Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2023TALCH11/00076 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, dix juillet deux mille vingt-six.

Numéro TAL-2021-08649 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier.

ENTRE

1. **PERSONNE1.)**, retraité, et son épouse
2. **PERSONNE2.)**, retraitée, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Nadine TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 5 octobre 2021,

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

ET

1. **PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

2. **PERSONNE5.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

3. **PERSONNE6.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit TAPELLA,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats GROSS & Associés S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de

Luxembourg sous le numéro B250053, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 25 novembre 2025.

Entendu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de leur mandataire Maître Marie BENA, avocat en remplacement de Maître Jean TONNAR, avocat constitué.

Entendu PERSONNE3.) veuve PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) par l'organe de leur mandataire Maître Jérémy BERNARD, avocat en remplacement de Maître David GROSS, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 6 février 2026.

ANTÉCÉDANTS PROCÉDURAUX

Il y a lieu de rappeler que par acte d'huissier du 5 octobre 2021, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (désignés ci-après les « époux GROUPE1.) ») ont régulièrement fait donner assignation à PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.) (désignée ci-après « PERSONNE3.) »), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) (désignés ci-après ensemble les « Parties Assignées ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir dire que le compromis de vente signé le 20 septembre 2019 est résilié aux torts exclusifs des Parties Assignées,

- partant condamner les Parties Assignées à payer aux époux GROUPE1.) la somme de 235.000 euros solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout avec les intérêts au taux légal à partir du 5 décembre 2019, sinon à partir de la mise en demeure du 26 avril 2021, sinon à partir de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

Les époux GROUPE1.) ont encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.000 euros et la condamnation des Parties Assignées aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Jean TONNAR, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Au cours de l'instruction, il s'est avéré qu'PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.) a porté plainte contre les époux GROUPE1.) pour abus de faiblesse au sens de l'article 493 du Code pénal.

Plus précisément, les Parties Assignées soutiennent que le compromis de vente litigieux aurait été signé en abusant de la faiblesse de PERSONNE4.), entretemps décédé.

Après avoir communiqué copie de ladite plainte au Tribunal, les Parties Assignées ont sollicité la mise en suspens de l'affaire en attendant l'issue de la plainte déposée.

Les époux GROUPE1.) ont contesté les accusations adverses d'abus de faiblesse, qui seraient d'ailleurs totalement grotesques, ainsi que la demande adverse tendant à voir surseoir à statuer en faisant valoir qu'il ne s'agit que d'une manœuvre dilatoire, notamment eu égard à leur âge avancé.

Le Tribunal de céans, siégeant dans une autre composition, a toutefois retenu que compte tenu de l'influence possible de la décision pénale sur le résultat de l'action civile, un risque de contradiction entre les décisions à intervenir a existé et il y avait dès lors lieu de prononcer un sursis à statuer quant à la demande en paiement formulée par les époux GROUPE1.) dans l'attente de la décision à intervenir au pénal.

Par voie de conséquence, le Tribunal de céans, siégeant dans une autre composition, a rendu le 14 juillet 2023, le jugement n°2023TALCH11/00113, dont le dispositif est conçu comme suit :

« ***PAR CES MOTIFS***

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

reçoit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en la forme,

vu la plainte avec constitution de partie civile déposée en date du 19 novembre 2021 par PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.) entre les mains du juge d'instruction,

dit qu'il y a lieu de surseoir à statuer en attendant l'issue de la procédure pénale actuellement en cours,

réserve le surplus et les frais. »

Par courrier du 22 mai 2024, le mandataire des époux GROUPE1.) a informé le Tribunal que le Chambre du conseil du Tribunal de ce siège a rendu le 24 avril 2024 une ordonnance de non-lieu de poursuite à l'encontre de ses mandants, dont copie a été jointe.

À la suite dudit courrier, les parties en cause ont pris successivement des conclusions écrites.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de leurs prétentions, les **époux GROUPE1.)** réitèrent qu'ils ont conclu le 20 septembre 2019 un compromis de vente avec PERSONNE4.) en vertu duquel ils lui ont vendu un immeuble de commerce et d'habitation situé à L-ADRESSE4.), inscrit au cadastre de la commune d'ADRESSE5.) n°NUMERO1.) et d'une superficie de 1 are et 55 centiares au prix de 2.350.000 euros par l'intermédiaire et en présence de l'agence immobilière SOCIETE1.) (désigné ci-après le « Compromis de vente»).

Ils soulignent qu'ils sont entrés en contact avec PERSONNE4.) par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE1.) et que c'était PERSONNE4.) qui a décidé de venir à leur rencontre dans le but d'acquérir le bien immobilier situé à Esch-sur-Alzette. Ce serait également PERSONNE4.) qui aurait décidé de signer le Compromis de vente présenté par l'agence immobilière SOCIETE1.).

Ils soulignent encore que ledit compromis prévoit une condition suspensive en l'obtention d'un prêt en faveur de PERSONNE4.). La demande de prêt aurait dû être introduite sous 5 jours à partir de la signature du Compromis de vente sous peine de dédommagement et de nullité du compromis de vente en faveur des vendeurs.

