

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 142 / 10 (XIe chambre)

Audience publique du mercredi, 30 juin 2010

Numéro 117670 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président
Claudine DE LA HAMETTE, premier juge,
Daniel LINDEN, premier juge,
Simone WAGNER, greffier.

ENTRE :

PERSONNE1.), indépendant, né le DATE1.), pris en sa qualité de tuteur de PERSONNE2.), né le DATE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'exploits d'assignation de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg des 27 et 28 août 2008 ainsi que d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 6 octobre 2008,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.L.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins des prédicts exploits KURDYBAN des 27 et 28 août 2008,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

2. la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.L., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins des prédicts exploits KURDYBAN des 27 et 28 août 2008 et aux fins du prédict exploit de réassignation KURDYBAN du 6 octobre 2008,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

3. la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.àr.L., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse aux fins des prédicts exploits KURDYBAN des 27 et 28 août 2008 et aux fins du prédict exploit de réassignation KURDYBAN du 6 octobre 2008,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

4. Maître PERSONNE3.), notaire, ayant son étude à L-ADRESSE5.),

partie défenderesse aux fins des prédicts exploits KURDYBAN du 28 août 2008,

comparant par Maître Edmond LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Oùï PERSONNE1.) par l'organe de son mandataire Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Gaston VOGEL, avocat constitué.

Oùï les sociétés à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.L., SOCIETE2.) S.àr.L. et SOCIETE3.) S.àr.L. par l'organe de leur mandataire Maître Fatiha RAZZAK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat constitué.

Où Maître PERSONNE3.) par l'organe de son mandataire Maître Yves MURSCHEL, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Edmond LORANG, avocat constitué.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 12 mars 2010.

Où Madame le vice-président Paule MERSCH en son rapport oral à l'audience publique du 28 mai 2010.

Par exploits de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN des 27 et 28 août 2008, PERSONNE1.) a assigné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. ainsi que Maître PERSONNE3.) devant le tribunal de céans afin de voir, à titre principal, annuler un acte de vente notarié passé en date du 22 juillet 2008 pardevant le Notaire PERSONNE3.), sinon de voir ordonner la rescision pour lésion dudit acte. Il demande en tout état de cause à voir condamner les parties assignées solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 600.000.- € sur base de la responsabilité contractuelle, sinon sur base de la responsabilité délictuelle. Le requérant sollicite finalement la condamnation des parties assignées à lui payer une indemnité de procédure de l'ordre de 2.500.- € sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Par acte de l'huissier Patrick KURDYBAN du 6 octobre 2008, PERSONNE1.) a régulièrement procédé à la réassignation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. conformément aux dispositions de l'article 84 du Nouveau Code de Procédure Civile.

À l'appui de sa demande, le requérant expose que par jugement no. 153/2001 du 16 novembre 2001, son fils PERSONNE2.) a été placé sous le régime de la curatelle ; PERSONNE1.) a été nommé curateur.

Par acte de vente du 22 juillet 2008, passé pardevant le notaire PERSONNE3.), PERSONNE2.) a vendu aux sociétés SOCIETE1.) S.à.r.l., SOCIETE2.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. une maison d'habitation sise à ADRESSE6.), au prix de 350.000.-€.

Le requérant estime que l'acte de vente est à titre principal annulable sur base des dispositions de l'article 503 du Code Civil, alors que, à l'époque et au jour de la passation de l'acte de vente, PERSONNE2.) souffrait d'une altération notoire de ses facultés personnelles, qui ont justifié ultérieurement l'ouverture d'une tutelle et que tant les acquéreurs de l'immeuble que le notaire instrumentaire en avaient nécessairement et indubitablement connaissance.

Le requérant estime, à titre subsidiaire, que l'acte serait encore annulable, alors qu'au jour de l'acte, PERSONNE2.) se trouvait soumis au régime de la curatelle et que l'acte de vente n'a pas été contresigné par le curateur, contrairement au vœu de l'article 510-1 du Code Civil.

À titre encore plus subsidiaire, le requérant fait valoir que la nullité de l'acte de vente procède de l'article 901 du Code Civil, sinon des dispositions des articles 1116, sinon 1113 ou 1109 du Code Civil. Il fait état à cet égard d'une atteinte grave aux droits de l'incapable majeur protégé.

En dernier ordre de subsidiarité, le requérant sollicite la rescision de l'acte de vente pour cause de lésion en application des dispositions de l'article 491-2 du Code Civil. Dans un corps de conclusions ultérieur, il affirme encore se baser sur les dispositions légales relatives à la lésion telles qu'issues de l'article 1118 du Code Civil. Il verse à l'appui de son argumentation une évaluation unilatérale de l'immeuble, établie par une agence immobilière, afin d'étayer une lésion de plus de sept douzièmes. Face aux contestations des parties adverses, il offre encore de prouver la valeur réelle de l'immeuble par voie d'expertise.

Le requérant sollicite en tout état de cause l'allocation de dommages et intérêts qu'il évalue à 500.000.- € du chef de dommage matériel et à 100.000.- € du chef de dommage moral sur base de la responsabilité contractuelle, sinon sur base de la responsabilité délictuelle. Il affirme, à l'appui de sa demande, que la faute des sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. consiste dans le fait d'avoir poussé PERSONNE2.) à la vente de son bien, respectivement d'avoir accepté d'acheter l'immeuble à vil prix à une personne notoirement incapable.

Le requérant reproche au notaire d'avoir validé un acte de vente dans lequel figure un incapable notoire comme vendeur, sinon d'avoir ignoré l'incapacité de PERSONNE2.), respectivement de ne pas avoir entrepris les démarches qui s'imposaient pour se renseigner sur la capacité de la personne comparant devant lui et plus particulièrement de ne pas avoir consulté les fichiers du répertoire civil.

Les sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. ont soulevé dans un premier temps l'inapplicabilité des dispositions de l'article 503 du Code Civil, alors que, au moment de l'acte introductif d'instance, aucune tutelle n'avait encore été ouverte à l'encontre de PERSONNE2.). Elles contestent en tout état de cause avoir eu connaissance d'un quelconque trouble dans le chef de PERSONNE2.) et affirment avoir agi de bonne foi. Elles estiment que PERSONNE1.) resterait en défaut de rapporter la preuve d'une quelconque altération des facultés mentales de PERSONNE2.).

