cause n'a rien d'éventuel : il est certain, et seule son exigibilité est différée (PERSONNE20.), droit civil successions, 6^e éd., Litec, pages 347).

En application de ces critères de distinction, la Cour de cassation française valide les ventes à exécuter au décès au motif qu'elles constituent non un pacte sur une succession future mais une promesse *post mortem* valable comme n'ayant suspendu que l'exécution d'un droit déjà né (Cass. fr. 1^e civ. 30 mai 1985 : D. 1986, 65).

La Cour de cassation française a également retenu en matière de promesse unilatérale de vente que « *Dès lors qu'il résultait de ses constatations que la promesse unilatérale de vente consentie par le de cujus était déterminée dans son objet et dans son prix, qu'elle engageait le promettant immédiatement et de façon irrévocable et faisait naître au profit du bénéficiaire un droit actuel pur et simple et que seule son exécution était différée au jour du décès, la Cour d'appel en a justement déduit que l'acte litigieux ne constituait pas un pacte sur succession future* ». (Cass. civ. 1^{er}, 5 mai 1986 ; Mme PERSONNE21.) c. société SOCIETE2.) et autres).

Il reste que la qualification peut être délicate lorsque l'acte n'établit pas de manière claire et précise si le disposant a entendu s'interdire d'aliéner le bien ou s'en réserver le pouvoir. La difficulté est l'interprétation de volonté.

En l'espèce, il faut constater que feu PERSONNE11.) a promis, de manière immédiate et irrévocable, sa maison à la partie demanderesse pour un prix de 500.000 euros.

En effet, quant à l'objet de la vente, il ne saurait faire de doute que la vente visait la propriété immobilière du défunt sise à l'adresse indiquée au niveau de l'entête de la lettre,

à savoir « n°ADRESSE16.), L-ADRESSE17.) ». Contrairement à ce que font valoir les parties défenderesses, il n'existe aucun élément dans le dossier laissant présumer que le défunt ait voulu céder un élément de sa propriété mobilière, respectivement toute sa propriété mobilière, à son voisin pour un montant de 500.000 euros. Si tel avait été sa volonté, il aurait certainement indiqué de quelle propriété mobilière précise se trouvant dans sa maison il se serait agi en dressant un inventaire ou en donnant plus d'explication. A défaut de l'avoir fait, il faut en tout état de cause retenir que le bien visé était bien sa propriété immobilière sise à l'adresse indiquée.

Cette promesse était donc déterminée dans son objet et dans son prix.

Il s'agit ensuite d'interpréter la clause selon laquelle « *dans le cas où je venais à décéder, avant que je ne puisse prendre mes propres décisions* » sur base des règles d'interprétation des conventions prévues par le Code civil aux articles 1156 et suivant.

Ainsi, selon l'article 1156, « *On doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes.* »

Aux termes de l'article 1157, « *Lorsqu'une clause est susceptible de deux sens, on doit plutôt l'entendre dans celui avec lequel elle peut avoir quelque effet, que dans le sens avec lequel elle n'en pourrait produire aucun.* »

Le tribunal ne partage ni l'interprétation de cette clause donnée par la partie demanderesse ni celle donnée par la partie défenderesse, alors qu'une telle clause ne saurait être interprétée comme comportant une condition suspensive.

Même si la formulation de cette phrase est un peu maladroite, il faut retenir que le défunt a voulu dire que par le présent écrit, il prend une décision ferme et définitive, pour le cas où il venait de décéder et avant qu'il ne puisse *plus* prendre ses propres décisions. La décision de vendre sa maison est prise dans la perspective de son décès alors qu'il avait la crainte de ne *plus* être à même, dans le futur, de prendre ses propres décisions.

La volonté du défunt a clairement été de vendre sa maison à son voisin et il s'est, par le biais des actes litigieux, engagé à le faire de manière pure et simple, sans que cette obligation à sa charge n'ait été soumise à une quelconque condition suspensive tenant à son état de santé mentale. La seule condition suspensive contenue dans l'acte était celle de son propre décès.

Par ailleurs, contrairement à ce que font valoir tant la partie demanderesse que les parties défenderesses, il ne résulte d'aucun élément que feu PERSONNE11.) se soit réservé le pouvoir d'aliéner le bien à un tiers, respectivement que PERSONNE11.) serait resté libre de disposer de la maison de son vivant comme bon lui semblait. Les termes employés par feu PERSONNE11.) sont clairs et reflètent sa volonté certaine de se dépouiller irrévocablement, en faveur de PERSONNE1.), de sa maison.