Il aurait été également mentionné dans le Compromis de vente que l'acte de vente notarié aurait dû être signé au plus tard le 5 décembre 2019.

Les époux GROUPE1.) font valoir que PERSONNE4.) n'a pas respecté ses obligations découlant du compromis de vente et son refus de procéder à la signature de l'acte de vente entraînerait la résiliation du compromis de vente à ses torts exclusifs.

Les époux GROUPE1.) estiment que la clause pénale de 10% du prix de vente prévue au Compromis de Vente devrait jouer en leur faveur.

Or, PERSONNE4.) serait décédé le DATE1.) et aurait laissé pour héritiers son épouse et ses deux filles, les Parties Assignées.

Les époux GROUPE1.) soulignent que toutes leurs tentatives à l'amiable visant à obtenir l'exécution du Compromis de vente ont échoué, ce qui les a obligés de mettre les Parties Assignées en demeure de leur payer le montant de
235.000 euros, correspondant au 10% du prix de vente, pour non-respect du Compromis de vente.

Cette mise en demeure serait également restée infructueuse, ce qui aurait forcé les époux GROUPE1.) à agir judiciairement contre les Parties Assignées afin d'obtenir paiement du montant de 235.000 euros au titre de la clause pénale prévue dans le Compromis de Vente.

Après avoir été assignées en justice, les Parties Assignées auraient pratiqué diverses manœuvres purement dilatoires pour ralentir le cours de la présente instance judiciaire, notamment, dans un premier temps, par le dépôt d'une plainte avec constitution de partie civile à l'encontre des époux GROUPE1.) pour abus de faiblesse commis à l'égard de PERSONNE4.), et ultérieurement par le dépôt d'une plainte avec constitution de partie civile à l'encontre de l'agence immobilière SOCIETE1.).

Les époux GROUPE1.) soulignent cependant qu'à l'issue de l'instruction pénale, il s'est avéré que ni les époux GROUPE1.), ni l'agence immobilière SOCIETE1.) n'ont commis un quelconque abus de faiblesse au détriment de PERSONNE4.) et que ce dernier ne s'est ainsi pas trouvé dans un état de faiblesse au moment de la conclusion du Compromis de vente.

Sur ce point, les époux GROUPE1.) réitèrent que c'était en effet PERSONNE4.) qui a décidé de venir à leur rencontre dans le but d'acquérir le bien immobilier situé à Esch-sur-Alzette et c'était bien lui qui a signé le compromis de vente litigieux.

Au vu de l'ensemble de leurs développements, les époux GROUPE1.) demandent au Tribunal de condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, les Parties Assignées à leur payer le montant de 235.000 euros au titre de la clause pénale prévue par le Compromis de vente, outre les intérêts.

Les **Parties Assignées** contestent les développements adverses en soulevant, en premier lieu, l'irrecevabilité de l'assignation, et en invoquant, en second lieu, différents moyens de nullité du Compromis de vente.

En tout état de cause, elles concluent au rejet de la demande des époux GROUPE1.) en paiement de la clause pénale prévue au Compromis de vente.

Les Parties Assignées font valoir que la demande adverse en paiement, telle que dirigée à l'encontre des enfants, à savoir PERSONNE5.) et PERSONNE6.), est à déclarer irrecevable, sinon non fondée au motif que ces dernières ne sont pas venues à la succession de PERSONNE4.), décédé le DATE1.).

Plus précisément, PERSONNE4.) et PERSONNE3.) auraient été mariés sous le régime de la communauté universelle en vertu d'un changement de régime matrimonial du 19 novembre 2013 par devant Maître Alex WEBER, notaire de résidence à Bascharage. L'acte notarié y relatif est versé aux débats (*cf*. pièce n° 7 de Maître David GROSS).

En vertu de l'Acte notarié du 19 novembre 2013, l'intégralité de la communauté universelle serait attribuée au conjoint survivant en cas de décès de l'autre conjoint et par conséquent, il n'y aurait donc aucun transfert des droits et obligations de PERSONNE4.) en faveur de ses deux filles.

En outre, les Parties Assignées reprochent aux époux GROUPE1.) d'avoir profité de la fragilité de PERSONNE4.) pour le pousser à la signature du Compromis de vente prévoyant un prix d'acquisition manifestement excessif.

Les époux GROUPE1.) n'auraient pas pu ignorer l'état de santé fragile de PERSONNE4.) et le fait que ce dernier n'aurait pas disposé de toutes ses capacités intellectuelles au moment de la signature du Compromis de vente.

Les Parties Assignées soulignent que si PERSONNE4.) avait été en pleine possession de ses facultés mentales au moment de la conclusion du Compromis de vente, il serait évident qu'il n'aurait jamais consenti à la vente du bien immobilier litigieux à cause de son prix manifestement excessif,

Ils versent un rapport médical de son médecin traitant du 18 août 2020, établissant qu'au cours du mois de septembre 2019, mois de la signature du Compromis de vente, PERSONNE4.) n'aurait pas disposé de tous ses capacités intellectuelles et souffrait même d'amnésies.