En ce qui concerne les dispositions de l'article 510-1 du Code Civil, les sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. font valoir que la nullité portée par cette disposition ne serait pas obligatoire ; elles demandent

dès lors à ne pas voir prononcer la nullité de l'acte de vente, l'opération n'étant pas désavantageuse pour le patrimoine de PERSONNE2.).

Les sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. concluent encore à l'inapplicabilité des dispositions de l'article 901 du Code Civil, applicable uniquement aux donations. Elles estiment encore que le requérant resterait en défaut d'établir un dol ou une erreur justifiant l'annulation de l'acte de vente notarié.

En ce qui concerne la demande relative à la rescision pour lésion, les sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. soulèvent en premier lieu que l'article 491-2 concernerait exclusivement les donations et ne serait dès lors pas applicable en l'espèce. À titre subsidiaire, et quant au fond, elles contestent l'évaluation de la valeur de l'immeuble telle que faite par une agence immobilière à la demande de PERSONNE1.). S'agissant d'une évaluation unilatérale, elle leur serait inopposable.

Maître PERSONNE3.) se rallie aux arguments développés par les sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l., sauf à soulever encore l'irrecevabilité, sinon le mal fondé de la demande en rescision pour lésion pour autant qu'elle est dirigée à son encontre. Il fait valoir à cet égard que le prix est le résultat des négociations entre les parties et qu'il échappe dès lors au contrôle des notaires.

En ce qui concerne la demande en responsabilité dirigée à son encontre, PERSONNE3.) conteste toute faute dans son chef. En contrepartie, il reproche à PERSONNE1.), en sa qualité de curateur de PERSONNE2.), de ne pas avoir exécuté avec l'acuité nécessaire sa mission de curateur.

PERSONNE3.) affirme, en se référant à la jurisprudence française en la matière, que le notaire n'est tenu à une obligation de vérifier et de rechercher la capacité des parties à l'acte que s'il existe des doutes sérieux sur l'état mental de l'une des parties.

Les sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. contestent le préjudice invoqué, faute d'être établi. Elles contestent encore toute faute dans leur chef ayant pu causer le préjudice invoqué.

A titre reconventionnel, les sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. réclament chacune une indemnité de procédure de 1.500.- €

Il est constant en cause que par acte du 22 juillet 2008, PERSONNE2.) a vendu aux sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. une maison sise à ADRESSE6.), au prix de 350.000.- €

Par jugement 153/2001 du 16 novembre 2001, le juge des tutelles a ordonné la mainlevée de la tutelle précédemment instaurée et a prononcé l'ouverture d'une curatelle.

Par requête déposée en date du 26 août 2008 au Tribunal de la Jeunesse et des Tutelles, PERSONNE1.) a sollicité l'ouverture d'une tutelle à l'égard de PERSONNE2.).

Par jugement no. 85/2009 du 25 mars 2009, le juge des tutelles a fait droit à cette requête et a de nouveau ouvert la tutelle de PERSONNE2.).

Quant à la demande en annulation de l'acte de vente

Quant à la recevabilité

Conformément à l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, une demande en résolution et en annulation d'un acte de vente doit être inscrite, sous peine d'irrecevabilité, en marge de l'exemplaire ou de l'expédition déposée au bureau des hypothèques.

Il ressort de la jurisprudence que cette fin de non-recevoir est couverte par la transcription effectuée en cours d'instance (cf. Cour 23 octobre 1990, 28, 70).

Il résulte des pièces versées en cause que le requérant a fait inscrire sa demande en marge de la transcription de l'acte litigieux en date du 17 septembre 2008.

Il s'ensuit que l'assignation des 27 et 28 août 2008, ayant fait l'objet le 17 septembre 2008 d'une transcription auprès du bureau de la conservation des hypothèques à Luxembourg, est régulière.

Quant au fond

La question de l'insanité d'esprit en matière d'actes juridiques est abordée par une pluralité de textes dont les domaines d'application peuvent se recouper. En effet, l'article 489 du Code Civil qui énonce que « pour faire un acte valable, il faut être sain d'esprit », n'est que l'écho de ce que l'article 901 rappelle, mot pour mot, pour les donations et les testaments. Dans le même esprit, l'article 503 prévoit une possibilité d'annulation des actes antérieurs à une mise sous tutelle à la condition de démontrer que la cause, qui a déterminé l'ouverture de la tutelle, existait notoirement à l'époque où ces actes ont été faits. Enfin, les articles 1109 et suivants relatifs à l'existence et aux vices du consentement peuvent également constituer un fondement à une action en annulation pour insanité d'esprit (cf. Arnaud CERMOLACCE, La preuve de l'insanité d'esprit en matière de testament, JCP N 2004, n°41, 1473).

Tandis que l'article 901 du Code Civil constitue le droit commun des libéralités et l'article 1108 du Code Civil le droit commun des contrats, l'article 503 du

même code concerne exclusivement la tutelle. Lorsque le vendeur a été placé sous tutelle, la remise en cause de l'acte de vente antérieur est facilitée par le régime plus protecteur prévu à l'article 503 du Code Civil.

Il y a donc lieu d'examiner la demande en nullité de l'acte de vente en premier lieu sur base du droit spécial de l'article 503 du Code Civil.

L'article 503 du Code Civil dispose que « *Les actes antérieurs pourront être annulés si la cause qui a déterminé l'ouverture de la tutelle existait notoirement à l'époque où ils ont été faits.* »

En l'espèce, la partie requérante déduit l'absence des facultés personnelles requises de deux certificats médicaux, établis par le Dr. PERSONNE4.) en date du 12 août 2008 et du 21 octobre 2009.

Afin d'établir la notoriété de l'altération des facultés mentales, elle verse deux attestations testimoniales desquelles il ressortirait que le gérant de la société SOCIETE3.) S.à.r.l. aurait eu connaissance du fait que PERSONNE2.) se trouvait sous un régime de protection des majeurs.