Le bénéficiaire, PERSONNE1.), disposait donc, dès la rédaction de ces actes, d'un droit actuel pur et simple, et seule l'exécution de la vente a été différée au jour du décès de PERSONNE11.).

Il en suit que les deux actes litigieux constituent, non des pactes sur succession future, mais des promesses « *post mortem* » valables comme n'ayant suspendu que l'exécution d'un droit déjà né.

Le moyen de nullité pour constituer des pactes sur succession futur invoqué par les parties défenderesses à l'égard des deux actes rédigés par feu PERSONNE11.) sont donc à rejeter.

La demande des consorts PERSONNE15.) tendant à voir enjoindre à la partie demanderesse à fournir la preuve de paiement de la taxe de droit d'enregistrement relative à la maison litigieuse est à rejeter pour défaut de pertinence alors qu'aucun aveu de la part de la partie demanderesse ni aucune autre conséquence juridique ne saurait être tirée de ce paiement en ce qui concerne la qualification juridique des actes litigieux.

En ce qui concerne l'application de l'article 1325 du Code civil invoqué par les parties défenderesses, il convient de relever que cet article dispose que « *les actes sous seing privé qui contiennent des conventions synallagmatiques ne sont valables qu'autant qu'ils ont été faits en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct* ».

En l'espèce, la lettre du 1^{er} juillet 2015 et le document intitulé « *testament* » du 1^{er} octobre 2015 ne constituent pas des conventions synallagmatiques, mais des promesses unilatérales, de sorte que les dispositions de l'article 1325 du Code civil ne sont pas applicables. Le fait que PERSONNE1.) ait contresigné la lettre du 1^{er} juillet 2015 ne change rien à la nature juridique de ce document qui ne comporte qu'une obligation à charge de PERSONNE11.).

Dans la mesure où les deux actes, à savoir la lettre du 1^{er} juillet 2015 et le document intitulé « *testament* » du 1^{er} octobre 2015, constituent des promesses *most mortem* et qu'ils sont rédigés en des termes identiques, les deux actes ne se contredisent pas et

peuvent donc coexister, même si le deuxième est à considérer comme étant superflu au vu de l'existence du premier. Le deuxième document vient tout simplement confirmer la volonté de feu PERSONNE11.), mais en tout cas, contrairement à ce que font valoir les parties défenderesses, ce deuxième document ne saurait anéantir la volonté d'ores et déjà clairement exprimée par feu PERSONNE11.) dans le premier document.

Dans la mesure où la condition suspensive contenue dans les deux actes, à savoir le décès du promettant, a été levée, la vente est devenue parfaite en date du DATE1.).

Le bénéficiaire de ces promesses peut exiger leur exécution à l'encontre des héritiers.

Comme le premier acte produit déjà, à lui seul, ses pleins effets, il convient d'exécuter le premier acte, à savoir la lettre du 1^{er} juillet 2015.

Il résulte des développements qui précèdent que c'est à tort que les consorts PERSONNE15.) refusent de passer devant notaire aux fins de signer l'acte authentique de vente.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) est en droit de demander l'exécution forcée de la vente sur base de l'article 1184 du Code civil.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à voir ordonner aux parties défenderesses de se présenter devant le notaire pour la signature de l'acte authentique.

Il échet d'allouer aux parties défenderesses pour ce faire un délai d'un mois à compter la signification du jugement.

A défaut pour les parties défenderesses de se présenter, le jugement tiendra lieu d'acte authentique de vente.

Le prix de vente de la maison ayant été fixée définitivement entre les parties au montant de 500.000 euros, les contestations des parties défenderesses à ce sujet ne sauraient valoir, ceci d'autant plus que les parties défenderesses ne tirent aucune conséquence juridique du fait que ce prix serait prétendument sous-évalué.

Les héritiers doivent donc se tenir au prix fixé par le défunt en 2015, à savoir le prix « net » de 500.000 euros. Par ce prix « net », il faut entendre le prix avec toutes les taxes et tous les frais compris.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de dire non fondée la demande reconventionnelle des consorts PERSONNE15.) en allocation de dommages et intérêts pour la perte de valeur que la maison aurait connu entre l'ouverture de la succession en 2022 et la valeur actuelle, soit un montant de 242.000 euros, aucune faute dans le chef de la partie demanderesse n'étant établie.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts pour perte de jouissance de la maison, cette demande est basée sur l'abus de droit prévu par les dispositions de l'article 6-1 du Code civil.

Aux termes de l'article 6-1 du Code civil, tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.