Il y aurait partant lieu d'annuler le Compromis de vente.

Les **époux GROUPE1.)** contestent les développements adverses quant à l'irrecevabilité de leur demande dirigée à l'encontre des deux filles de PERSONNE4.).

Ils considèrent cela comme inhabituel que le contrat de mariage du 19 novembre 2013 quant au changement du régime matrimoniale de PERSONNE4.) et de son épouse PERSONNE3.) n'est versé qu'en 2025, donc pratiquement 5 ans après l'introduction de son leur assignation.

Les époux GROUPE1.) font valoir que même si les deux filles de PERSONNE4.), en l'occurrence PERSONNE5.) et PERSONNE6.), n'ont pas la qualité d'héritières, il n'est pas exclu que ces dernières n'ont pas bénéficié de donations dans le cadre de la succession de PERSONNE4.), voire depuis le décès de ce dernier.

Les époux GROUPE1.) font enfin valoir que les Parties Assignées ne versent pas de dévolution successorale permettant de constater la situation entre parties après le décès de PERSONNE4.) et qu'il n'est pas exclu que le contrat de mariage conclu entre PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE3.) ait été modifié depuis 2013.

Au vu de ce qui précède, la demande, telle que dirigée à l'encontre des deux filles de PERSONNE4.), aurait lieu d'être déclarée recevable, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de les mettre hors de cause.

Les époux GROUPE1.) contestent encore avoir abusé, voire profité d'une quelconque manière du prétendu état de santé de PERSONNE4.) afin qu'il signe le Compromis de Vente.

Ils soulignent que PERSONNE4.) lui-même a personnellement pris contact avec l'agence immobilière SOCIETE1.) pour se renseigner sur le bien immobilier mis en vente par les époux GROUPE1.).

Ils soulignent encore que la plainte pénale des Parties Assignées pour le prétendu abus de faiblesse a donné lieu à une décision de non-lieu et que le rapport médical du médecin traitant de PERSONNE4.) n'est documenté par aucun élément afin d'émettre un avis éclairé sur les prétendues capacités intellectuelles réduites de PERSONNE4.) au moment de la signature du Compromis de vente.

Il ne serait ainsi pas établi que PERSONNE4.) aurait été incapable d'exprimer une volonté éclairée en signant le Compromis de vente.

En outre, les époux GROUPE1.) contestent l'allégation des Parties Assignées selon laquelle ils auraient vendu leur bien immobilier à PERSONNE4.) à un prix manifestement excessif. Un quelconque caractère excessif du prix de vente litigieux ne serait établi par aucune pièce.

Il y aurait partant lieu de rejeter également ce moyen de nullité du Compromis de vente, tel qu'invoqué par les Parties Assignées.

Au fond, les époux GROUPE1.) contestent les développements des Parties Assignées en réitérant que le Compromis de vente a été valablement conclu entre parties.

Ils maintiennent partant leur demande en paiement de la clause pénale prévue par le Compromis de vente et concluent au rejet de la demande adverse en réduction de ladite clause.

Les **Parties Assignées** contestent les développements des époux GROUPE1.) en réitérant leurs moyens de défense.

MOTIFS DE LA DÉCISION

À titre liminaire, le Tribunal de céans rappelle que conformément aux articles 55 et 58 du Nouveau Code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer les faits propres à fonder leurs prétentions et il leur incombe, conformément à la loi, d'apporter la preuve des faits nécessaires au succès de leurs prétentions.

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

Il y a lieu de rappeler qu'au regard des principes directeurs régissant la charge de la preuve, prévus par les dispositions légales précitées, il incombe à chaque partie de verser aux débats les éléments probatoires propres à étayer ses prétentions, respectivement les faits qui appuient ses moyens de défense, le Tribunal appréciant celles-ci au vu des pièces régulièrement produites et soumises à sa libre conviction.

Le Tribunal se prononce ainsi sur les prétentions des parties au vu des éléments de preuve, et notamment des pièces, qui lui sont régulièrement soumis.

Faits constants

Le Tribunal actuellement saisi relève d'emblée qu'il est constant en cause que chacun des époux GROUPE1.), en tant que partie venderesse, et PERSONNE4.), en tant que partie acquéreur, ont signé le 20 septembre 2019 le Compromis de vente portant sur la vente d'un immeuble de commerce et d'habitation situé à L-ADRESSE4.), inscrit au cadastre de la commune d'ADRESSE5.) n°NUMERO1.) et d'une superficie de 1 are et 55 centiares pour le prix de 2.350.000 euros (*cf*. pièce n° 1 de Maître Jean TONNAR).

Il est encore constant en cause que PERSONNE4.) est décédé en date du DATE1.) (*cf*. pièce n° 3 de Maître David GROSS).