Il y a lieu d'écarter dès à présent l'argument développé en premier lieu par les parties sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l., auquel s'est rallié PERSONNE3.), consistant à affirmer que les dispositions de l'article 503 ne seraient pas applicables, alors qu'aucune tutelle n'aurait été ouverte à l'encontre de PERSONNE2.), pour être devenu sans objet. En effet, par jugement no.85/2009 du 25 mars 2009, le juge des tutelles auprès du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a donné mainlevée de la curatelle de PERSONNE2.) et a prononcé l'ouverture de la tutelle du même PERSONNE2.). La loi ne définit pas la notion d'antériorité. Elle ne pose en effet pas de conditions quant au délai dans lequel la tutelle avoir été ouverte à partir de l'acte litigieux pour donner lieu à application des dispositions de l'article 503 du Code Civil ; seule est exigée l'altération des facultés concomitante à l'acte litigieux.

Les parties assignées contestent les constatations du Dr. PERSONNE4.). Maître PERSONNE3.) fait argumenter que les certificats médicaux ne contiennent ni allusion, ni affirmation d'un fait ou d'une constatation faite par le médecin, permettant de faire naître un doute sur l'état mental de PERSONNE2.). Les parties assignées estiment encore que les certificats médicaux ont été établis sans examen préalable de PERSONNE2.) et sur instigation de son père PERSONNE1.).

Les sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. soutiennent en premier lieu que les certificats médicaux versés en cause n'ont pas été établis par un médecin spécialisé en la matière, mais par un médecin généraliste. Elles reprochent encore aux certificats de ne pas établir qu'au moment de la passation de l'acte de vente, PERSONNE2.) aurait été sous l'emprise d'un trouble mental ayant altéré ses facultés mentales.

À titre subsidiaire, elles offrent de prouver par une expertise neuropsychiatrique de PERSONNE2.) que celui-ci n'était pas atteint d'un trouble mental anéantissant ou altérant son consentement et son libre arbitre au moment de la passation de l'acte.

La demande en annulation est dirigée aux termes de l'acte introductif d'instance non seulement contre les cocontractants, mais également contre le notaire.

Il y a lieu de préciser qu'une prétention soumise au juge doit pouvoir être attribuée, non seulement à son auteur, mais encore à la personne du défendeur.

Il ne faut cependant pas confondre la recevabilité de l'action en justice avec le bien-fondé de la demande.

L'action en justice s'entend uniquement du pouvoir de saisir un juge pour qu'il se prononce sur l'existence d'un droit méconnu ou contesté.

L'existence effective du droit invoqué par le demandeur n'est pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond, ou, en d'autres termes, de son bien-fondé. Or, le bien-fondé du droit invoqué ne se vérifie pas lors de l'appréciation de la recevabilité de la demande.

Plus précisément, quant au défaut de qualité, il y a lieu de relever que la qualité pour agir en justice est définie comme le pouvoir en vertu duquel une personne exerce l'action en justice ou se défend contre une action de justice.

Le pouvoir de défendre son droit méconnu ou contesté étant un attribut du droit lui-même, celui qui se prétend personnellement titulaire d'un droit a, de ce fait même, la qualité requise afin d'obtenir du juge qu'il se prononce sur son existence et sur son étendue, quel que soit par ailleurs le bien-fondé de sa prétention quant au fond. De même, la qualité de défendeur n'est pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée contre celui qui est supposé être le débiteur du droit (cf. Tribunal Luxembourg, 20 janvier 2001, rôle no 75184).

Pour que s'applique l'article 503 du Code Civil, l'acte doit avoir été passé à une époque d'altération notoire des facultés personnelles. Trois conditions sont ainsi posées à l'action en nullité, dans l'idée manifeste de protéger le tiers contre l'insécurité juridique, sans trahir cependant les intérêts du majeur : une altération des facultés, sa conjonction chronologique avec l'acte litigieux et la notoriété de l'état déficient.

L'article 503 n'exige pas de rapporter la preuve de l'insanité d'esprit au moment de l'acte, mais d'établir que la cause, qui a déterminé l'ouverture de la tutelle, existait notoirement à l'époque où l'acte a été fait. Il est indéniable que la tâche de celui qui conteste la validité d'un acte s'en trouve considérablement facilitée. S'il est, en effet, possible de prouver qu'une personne souffre d'une altération

de ses facultés mentales sur une période de temps assez longue et plus ou moins délimitée, il est beaucoup plus délicat, en pratique, de prouver l'existence d'un état mental déficient à un moment précis. Grâce à cette disposition spéciale et sous réserve d'absence de preuve contraire, l'ouverture d'une tutelle fait peser une présomption d'insanité d'esprit affectant tous les actes antérieurs fussent-ils authentiques, un peu à l'image d'une période suspecte en matière de procédures collectives (cf. Arnaud CERMOLACCE, op.cit.).

Il est de jurisprudence que la preuve de l'insanité d'esprit peut être déduite de ce qu'une personne était en l'état de démence, soit avant, soit après la date du contrat et à une époque rapprochée de cette date, à moins que le cocontractant n'établisse que malgré son état général de démence, ladite personne se trouvait dans un intervalle lucide au moment de la conclusion du contrat (cf. Cour 7 juillet 1969, 21, 260).

L'examen de l'état du majeur se fait à l'époque de l'acte litigieux. Pour qu'un acte fait par une personne, ensuite placée sous tutelle, puisse être déclaré nul, il n'est pas besoin de rapporter la preuve de l'insanité d'esprit au moment de l'acte ; il suffit que la cause qui a déterminé l'ouverture de la tutelle ait existé à l'époque de l'acte litigieux.

La notion d'altération des facultés personnelles est la même que celle qui justifie l'ouverture de la tutelle.

Cette cause d'ouverture de la tutelle se décompose en l'altération des facultés personnelles et le besoin de représentation (cf. Thierry FOSSIER, Les actes faits par une personne qui sera ultérieurement placée sous tutelle, JCP, éd. G, 29, II, 10118). La formule employée à cet égard par les dispositions de l'article 488 alinéa 2 du Code Civil est en effet vague. Sont ainsi protégés par la loi, soit à l'occasion d'un acte particulier, soit d'une manière continue, le majeur qu'une altération de ses facultés personnelles met dans l'impossibilité de pourvoir seul à ses intérêts.