L'article 6-1 du Code civil constitue un correctif exceptionnel apporté à la mise en œuvre des droits et un moyen de faire respecter positivement la fonction sociale des droits. Ce que le texte entend sanctionner, de façon directe et sans recours forcé et artificiel à la notion de faute quasi-délictuelle, c'est l'exercice malveillant, de mauvaise foi, des droits sans utilité réelle pour leur titulaire et sans égard aux droits concurrents des tiers par un détournement de leur fonction sociale. Toute déviation par rapport à cette finalité, même si elle est non intentionnelle, encourt la sanction. Celui qui use d'un droit est appelé à avoir égard à la situation de ceux qui sont susceptibles de subir les effets de l'exercice de ce droit. Entre différentes façons d'exercer son droit, le titulaire est invité à choisir le moins dommageable pour autrui ou même à s'abstenir de l'exercice du droit s'il ne présente pour lui qu'un intérêt minime comparé au préjudice qu'il causerait (Cour 5 mai 1993, Pas. 29, p. 241).

En l'espèce, aucun abus de droit dans le chef des parties défenderesses ne saurait être retenu. En effet, le fait d'avoir refusé de vendre la maison de leur oncle à une personne étrangère sur base d'une « lettre » manuscrite et d'un « testament », dont les termes sont susceptibles d'interprétation et dont les conséquences juridiques peuvent paraître discutables pour des profanes, ne saurait constituer un abus de droit au sens de l'article 6-1 du Code civil.

A défaut pour la partie demanderesse de fonder sa demande sur une autre base légale, il y a lieu de la dire non fondée.

- Les demandes accessoires

PERSONNE1.) sollicite un montant de 35.000 euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat.

Il y a lieu de rappeler que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

S'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (Cour 21 janvier 2014, arrêt correctionnel n°44/14, Not. 21340/02/CD).

Néanmoins, les prétentions indemnitaires relatives aux honoraires d'avocat qui sont formulées dans le cadre d'une instance donnée doivent obligatoirement se cantonner aux honoraires.

En l'espèce, une faute dans le chef des consorts PERSONNE15.) en relation causale avec les frais et honoraires d'avocats engagés par la partie demanderesse est établie au vu de l'issue du litige.

Quant au préjudice, PERSONNE1.) ne verse cependant aucune note d'honoraires, ni aucune preuve de paiement en relation avec la présente affaire, de sorte que sa demande est à dire non fondée.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

Au vu de l'issue du litige, la demande des consorts PERSONNE15.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner les consorts PERSONNE15.) *in solidum* à lui payer une indemnité de procédure évaluée à la somme de 3.000 euros.

Les consorts PERSONNE15.), succombant à l'instance, sont à condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction, pour la part qui le concerne, au profit de la société SOCIETE1.) Sàrl, représentée par Maître Max MAILLET, qui affirme en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

dit la demande de PERSONNE1.) recevable,

déclare valable et contraignant la promesse de vente de feu PERSONNE11.) en faveur de PERSONNE1.) en date du 1er juillet 2015 et portant sur l'immeuble sis à L-ADRESSE14.),

partant dit que PERSONNE13.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE6.), PERSONNE5.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.) sont tenus de se présenter par-devant le notaire Sandy DOSTERT, demeurant à L-ADRESSE18.), pour passer l'acte notarié de la vente de la maison d'habitation sis à L-ADRESSE14.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE19.), numéroNUMERO2.)/2232, lieu-dit « ADRESSE20.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 07 ares 68 centiares, pour le prix net de 500.000 euros, dans le délai d'un mois à partir de la signification du présent jugement,

condamne PERSONNE13.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE6.), PERSONNE5.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.) à se présenter endéans un délai d'un mois à partir de la signification du présent jugement devant le notaire Sandy DOSTERT, pour signer l'acte notarié de vente,

faute par PERSONNE13.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE6.), PERSONNE5.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.) de ce faire, dit que le présent jugement tiendra lieu d'acte authentique translatif de propriété et ordonne que le présent jugement soit transcrit sur les registres du Conservateur du Bureau des Hypothèques,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 6-1 du Code civil,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE13.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE6.), PERSONNE5.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.) sur base de l'article 6-1 du Code civil,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

dit non fondée la demande de PERSONNE13.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE6.), PERSONNE5.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.) en allocation d'une indemnité de procédure,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour le montant de 3.000 euros,

partant condamne PERSONNE13.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE6.), PERSONNE5.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.) in solidum à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 3.000 euros,

condamne PERSONNE13.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE6.), PERSONNE5.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société SOCIETE1.) SARL, représentée par Maître Max MAILLET, qui affirme en avoir fait l'avance.