Il est enfin constant en cause que suivant acte notarié du 19 novembre 2013 par devant Maître Alex WEBER, notaire de résidence à Bascharage, PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE3.), mariés depuis le 19 septembre 1985, ont adopté pour base de leur union le régime matrimonial de la communauté universelle de biens, tel que prévu par l'article 1526 du Code civil (*cf*. pièce n° 7 de Maître David GROSS) (désigné ci-après l'« Acte notarié du 19 novembre 2013 »).

Quant à la recevabilité de la demande des époux GROUPE1.) dirigée à l'encontre de PERSONNE5.) et PERSONNE6.)

Il y a lieu de rappeler que les époux GROUPE1.) demandent la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, de la conjointe survivante de PERSONNE4.), en l'occurrence PERSONNE3.), et de leurs deux enfants, à savoir PERSONNE5.) et PERSONNE6.), à leur payer le montant de 235.000 euros au titre de la clause pénale du Compromis de vente, outre les intérêts.

Les Parties Assignées soutiennent que la demande en paiement dirigée contre les filles du défunt, en l'occurrence PERSONNE5.) et PERSONNE6.), est irrecevable, voire non fondée, dès lors que celles-ci ne sont pas héritières de leur père décédé.

Elles soulignent que PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE3.) ont été mariés sous le régime de la communauté universelle, tel que résultant de l'Acte notarié du
19 novembre 2013, lequel prévoit, en cas de décès d'un conjoint, l'attribution intégrale de la communauté au conjoint survivant, excluant ainsi tout transfert de droits et obligations successoraux aux enfants.

Les époux GROUPE1.) contestent les développements adverses. Ils relèvent notamment que le contrat de mariage n'a été produit que tardivement, plusieurs années après l'introduction de l'instance. Ils soutiennent en outre que, même en l'absence de qualité d'héritier, il n'est pas exclu que les filles aient bénéficié de donations, soit antérieurement, soit postérieurement au décès.

Ils reprochent également aux Parties Assignées de ne pas avoir établi la dévolution successorale et n'excluent pas que le régime matrimonial ait été modifié depuis 2013.

Ils concluent partant à la recevabilité de leur demande à l'encontre des deux filles et s'opposent à leur mise hors de cause.

Le Tribunal actuellement saisi rappelle qu'il est constant en cause que, par l'Acte notarié du 19 novembre 2013, les époux GROUPE1.) ont modifié leur régime matrimonial afin d'instaurer une communauté universelle au sens de l'article 1526 du Code civil.

Il y a lieu de noter que l'Acte notarié du 19 novembre 2013, tel que soumis à l'appréciation du Tribunal, constitue la seule pièce portant sur le régime matrimonial de PERSONNE4.) et de son épouse, PERSONNE3.).

À défaut d'autres éléments, il y a lieu d'admettre qu'au jour du décès de PERSONNE4.), à savoir le DATE1.), ce dernier et son épouse ont toujours été mariés sous le régime matrimonial de la communauté universelle, tel que convenu par l'Acte notarié du 19 novembre 2013.

À l'examen de l'Acte notarié du 19 novembre 2013, il y a lieu de noter que suivant son article 1er : « *(…) la communauté comprendra tous les biens meubles et immeubles qu'ils possèdent actuellement à titre de propres et de communs et tous ceux qui pourront leur advenir au cours du mariage à quelque titre que ce soit, par successions, donations, legs ou autrement, y compris les biens que l'article 1404 du Code civil déclare propres par leur nature, sans aucune exception. Cette communauté sera tenue de toutes les dettes personnelles des époux, tant de celles actuelles que futures.* ».

L'article 2 de l'Article notarié du 19 novembre 2023 stipule notamment ce qui suit : « *Les époux conviennent, à titre de convention de mariage, que pour le cas de dissolution de leur mariage par le décès de l'un d'eux, qu'il y ait ou non enfants ou descendants issus du mariage, la totalité de la dite communauté de biens universelle, y compris les reprises afférentes aux apports et capitaux tombés dans la communauté*

du chef de chacun d'eux, appartiendra au survivant d'entre eux, sans exception ni réserve, à charge par ce dernier d'en payer toutes les dettes. (…) ».

Le Tribunal relève que l'article 2 de l'Acte notarié du 19 novembre 2013 constitue manifestement une clause d'attribution de la communauté universelle au profit exclusif du conjoint survivant à la suite du décès de l'autre conjoint.

En application d'une telle clause d'attribution, les enfants des parents, ayant choisi le régime matrimonial de la communauté universelle, sont, en effet, privés de tout droit successoral au décès du premier parent, mais viennent à la succession lors du décès du parent survivant.

En l'espèce, il y a ainsi lieu de relever qu'à défaut d'éléments contraires, les deux filles communes de PERSONNE4.) et de son épouse, PERSONNE3.), en l'occurrence PERSONNE5.) et PERSONNE6.), ne sont pas venues à la succession de leur père décédé eu égard au régime matrimonial conventionnel choisi par leurs parents.