Toutefois, conformément au principe de nécessité qui régit la matière des majeurs à protéger, l'ouverture d'un régime de protection et la tutelle en particulier supposent une altération d'une certaine gravité et d'une certaine durée (cf. B. TEYSSIÉ, Les personnes, Litec 2000, no.352, p.226).

Il échet de rappeler que par jugement no. 65/99 du 30 juin 1998, le juge des tutelles, se fondant sur un rapport d'expertise dressé par le docteur PERSONNE5.) et sur une enquête sociale confiée au Service Central d'Assistance Social, a retenu que les facultés mentales de PERSONNE2.) sont altérées et qu'il est dans l'impossibilité de pourvoir seul à ses intérêts ; le juge des tutelles a en conséquence prononcé l'ouverture de la tutelle de PERSONNE2.).

Par jugement no. 153/2001 du 16 novembre 2001, le juge des tutelles a ordonné la mainlevée de la tutelle précédemment instaurée et a prononcé l'ouverture

d'une curatelle. Pour ce faire, le juge des tutelles s'est fondé sur les explications fournies par PERSONNE1.), qui a précédemment été tuteur, ainsi que sur un certificat médical établi par le Docteur PERSONNE5.) qui faisait état d'une amélioration de l'état de santé de PERSONNE2.). Le juge des tutelles a retenu que si PERSONNE2.) n'est plus hors d'état d'agir lui-même, il a toutefois besoin d'être contrôlé ou conseillé dans les actes de la vie civile.

Dans un courrier daté au 11 juin 2001, le juge des tutelles a qualifié la curatelle instituée de « renforcée ».

Par jugement no. 85/2009 du 25 mars 2009, le juge des tutelles a de nouveau ouvert de la tutelle de PERSONNE2.). Le juge des tutelles a retenu qu'il « résulte des éléments du dossier que les facultés mentales de la personne intéressée sont altérées et qu'il est dans l'impossibilité de pourvoir seul à ses intérêts et en particulier d'assurer la gestion de son patrimoine ».

Le Docteur PERSONNE4.) a constaté dans un certificat médical daté au 12 août 2008 que PERSONNE2.) « vient régulièrement consulter à mon cabinet depuis 2001. Il suit un traitement régulier psychothérapeutique. Le traitement est absolument indispensable. Je peux me rallier ce jour au certificat médical du Dr. PERSONNE5.) psychiatre et confirmer qu'il doit rester sous curatelle renforcée. Le patient est actuellement inapte à prendre des décisions à son égard tout seul. »

Le Docteur PERSONNE4.) a encore certifié dans un certificat daté au 21 octobre 2009 qu'il suit à son cabinet ce patient depuis 2001 : « Mr. PERSONNE2.) présente des troubles de personnalité de type borderline depuis que je le connais. Depuis 2001, il est sous influence de médicaments et souvent stupéfiants. A aucun moment, on peut dire que le patient était totalement maître de ses actes et pensées, raison pour laquelle il a dû être placé sous tutelle, puis curatelle, d'après les informations fournies par son représentant légal. ».

Il échet de relever qu'en l'espèce, la preuve pour établir l'altération des facultés est libre ; elle peut notamment résulter d'un faisceau d'indices (cf. Reims 6 décembre 2000, Juris-data no. 138941). D'autre part, l'appréciation de la preuve de l'inaptitude résultant de l'altération des facultés appartient aux juges du fond.

La preuve de cette altération des facultés peut être administrée par tous les moyens. Il peut être fait état, outre des attestations et des opinions émises par des experts, des résultats de mesures d'instruction judiciairement prescrites, ainsi que de toutes autres formes de preuve, sauf à la juridiction d'apprécier la valeur de l'élément justificatif qui lui est soumis.

Force est de constater que les décisions des juges de tutelle retiennent de manière constante que depuis 1999 au moins, PERSONNE2.) souffrait d'une altération de ses facultés mentales et avait au moins besoin d'être surveillé dans tous les actes de la vie courante.

Même s'il est vrai que les certificats du Docteur PERSONNE4.) ne relatent pas de faits précis et ne font pas état d'un examen clinique préalable à l'établissement des certificats, toujours est-il qu'il précise qu'il suit depuis 2001 ce patient, qui est souvent sous l'influence de médicaments et de stupéfiants, et présente des troubles de personnalité de type borderline. Le médecin a retenu que PERSONNE2.) était inapte à prendre tout seul des décisions.

Ces certificats confirment d'ailleurs les constatations retenues par les juges des tutelles dans leurs décisions du 30 juin 1998 et du 16 novembre 2001. Il échet encore de constater que le premier certificat du Docteur PERSONNE4.) a été établi en date du 12 août 2008, soit moins d'un mois après la passation de l'acte litigieux en date du 22 juillet 2008.

Les certificats médicaux ainsi que les constatations relatées dans les jugements rendus par les juges des tutelles successifs permettent de retenir que les facultés mentales de PERSONNE2.) étaient altérées dès 1998 ainsi qu'à l'époque de la passation de l'acte litigieux, c'est-à-dire en date du 22 juin 2008. Peu après la passation de l'acte litigieux, il a de nouveau été placé sous un régime de protection renforcé.

Dès lors qu'on se trouve en présence d'un trouble habituel, l'existence du trouble à l'époque où la transaction est consentie, permet de présumer son existence au moment même où elle l'a été.

Il se produit, dès lors, un renversement de la charge de la preuve, en ce sens que c'est alors au donataire d'établir que son auteur se trouvait, au moment décisif, dans un intervalle lucide (cf. Michel GRIMALDI, Droit Civil, LIBERALITES, PARTAGE D'ASCENDANT, nos 1045 et 1046, édition 2000).

Les sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. offrent de prouver par voie d'expertise neuropsychiatrique qu'au moment de la passation de l'acte PERSONNE2.) n'était pas affecté d'un trouble mental anéantissant ou altérant son consentement et son libre arbitre.

Elles proposent à cette fin la nomination du Docteur PERSONNE6.), médecin-psychiatre, en tant qu'expert.