Par voie de conséquence, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ne sont pas à qualifier d'héritières de leur père décédé, alors qu'elles ne se sont vu attribuer ni l'actif, ni le passif de la succession de leur père décédé.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que conformément à l'Acte notarié du 19 novembre 2013, PERSONNE3.), en tant que conjointe survivante de PERSONNE4.), est la seule héritière et qu'elle s'est donc vu attribuer la totalité de la communauté universelle de biens, ayant existé entre elle et son époux.

La demande des époux GROUPE1.) à voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, les filles de PERSONNE4.), en l'occurrence PERSONNE5.) et PERSONNE6.), à leur payer le montant de 235.000 euros au titre de la clause pénale du Compromis de vente est partant à déclarer irrecevable.

Quant à la demande d'PERSONNE3.) en nullité du Compromis de vente

Dans le cadre de leur demande tendant à voir annuler le Compromis de vente, PERSONNE3.) invoque deux moyens de nullité : en premier lieu, elle fait valoir qu'au moment de la signature du compromis de vente litigieux, PERSONNE4.) n'a pas disposé de toutes ses capacités intellectuelles en souffrant d'amnésies et en second lieu, elle soutient que le Compromis de vente est nul en vertu de l'article 1427 du Code civil, motif pris que l'acquisition d'un bien immobilier constitue un acte de disposition et par conséquent, le Compromis de vente aurait dû être signé conjointement par PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE3.) et non seulement par PERSONNE4.).

Les époux GROUPE1.) concluent au rejet des moyens de nullité soulevés par PERSONNE3.) et soutiennent que le Compromis de vente a été valablement conclu entre parties.

- Quant au moyen de nullité pour cause d'incapacité de PERSONNE4.)

PERSONNE3.) soutient que le compromis de vente conclu avec PERSONNE4.) est entaché de nullité, au motif que celui-ci a été victime d'un abus de faiblesse. Elle affirme que les époux GROUPE1.) ont exploité l'état de vulnérabilité de PERSONNE4.), lequel n'a pas disposé de l'intégralité de ses facultés intellectuelles au moment de la signature du Compromis de vente pour le convaincre à accepter un prix de vente manifestement excessif.

Elle invoque un rapport médical du 18 août 2020, dressé par le médecin traitant de PERSONNE4.), indiquant qu'en septembre 2019, période de signature du compromis, PERSONNE4.) présentait des troubles cognitifs, dont des épisodes d'amnésie. PERSONNE3.) en déduit qu'en pleine possession de ses capacités intellectuelles, PERSONNE4.) n'aurait pas consenti à la vente immobilière litigieuse.

Elle conclut partant à la nullité du Compromis de vente pour insanité d'esprit dans le chef de PERSONNE4.).

Les époux GROUPE1.) contestent toute manœuvre abusive ou exploitation d'une prétendue fragilité. Ils font valoir que PERSONNE4.) a lui-même pris l'initiative de contacter l'agence immobilière SOCIETE1.) en vue de l'acquisition du bien immobilier litigieux.

Sur ce point, ils soulignent que la plainte pénale des Parties Assignées pour le prétendu abus de faiblesse a donné lieu à une décision de non-lieu.

Ils soulignent encore que le rapport médical versé en cause par PERSONNE3.), n'est étayé par aucun élément supplémentaire permettant de conclure à une incapacité de discernement dans le chef de PERSONNE4.) au moment de la signature du Compromis de vente.

Enfin, les époux GROUPE1.) contestent le prétendu caractère excessif du prix de vente du bien immobilier qu'ils ont mis en vente. L'allégation du caractère prétendument excessif ne serait établie par aucun élément concret.

En conséquence, ils concluent au rejet de la demande d'PERSONNE3.) à voir annuler le Compromis de vente pour insanité d'esprit dans le chef de PERSONNE4.).

Le Tribunal actuellement saisi rappelle que par son jugement n°2023TALCH11/00113 du 14 juillet 2023, une surséance à statuer avait été ordonnée en attendant l'issue de la procédure pénale déclenchée par le dépôt de la plainte des Parties Assignées pour abus de faiblesse, dont PERSONNE4.) aurait été la victime.

Par ordonnance de la Chambre du conseil du Tribunal de ce siège du 24 avril 2024, un non-lieu à poursuivre à l'encontre des époux GROUPE1.) du chef d'abus de faiblesse a été décidé.

À l'examen des développements des Parties Assignées ainsi que de leurs pièces versées en cause, le Tribunal relève que les Parties Assignées n'ont produit, dans le cadre de la présente instance, aucun élément nouveau par rapport à ceux déjà soumis au cours de l'instruction pénale.

Dès lors, à défaut d'éléments probants suffisants permettant de retenir de manière non équivoque que PERSONNE4.) a été victime d'abus de faiblesse ou de toute autre manœuvre frauduleuse lors de la signature du Compromis de vente, il y a lieu d'admettre que PERSONNE4.) a signé librement ledit compromis.