Le tribunal tient à rappeler à cet égard que l'article 503 du Code Civil, pour trouver application, n'exige pas un trouble mental, mais une altération des facultés personnelles, ayant conduit à l'ouverture d'une tutelle.

Le tribunal retient toutefois que l'expert à nommer ne saurait être en mesure que de se prononcer sur l'état général et actuel de PERSONNE2.), sans pouvoir se prononcer sur les facultés de ce dernier au moment de la passation de l'acte de vente avec la précision requise pour renverser la présomption d'altération des facultés mentales telle que retenue par le tribunal.

L'offre de preuve par expertise psychiatrique est dès lors à écarter pour défaut de pertinence.

En ce qui concerne la notoriété de l'inaptitude résultant de l'altération des facultés personnelles, il est admis que la seule existence, à l'époque de l'acte litigieux, d'une altération des facultés n'implique pas que cette altération était alors notoire. Elle peut toutefois exister, sans contredire la notoriété et n'avoir suscité à l'époque qu'une curatelle (cf. Cass. fr. 1^{ère} civ. 24 février 1998, JCP G 1998, II, 10118, note T. Fossier).

La preuve de la notoriété n'est pas rapportée, si à la date de l'acte litigieux, le majeur disposait encore de facultés suffisantes pour que le public, et même ses proches, se soient mépris sur son état mental.

Il est encore de jurisprudence que les preuves de la notoriété sont abandonnées à l'appréciation souveraine des juges du fond.

La notoriété de l'altération des facultés mentales doit s'entendre en principe d'une notoriété générale. Mais la démonstration de cette notoriété générale devient dans bien des circonstances impossible. La jurisprudence en a déduit que la connaissance par le bénéficiaire d'un acte ou le cocontractant doit être assimilée à la notoriété exigée par l'article 503 du Code Civil. En revanche, il ne s'ensuit pas que l'application de l'article 503 soit subordonnée à cette connaissance directe (cf. Jurisclasseur Civil Code, verbo. Majeurs protégés, fasc. 24, no.127, édition 2001).

En l'espèce, les autorités judiciaires ont eu à connaître dès 1998 et à de multiples reprises de la situation de PERSONNE2.) qui a été placé sous le régime de la tutelle en 1999, remplacé par le régime de la curatelle en 2001 ; en 2009, PERSONNE2.) a de nouveau été placé sous le régime de la tutelle.

Afin d'étayer la notoriété de l'altération des facultés de PERSONNE2.), le demandeur verse deux attestations testimoniales établies par PERSONNE7.) et par PERSONNE8.).

Les sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. demandent à voir écarter les deux attestations des débats pour défaut de précision et de pertinence, alors qu'elles n'énonceraient pas de faits précis et ne mentionneraient pas de dates. Elles estiment que les déclarations seraient inexactes, alors qu'elles préciseraient que PERSONNE2.) serait sous le régime de la tutelle et non sous celui de la curatelle.

Pour le surplus, les sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. contestent l'ensemble des faits repris dans les attestations.

Les attestations testimoniales sont rédigées de manière suffisamment précise. Ainsi, PERSONNE7.) atteste que Monsieur PERSONNE9.) « connaissait très bien M. PERSONNE2.), il savait qu'il avait des problèmes de drogue et qu'il se

trouvait sous tutelle ». PERSONNE8.) confirme que « M. PERSONNE9.) était ami de PERSONNE2.) et nous nous retrouvions souvent ensemble au cours de sorties ou soirées entre amis. Personnellement, j'étais au courant que M. PERSONNE2.) était sous tutelle de son père M. PERSONNE1.). J'étais au courant de ses problèmes de drogue. D'ailleurs que PERSONNE2.) avait des problèmes de drogue et ... était sous tutelle ce n'était pas un secret pour personne ».

Même si les deux témoins ont employé à tort les termes de tutelle au lieu de celui de curatelle et s'ils n'indiquent pas de date précise, il ressort à suffisance de leurs attestations testimoniales versées en cause que l'entourage de PERSONNE2.) savait que ce dernier était consommateur régulier de stupéfiants et qu'il se trouvait soumis à un régime de protection des majeurs incapables. Il résulte plus particulièrement des déclarations de PERSONNE7.) que PERSONNE9.), gérant de la société SOCIETE3.) S.à.r.l., avait une connaissance personnelle de ces faits.

Les attestations testimoniales sont par ailleurs conformes aux dispositions de l'article 402 du Nouveau Code de Procédure Civile, de sorte qu'il n'y a pas lieu de les écarter des débats.

Au vu de tous ces éléments et notamment des nombreuses procédures dont a été saisi le tribunal des tutelles et de la connaissance de son état par l'entourage de PERSONNE2.), le tribunal retient que l'altération des facultés de PERSONNE2.) était notoirement connue.

Il y a dès lors lieu de retenir l'existence et la notoriété, à l'époque de l'acte de vente du 22 juillet 2008, de la cause qui a déterminé l'ouverture de la tutelle, double condition exigée pour l'application de l'article 503 du Code Civil.

La demande en annulation de l'acte de vente du 22 juillet 2008 est dès lors fondée sur base de l'article 503 du Code Civil.

L'annulation de l'acte litigieux n'est, aux termes mêmes de l'article 503 du Code Civil, qu'une faculté pour le juge. Celui-ci dispose en la matière d'un pouvoir d'appréciation souverain. (cf. Cass. 1^{ère} Civ. fr. , 3 mai 1983, Gaz. Pal. 1983, 2, p.306).

Les juges peuvent ainsi tenir compte de l'aspect lésionnaire de l'acte (cf. Cass. 1^{ère} civ. 19 juin 1979, Bull. civ. I, no.186).

En l'espèce, le tribunal estime que l'annulation de l'acte de vente du 22 juillet 2008 s'impose, au vu des circonstances de l'espèce. En effet, le prix de vente stipulé dans l'acte de vente est de 350.000.-€, alors qu'il ressort d'une évaluation faite par une agence immobilière que la valeur de l'immeuble serait de 983.250.€.

Même s'il est vrai que cette évaluation a été établie à la demande du seul requérant et n'est dès lors pas contradictoire, toujours est-il que cette évaluation, qui se base sur une description détaillée de l'immeuble, n'est pas contredite par les éléments objectifs du dossier. Il échet de rappeler que l'immeuble, objet de l'acte de vente, est une maison de rapport d'une surface habitable d'environ 300 m², comportant 3 appartements et 2 studios aménagés sous les combles. Suivant descriptif fourni par l'agence SOCIETE4.) S.A., l'immeuble aurait en partie été rénové.

Les parties sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l., contestent l'évaluation faite par l'agence SOCIETE4.) S.A., affirmant qu'il s'agirait d'une évaluation de pure complaisance. Ils ne précisent toutefois pas en quoi l'évaluation détaillée versée en cause serait fautive.

Il échet d'ailleurs de relever que l'évaluation de l'agence SOCIETE4.) S.A. date du 16 juin 2008 et est partant antérieure de quelques jours à la passation de l'acte de vente en l'étude de Maître PERSONNE3.), de sorte qu'elle est intervenue en temps utile.

Au vu de ces éléments, le tribunal retient que le prix de vente convenu ne correspond aucunement à la valeur réelle de l'immeuble et que l'acte de vente est dès lors manifestement désavantageux pour PERSONNE2.).

Il y a dès lors lieu à annulation de l'acte de vente en application des dispositions de l'article 503 du Code Civil.

Il est dès lors superfétatoire d'examiner la demande à la lumière des bases légales invoquées par le requérant à titre subsidiaire. Il en va de même du moyen d'irrecevabilité de la demande en rescision pour lésion pour autant qu'elle est dirigée contre le notaire et tel que soulevé par le notaire PERSONNE3.). Celui-ci avait en effet fait valoir que cette action serait irrecevable faute de qualité dans son chef.

Quant aux actions en responsabilité contractuelle, sinon délictuelle

Le demandeur recherche la responsabilité tant du notaire que des sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l., cocontractants de PERSONNE2.), sur base, à titre principal, de la responsabilité contractuelle et, à titre subsidiaire, sur base de la responsabilité délictuelle. Il réclame de ce chef le montant de 500.000.- € à titre de réparation du préjudice matériel accru ainsi que la somme de 100.000.-€ à titre de réparation du préjudice moral accru.

Le demandeur affirme que le préjudice matériel est « matérialisé par la dilapidation par le jeune prodigue du prix de vente- prix qu'au demeurant PERSONNE2.) n'était pas à même de percevoir ».

Il reproche plus particulièrement à PERSONNE3.) d'avoir eu connaissance de l'altération des facultés mentales de PERSONNE2.), sinon de ne pas avoir fait

les démarches qui s'imposaient afin de vérifier la capacité de s'engager de PERSONNE2.). Il estime qu'il aurait appartenu au notaire de se renseigner le Répertoire Civil avant de dresser l'acte. Il estime que le notaire a une obligation d'investigation, c'est-à-dire en amont de l'acte, il doit obligatoirement rechercher si les conditions pour que l'acte produise effet sont bien réunies. En s'abstenant de faire les recherches quant à la capacité des parties cocontractantes, le notaire se serait constitué en faute.

PERSONNE1.) reproche aux sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l., sinon du moins à la société SOCIETE3.) S.à.r.l., d'avoir poussé, nonobstant connaissance de son incapacité, le prodigue PERSONNE2.) à vendre à vil prix, en suscitant son désir connu d'argent.

Quant à l'action en responsabilité contractuelle, sinon délictuelle dirigée contre le notaire

PERSONNE3.) conteste toute responsabilité dans son chef.

Il affirme avoir tout ignoré d'une éventuelle incapacité de PERSONNE2.). Il fait encore valoir qu'il lui serait impossible d'effectuer des vérifications quant à la capacité des personnes pour tous les actes, au vu du grand nombre d'actes notariés passés, mais que dans la pratique, le notaire effectue des vérifications lorsqu'il existe des doutes certains quant à la capacité des parties, compte tenu de leur état physique ou intellectuel, respectivement lorsqu'il y a d'autres indices qui laissent présager une incapacité quelconque. Il indique encore que le comportement de PERSONNE2.), d'apparence normale, ne lui aurait pas permis de déceler le moindre indice d'une éventuelle atteinte à ses capacités intellectuelles.

Le notaire se base sur la jurisprudence et la doctrine françaises pour affirmer que la responsabilité du notaire ne saurait être retenue que dans l'hypothèse où, en présence d'un doute sérieux sur l'état mental de l'une des parties, doute étayé par des circonstances extérieures, le notaire n'a pas pris les mesures qui s'imposaient.

Il affirme s'être renseigné, suite aux réclamations formulées par PERSONNE1.) au cours du mois d'août 2008, soit après la passation de l'acte litigieux, auprès du Centre Informatique de l'Etat pour se renseigner sur la capacité de PERSONNE2.), alors qu'il ne le connaissait pas personnellement. Or, le fichier auprès du Centre Informatique de l'Etat n'aurait pas renseigné de mesure de protection à l'égard de PERSONNE2.).

Il verse, à l'appui de cette affirmation, deux extraits du fichier du Centre Informatique de l'Etat datés au 5 septembre 2008 et au 23 janvier 2009 ; ces deux extraits ne renseignent pas l'existence d'une tutelle ou d'une curatelle.

Il reproche encore à PERSONNE1.) d'avoir failli à sa mission de tuteur, alors qu'il n'aurait pas vérifié le courrier, respectivement les extraits de compte

bancaires de son fils. Il aurait ainsi pu intervenir en temps utile pour empêcher la vente.

PERSONNE1.) recherche la responsabilité du notaire principalement sur base de la responsabilité contractuelle et subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle.

Il est admis que la nature de la responsabilité du notaire dépend de l'analyse de la mission accomplie par lui. Lorsque le notaire enfreint une obligation tenant à sa seule qualité d'officier public, dans l'exercice strictement entendu de sa mission légale, sa responsabilité est délictuelle ou quasi-délictuelle. Sa responsabilité est au contraire contractuelle ou quasi-contractuelle lorsqu'il se charge, pour le compte de ses clients, de missions plus larges que celles auxquelles il est contraint par la loi car il agit alors non plus en qualité d'officier public, mais en qualité de mandataire ou de gérant d'affaires (cf. Jurisclasseur Civil, art. 1382 à 1386, fasc. 420-40, nos 7 ss.).