Quant au prétendu état d'insanité d'esprit dans le chef de PERSONNE4.), il ressort certes du certificat médical dressé le 18 août 2020 par Docteur PERSONNE7.), gastro-entérologue et médecin traitant de PERSONNE4.), d'ailleurs constituant la seule et unique pièce relative à l'état de santé de PERSONNE4.) parmi les pièces versées aux débats par les Parties Assignées, que PERSONNE4.) a connu des capacités intellectuelles réduites au mois de septembre 2019.

Cependant, il ne s'en dégage pas à suffisance qu'au moment de la signature du Compromis de vente, en l'occurrence en date du 20 septembre 2019, PERSONNE4.) était dépourvu des facultés mentales et du discernement requis pour lui permettre l'expression de sa volonté de signer de manière éclairée et lucide le compromis de vente litigieux.

Dans la mesure où aucun élément du dossier ne permet de retenir que les époux GROUPE1.) ont commis de quelque manière que ce soit un abus de faiblesse à l'encontre de PERSONNE4.) et qu'au moment de la signature du Compromis de vente, les facultés mentales et de discernement de PERSONNE4.) étaient au point réduites qu'il ne pouvait valablement signer le Compromis de vente, il y a partant lieu de rejeter le moyen de nullité soulevé.

- <u>Quant au moyen de nullité pour défaut de signature conjointe des époux</u>

PERSONNE3.) se base sur l'article 1427 du Code civil afin de demander la nullité du Compromis de Vente pour défaut de signature des deux époux, mariés sous le régime matrimonial de la communauté universelle des biens.

Plus précisément, PERSONNE3.), veuve de PERSONNE4.), fait valoir que la conclusion d'un compromis de vente, voire l'acquisition d'un bien immobilier, constitue un acte de disposition qui nécessite la signature conjointe des deux époux, mariés sous le régime matrimonial de la communauté universelle.

En outre, elle insiste sur le fait que l'article 3 de l'Acte notarié du 19 novembre 2013 stipule expressément qu'un acte de disposition doit être signé par les deux époux.

Les époux GROUPE1.) concluent au rejet dudit moyen de nullité, faisant valoir, à titre principal, que l'article 1427 du Code civil n'est pas applicable en l'espèce.

Ils soutiennent que l'article 1427 précité ne prévoit que la nullité de l'acte en vertu duquel un conjoint a disposé seul d'un bien commun. En l'espèce, PERSONNE4.) n'aurait pas disposé d'un bien commun, mais il aurait signé un compromis de vente pour l'acquisition d'un bien.

À titre subsidiaire, les époux GROUPE1.) font valoir que l'article 1427 du Code civil enferme le délai d'action dans un délai préfix de 2 ans après que le conjoint a connaissance de l'acte litigieux.

Par conséquent, en l'espèce, la demande en nullité, telle que formulée par l'épouse de PERSONNE4.), serait à déclarer tardive, alors qu'elle aurait connaissance depuis le mois d'avril 2021, sinon depuis le mois d'octobre 2021, de l'existence du Compromis de vente signé par son époux. PERSONNE3.) serait partant forclose pour agir sur base de l'article 1427 du Code civil.

Le Tribunal de céans tient d'emblée à relever qu'avant le décès de PERSONNE4.), lui et son épouse, PERSONNE3.), ont été mariés sous le régime matrimonial de la communauté universelle des biens, tel que prévu par l'article 1526 du Code civil.

La demande d'PERSONNE3.) en nullité du Compromis du vente est basée sur l'article 1427 du Code civil, dont les règles s'inscrivent dans le cadre du régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, partant dans le cadre du régime légal applicable en l'absence de convention entre époux.

Il y a lieu de noter que par extension ces règles sont applicables au cas de la communauté universelle s'il n'en a pas été autrement convenu entre partis
(*cf*. Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 30 juin 2010, n° 117950 du rôle).

À l'examen de l'Acte notarié du 19 novembre 2013, il n'en ressort pas que PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE3.) ont expressément convenu d'exclure l'application de l'article 1427 du Code civil dans l'hypothèse où un des conjoints envisage de demander la nullité d'un acte fait par l'autre conjoint ayant outrepassé ses pouvoirs ou agi frauduleusement.

Il y a partant lieu de retenir que l'article 1427 du Code civil est applicable en l'espèce.

Le Tribunal actuellement saisi rappelle qu'aux termes de l'article 1427 du Code civil :

« *un conjoint peut demander l'annulation de l'acte fait par son conjoint sur un bien commun, lorsque celui a outrepassé ses pouvoirs ou agi frauduleusement.*

L'action en nullité est ouverte au conjoint pendant deux années à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte sans pouvoir jamais être intentée plus de deux ans après la dissolution de la communauté. ».

Il y a lieu de noter que l'action en nullité ouverte par l'article 1427 du Code civil contre les actes faits sur des biens communs par un époux ayant outrepassé ses pouvoirs ou agi frauduleusement, au conjoint dont les droits ont été méconnus, se prescrit par deux ans à partir du moment où ce conjoint a eu connaissance de l'acte et qu'au-delà ce délai, la nullité ne peut plus être invoquée que par voie d'exception (*cf*. Cour d'appel, 9 novembre 2017, Pasicrisie 39, page 175).