Les notaires exercent normalement une double fonction et la nature de leur responsabilité en dépend. Dans l'exercice normal de leur fonction d'officier public prêtant leur ministère pour l'accomplissement de leurs obligations purement professionnelles telles qu'elles ont été déterminées par les lois et consistant à recevoir tous les actes auxquels les parties doivent ou veulent donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des grosses et des expéditions, leur responsabilité est de nature délictuelle. Les notaires se bornent cependant rarement à l'accomplissement de leurs obligations purement professionnelles telles qu'elles ont été déterminées par les lois. Ils se chargent en effet souvent d'accomplir, en outre, pour leurs clients, tout ce qui découle des actes qu'ils reçoivent, de les représenter dans différents actes juridiques, de servir d'intermédiaires de leurs clients ou d'exécuter des mandats dans lesquels ils agissent non en officiers publics, mais tel que pourrait le faire un particulier quelconque. Pour ces activités étrangères aux actes qu'ils reçoivent, ils deviennent les mandataires de leurs clients et engagent leur responsabilité contractuelle de mandataires. (cf. G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2e éd. n° 605)

La mission légale d'authentification des actes, attribuée aux notaires, entraîne comme préalable, et parfois comme prolongement, un véritable devoir de conseil, et non seulement de renseignement. Une jurisprudence plus que séculaire affirme que le notaire a pour mission, soit d'éclairer les clients sur les conséquences de leurs engagements et de suppléer par leur initiative à l'inexpérience du client, soit de les renseigner utilement à l'occasion des actes projetés afin d'éviter dans la mesure du possible que les intérêts des contractants ne viennent à être compromis. Il est cependant dispensé, lorsqu'il s'agit de l'obligation générale de mise en garde, d'effectuer une enquête personnelle ou de se déplacer sur les lieux. (ibid n° 607)

La doctrine admet en la matière que s'agissant d'une application du devoir de conseil, lequel est un aspect de la mission de service public du notaire, la base légale de l'obligation est l'article 1382 du Code Civil (cf. Jurisclasseur Civil, articles 1382 à 1386, fasc. 420-4, no.17).

En l'espèce, il y a lieu de constater que le défendeur PERSONNE3.) a agi en sa qualité d'officier public, chargé de l'authentification d'un acte de vente, de sorte que sa responsabilité est valablement recherchée sur la base délictuelle.

La demande de PERSONNE1.) à l'égard du notaire est dès lors à déclarer non fondée pour autant qu'elle est basée sur la responsabilité contractuelle.

Il est admis par la jurisprudence que la responsabilité civile du notaire est engagée dès lors que les circonstances particulières lui permettent de mettre en doute les facultés mentales du client civilement capable pour lequel il instrumente, et non pas seulement lorsque ce client était incapable majeur, sans que le notaire en tienne compte (cf. Thierry FOSSIER, Les actes faits par une personne qui sera ultérieurement placée sous tutelle, JCP, éd. G, 29, II, 10118).

Ces circonstances peuvent tenir au contenu même de l'acte : le prix dérisoire, la multiplication d'actes du même type, la volonté manifeste de se dépouiller, feront l'essentiel des motivations des juges du fond. Mais il ne faut pas s'en tenir au contenu raisonnable ou déraisonnable de l'acte: l'attitude générale du client (accès maniaques, propos délirants, déficiences amnésiques,...) alertera le notaire, même si l'acte en lui-même paraît raisonnable et profitable (cf. CA Montpellier, 20 juin 1995 : Juris-Data n° 034268, retenant les "propos incohérents" d'une cliente).

En l'espèce, le requérant ne justifie pas en quoi le comportement de PERSONNE2.) aurait dû attirer l'attention du notaire et l'amener à s'interroger sur la capacité de ce dernier.

Il ressort des développements qui précèdent que Maître PERSONNE3.) n'a pas entrepris les démarches afin de vérifier la capacité de PERSONNE2.) dès avant la passation de l'acte, mais qu'il n'a consulté les fichiers du Centre Informatique de l'Etat que suite aux réclamations de PERSONNE1.). Il échet encore de retenir que même si le notaire avait pris soin d'entreprendre ces démarches dès avant la passation de l'acte, toujours est-il qu'il ressort des extraits des fichiers du Centre Informatique de l'Etat versés en cause qu'aucune mesure de protection n'y était signalée.

La demandeur reste dès lors en défaut d'établir une quelconque faute dans le chef du notaire PERSONNE3.). Sa demande en allocation en dommages et intérêts est dès lors à déclarer non fondée pour autant qu'elle est basée sur la responsabilité délictuelle.

Quant à l'action en responsabilité contractuelle, sinon délictuelle dirigée contre les sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l.

Les sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. contestent toute faute dans leur chef, le préjudice allégué par la partie requérante ainsi que tout lien de causalité entre une faute éventuelle et le préjudice allégué.

Lorsque la responsabilité a pour objet de réparer le préjudice subi du fait de l'existence d'une cause d'annulation, la doctrine se prononce dans son ensemble pour l'application de la responsabilité délictuelle (cf. Jurisclasseur Civil, art. 1146-1155, fasc. 16-10, no. 25). En effet, le contrat a été annulé et il ne peut plus avoir d'incidence sur la nature de la responsabilité, car il est censé n'avoir jamais existé : « quand un contrat est frappé de nullité, tout se passe du point de vue de la responsabilité comme s'il n'y avait même pas eu apparence de contrat. Le contrat nul ne peut pas déteindre sur la nature de la responsabilité encourue » (H. et L. Mazeaud et A. Tunc, Traité de Droit Civil, t. 1, n° 134, p. 168).

Les actions en responsabilité contractuelle dirigées à l'encontre des sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. sont dès lors à déclarer non fondées.

En ce qui concerne les actions en responsabilité délictuelle, il est admis que la victime doit en premier lieu établir l'existence d'un agissement fautif de son cocontractant. Cet agissement peut se confondre avec la cause de l'annulation ou au contraire s'en distinguer (Cass. com., 7 mars 1972 : Bull. civ. IV, n° 83). L'existence d'une cause d'annulation ne constitue toutefois pas nécessairement une faute délictuelle.