En l'espèce, il est constant en cause qu'PERSONNE3.), en sa qualité de défenderesse, n'agit pas par voie d'action pour soulever la nullité du Compromis de vente, mais a invoqué ce moyen de nullité basé sur l'article 1427 du Code civil par voie d'exception.

Par conséquent, la prescription de deux ans, courant à partir du moment où un conjoint a connaissance de l'acte litigieux, ne s'applique pas au cas d'espèce. Il y a donc lieu de retenir qu'PERSONNE3.) en tant que partie défenderesse n'est pas forclose à invoquer la nullité du Compromis de vente sur base de l'article 1427 du Code civil dans le cadre de la présente instance comme défense au fond.

Il y a partant lieu de retenir qu'en l'espèce, le moyen de nullité invoqué par PERSONNE3.) sur le fondement de l'article 1427 du Code civil est à déclarer recevable.

Le Tribunal actuellement saisi relève que l'action en annulation sur base de l'article 1427 du Code civil ne vise pas une simple inopposabilité, mais une nullité de l'acte, laquelle le prive d'effets non seulement à l'égard du conjoint non-partie, mais aussi dans les relations entre le signataire et le cocontractant. Selon la Cour de cassation française, cette nullité peut également être invoquée contre un tiers de bonne foi, les intérêts du conjoint, donc, par conséquent, de la communauté, prévalant sur ceux du cocontractant (*cf*. Cour de cassation française, 6 février 1979, n° 77-12.309, Bull. civ. I, n° 43, cité dans Cour d'appel, 14 juillet 2025, n° 28.713 du rôle).

Dans le présent cas d'espèce, il convient de rappeler que par le Compromis de vente, les époux GROUPE1.) ont vendu à PERSONNE4.) un immeuble de commerce et d'habitation situé à L-ADRESSE4.) au prix de 2.350.000 euros.

À l'examen du Compromis de vente, il est constant en cause que PERSONNE4.) l'a signé tout seul en sa qualité de partie acquéreuse. Force est constater qu'il y a mentionné qu'il est marié, sans avoir toutefois indiqué son régime matrimonial.

Comme précédemment exposé, il demeure constant que par l'Acte notarié du 19 novembre 2013, PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE3.), mariés depuis le 19 septembre 1985, ont adopté pour base de leur union le régime matrimonial de la communauté universelle de biens, tel que prévu par l'article 1526 du Code civil.

Aux termes de l'article 1526 du Code civil, les conjoints peuvent établir par leur contrat de mariage une communauté universelle de leurs biens tant meubles qu'immeubles, présents et à venir. Toutefois, sauf stipulation contraire, les biens que l'article 1404 déclare propres par leur nature ne tombent point dans cette communauté. La communauté universelle supporte définitivement toutes les dettes des conjoints, présentes et futures.

Tel qu'il a été exposé précédemment, à défaut de stipulation contraire des époux, les règles applicables à la communauté légale sont également applicables au régime matrimonial de la communauté universelle.

Suivant l'article 1421, alinéa 1er du Code civil, chaque conjoint administre seul les biens entrés en communauté de son chef et en dispose librement.

L'article 1424, alinéa 1er du Code civil dispose, cependant, qu' « *un conjoint ne peut, sans le consentement ou l'acquiescement de l'autre, aliéner à titre onéreux ou grever de droits réels des immeubles, fonds de commerce et exploitations entrés en communauté de son chef, non plus que les meubles corporels dont l'aliénation est soumise à publicité* ».

Il convient ainsi de noter qu'il découle des articles 1421 et 1424 du Code civil que les actes d'administration des biens communs peuvent, en principe, être accomplis par chacun des époux agissant seul, alors que les actes de disposition de nature à affecter substantiellement le patrimoine commun requièrent l'accord des deux époux.

Dans le cas d'espèce, il convient de rappeler que PERSONNE4.), marié sous le régime matrimonial de la communauté universelle, n'a pas signé seul un compromis de vente afin de vendre un bien commun, mais a signé seul un compromis de vente aux fins d'une acquisition d'un immeuble.

La question qui doit être examinée en l'espèce est celle de savoir si la signature, par un seul des époux, d'un compromis de vente portant sur l'acquisition d'un bien immobilier doit être qualifiée d'acte d'administration ou d'acte de disposition.

Il y a lieu de noter que la doctrine française met généralement en évidence quatre facteurs expliquant l'existence d'une sphère de prérogatives conjugales associées : d'une part, la nature des actes, en fonction de leur gravité et / ou de leur caractère dangereux, et d'autre part, la nature des biens, selon leur valeur patrimoniale et / ou extrapatrimoniale (*cf*. en ce sens : JurisClasseur Civil Code (Archives

antérieures au 1er octobre 2016), Articles 1421 à 1432 – Fasc. 10 : Communauté légale – Administration des biens communs – Répartition ordinaire des pouvoirs, § 88).

Il y a encore lieu de noter que l'acte accompli par un époux n'est pas sans incidence sur les intérêts du conjoint dès lors qu'il est susceptible d'affecter tant l'actif de la communauté, en concourant à son enrichissement, que son passif, le contrat conclu engageant les biens propres de l'époux contractant ainsi que les biens communs
(*cf*. en ce sens : Ch. BAHUREL, Dalloz Action, Droit patrimonial de la famille, 2025/2026, Chapitre 136, 136.132).

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de relever que les limitations apportées aux pouvoirs individuels des époux trouvent leur justification dans la nature des actes accomplis et dans l'importance patrimoniale ou extrapatrimoniale des biens concernés, ceux-ci étant susceptibles d'avoir une incidence directe sur les intérêts du conjoint et sur la consistance du patrimoine commun.

Ces critères permettent de déterminer si l'acte litigieux est à qualifier d'acte d'administration ou d'acte de disposition.

S'il est généralement admis qu'un époux peut acquérir seul un bien immobilier, le Tribunal estime néanmoins que le montant du prix d'acquisition constitue un élément déterminant dans cette appréciation. En effet, dès lors que la transaction immobilière envisagée implique un engagement financier significatif, elle est susceptible de produire des effets directs sur la situation patrimoniale du conjoint, lequel est appelé à en supporter les conséquences, tout en rappelant que conformément à l'article 1526 du Code civil, la communauté universelle supporte définitivement l'ensemble des dettes des époux, qu'elles soient présentes ou futures.

En l'espèce, par le Compromis de vente, PERSONNE4.) s'est engagé à acquérir un immeuble de commerce et d'habitation situé à L-ADRESSE4.) appartenant aux époux GROUPE1.) pour le prix de 2.350.000 euros
(*cf*. pièce n° 1 de Maître Jean TONNAR).

Nonobstant le fait que le Tribunal actuellement saisi ne dispose pas de détails sur le patrimoine et les capacités financières de PERSONNE4.) et de son épouse, PERSONNE3.) au moment des faits, il y a lieu de noter que l'investissement voire le paiement d'un montant de 2.350.000 euros dans le cadre d'une acquisition immobilière constitue un engagement financier significatif susceptible de produire des effets sur la situation patrimoniale des époux mariés sous le régime matrimonial de la communauté universelle.

Compte tenu du fait qu'en vertu de l'article 1526 du Code civil, la communauté universelle supporte définitivement l'ensemble des dettes des époux, qu'elles soient présentes ou futures et au vu du

montant considérable de 2.350.000 euros, le Tribunal de céans relève qu'en l'espèce, la conclusion d'un compromis de vente portant sur la vente, respectivement l'acquisition d'un bien immobilier moyennant paiement d'un montant de 2.350.000 euros constitue un acte grave et donc un acte de disposition nécessitant la signature conjointe des deux époux mariés sous le régime matrimonial de la communauté universelle.

Eu égard au fait que PERSONNE4.) a signé seul le Compromis de vente, ayant pour conséquence que la communauté universelle devrait supporter le financement, voire le paiement du prix d'acquisition et au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de faire droit au moyen de nullité du Compromis de vente, tel que soulevé par PERSONNE3.).

Il y a partant lieu de déclarer nul le Compromis de vente conclu entre les époux GROUPE1.) et PERSONNE4.).

Au vu de la nullité du Compromis de vente, la demande des époux GROUPE1.) en paiement au titre de la clause pénale est à déclarer non-fondée.

Quant aux demandes accessoires

- Quant à l'indemnité de procédure

Dans leurs conclusions de synthèse du 21 janvier 2025, les époux GROUPE1.) entendent voir condamner les Parties Assignées à une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le Tribunal note que les Parties Assignées n'ont pas formulé de demande en allocation d'une indemnité de procédure dans leurs dernières conclusions de synthèse du 6 juin 2025.

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*cf*. Cour de cassation française, 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; Cour de cassation française, 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt n° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, les époux GROUPE1.), parties ayant succombé en leur demande, n'ont pas droit, en équité, à une indemnité de procédure.

- Quant aux frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de condamner les époux GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement n°2023TALCH11/00113 du 14 juillet 2023,

déclare fondé le moyen d'irrecevabilité de la demande en paiement de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) dirigée à l'encontre de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.),

partant, déclare irrecevable la demande en paiement de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) dirigée à l'encontre de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.),

déclare non fondé le moyen de nullité du compromis de vente tirée de l'insanité d'esprit de PERSONNE4.),

partant, le rejette,

déclare fondé le moyen de nullité du compromis de vente tiré de l'absence de signature conjointe des PERSONNE4.) et de son épouse, PERSONNE3.),

partant, déclare nul le compromis de vente signé le 20 septembre 2019 entre PERSONNE4.), d'un côté, et PERSONNE1.) et PERSONNE2.), de l'autre côté,

partant, déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en paiement au titre de la clause pénale,

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

partant, en déboute,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.