La faute est, en droit positif, la première condition de la responsabilité du fait personnel. S'il n'y a pas de faute, la responsabilité des articles 1382 et 1383 du Code Civil ne saurait être mise en jeu (Encycl. Dalloz, Resp. du fait personnel, n° 20).

En l'espèce, la partie requérante reproche aux sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. d'avoir poussé PERSONNE2.) à la signature d'un acte de vente, à vil prix d'ailleurs, tout en sachant que ce dernier se trouvait, au moment de la passation de l'acte, sous curatelle, partant sous un régime de protection d'un majeur incapable, notamment « en suscitant son désir connu d'argent ».

Les sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. contestent toutes les trois avoir eu connaissance de cet état de fait et avoir commis de faute.

Le demandeur n'établit pas en quoi auraient consisté les manœuvres ou artifices employés par les sociétés acquéreuses ou par leurs représentants afin de susciter « le désir connu de l'argent » de PERSONNE2.), de manière à l'inciter à passer l'acte de vente litigieux.

Il échet de constater que le requérant n'établit pas non plus que les sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l. et SOCIETE1.) S.à.r.l. auraient eu connaissance du fait que leur cocontractant PERSONNE2.) était sous un régime de protection des majeurs et qu'elles aient agi malgré cette connaissance.

Le requérant reste dès lors en défaut de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de ces deux sociétés, de sorte que la demande en allocation de dommages et intérêts n'est pas fondée à l'égard des sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l. et SOCIETE1.) S.à.r.l..

En ce qui concerne la société SOCIETE3.) S.à.r.l., il ressort des attestations testimoniales versées en cause par le requérant que le gérant de cette société, PERSONNE9.), connaissait personnellement PERSONNE2.) et le fréquentait régulièrement. Il ressort encore de ces attestations, régulières en la forme, que l'entourage de PERSONNE2.) avait connaissance du fait que PERSONNE2.) était un consommateur régulier de stupéfiants et qu'il se trouvait placé sous un régime protecteur pour majeurs incapables.

Le tribunal en déduit que le gérant de la société SOCIETE3.) S.à.r.l. a du moins eu connaissance du fait que les facultés de PERSONNE2.) étaient altérées. C'est d'ailleurs cette même personne qui a représenté la société SOCIETE3.) S.à.r.l. à la signature de l'acte litigieux.

En passant l'acte de vente malgré la connaissance de l'existence d'un régime de protection pour majeurs incapables et même s'il n'est pas établi qu'elle ait employé des manœuvres pour inciter PERSONNE2.) à la signature de l'acte de vente, la société SOCIETE3.) S.à.r.l. a commis une faute en ne s'abstenant pas d'abuser de la faiblesse de PERSONNE2.).

Le requérant fait état d'un préjudice matériel qu'il évalue à 500.000.- € ainsi que d'un préjudice moral qu'il évalue à 100.000.- €. En ce qui concerne le préjudice matériel en particulier, le requérant expose que celui-ci est matérialisé par la dilapidation par le jeune prodigue du prix de vente.

La société SOCIETE3.) S.à.r.l. conteste tout préjudice.

Force est de constater que le requérant reste en défaut d'établir, ni même d'offrir en preuve la réalité du préjudice matériel allégué. Ainsi, il affirme que le prix de vente aurait été dilapidé par PERSONNE2.). S'il est constant en cause que ce dernier a en effet reçu le prix de vente, toujours est-il que le tribunal ne dispose pas d'éléments probants permettant de retenir que le produit de la vente a été dilapidé par ce dernier ou de quelle manière et à concurrence de quel montant cette dilapidation s'est réalisée.

Au vu des éléments dont il dispose et plus particulièrement au vu du comportement incorrect de la société SOCIETE3.) S.à.r.l. à l'égard de

PERSONNE2.), le tribunal fixe ex æquo et bono le dommage moral subi par ce dernier à 1.000.- €

Quant aux indemnités de procédure

Il y a lieu de rappeler que tant le demandeur que les sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. ont sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est à déclarer fondée pour autant qu'elle est dirigée contre les sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l., alors qu'il paraît inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

Il échet partant de condamner les sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. chacune à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.-€

La demande est toutefois à rejeter pour autant qu'elle est dirigée contre le notaire PERSONNE3.).

Au vu de la décision à intervenir, la demande des sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est également à rejeter.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit la demande en la forme,

dit fondée la demande en annulation de l'acte de vente pour autant qu'elle est basée sur les dispositions de l'article 503 du Code Civil ;

partant annule l'acte de vente du 22 juillet 2008, portant le numéro NUMERO4.), portant sur une maison d'habitation sise à ADRESSE6.),

ordonne la transcription du présent jugement sur les registres du Conservateur du Bureau des Hypothèques,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts du chef de responsabilité contractuelle et délictuelle pour autant qu'elle est dirigée contre PERSONNE3.) ;
partant en déboute ;

laisse les frais et dépens de l'instance dirigée à l'encontre de Maître PERSONNE3.) à charge de PERSONNE1.) ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts du chef de responsabilité contractuelle et délictuelle pour autant qu'elle est dirigée contre les sociétés à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. et SOCIETE1.) S.à.r.l. ;
partant en déboute ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts du chef de la responsabilité contractuelle pour autant qu'elle est dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. ;
partant en déboute,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts du chef de la responsabilité délictuelle pour autant qu'elle est dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. à hauteur de 1.000.- € ;
partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.000.-€ à titre de réparation du préjudice moral;

déclare la demande de PERSONNE1.) contre les sociétés à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile fondée chaque fois pour le montant de 500.- € ;
partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- € ;
condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- € ;
condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. SOCIETE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- € ;

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour autant qu'elle est dirigée contre PERSONNE3.) ;

dit non fondée les demandes respectives des sociétés à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. contre PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, partant les en déboute,

condamne les sociétés à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance

dirigée à leur rencontre avec distraction au profit de Maître Gaston VOGEL qui affirme en avoir fait l'avance.