

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil no. 2024TALCH17/00216 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, trente octobre deux mille vingt-quatre.

### Numéro TAL-2022-06018 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Karin SPITZ, juge,  
Fränk KESSELER, juge,  
Pascale HUBERTY, greffier.

### **E n t r e**

PERSONNE1.), retraité, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 13 janvier 2022,

comparaissant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

PERSONNE2.), employée, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

comparaissant par Maître Marta DOBEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **L e T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 19 juin 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par la prédite ordonnance de clôture de la fixation à l'audience des plaidoiries du mercredi, 16 octobre 2024.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 16 octobre 2024.

### **Faits**

PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1. ») et PERSONNE2.) se sont mariés sous le régime de la séparation de biens en vertu d'un contrat de mariage reçu par le notaire Aloyse BIEL, alors notaire de résidence à Capellen, le 12 mai 1999.

Par acte notarié du 5 avril 2007, passé par-devant Maître Aloyse BIEL, ils ont acheté une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à ADRESSE1.), inscrite au cadastre de la commune de ENSEIGNE1.), section A de ENSEIGNE1.)-Nord comme suit : numéro NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE1. », place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 02 ares 05 centiares moyennant paiement d'un prix de vente de 500.000 EUR.

Suivant acte notarié du 15 janvier 2020 passé par-devant Maître Carlo GOEDERT, notaire de résidence à Dudelange, PERSONNE1.) a vendu à PERSONNE2.) sa moitié indivise en pleine propriété de la maison d'habitation pré-désignée.

Le prix de vente a été stipulé comme suit : « *La présente vente a eu lieu pour et moyennant le prix de DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE DEUX CENTS EUROS (€277.200), le paiement dudit prix de vente consistant : en la reprise de la quote-part des prêts hypothécaires de Monsieur PERSONNE1.), existant à la SOCIETE1.) et à la SOCIETE2.), par la partie acquéreuse* ».

Les parties sont en instance de divorce.

## **Procédure**

Par exploit d'huissier du 13 janvier 2022, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

L'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « Avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées. »

L'article 154 du même code prévoit que l'assignation vaut conclusion.

Le terme « conclusion » est un terme générique qui s'applique quel que soit l'état d'avancement de la procédure. C'est ainsi que le premier acte du procès, l'assignation, parce qu'il comprend l'objet de la demande et un exposé des moyens en fait et en droit, vaut conclusion.

Il s'induit de ce qui précède que les prétentions et moyens développés dans l'assignation et les conclusions ultérieures sont réputés abandonnés lorsqu'ils ne sont pas repris dans les conclusions de synthèse notifiées avant la clôture de l'instruction.

Les parties n'ont en l'espèce pas notifié des conclusions de synthèse, de sorte que, pour rendre le présent jugement, le tribunal tiendra compte des prétentions et moyens contenus dans les dernières conclusions notifiées, à savoir celles de Maître Cathy ARENDT du 25 octobre 2023 et celles de Maître Marta DOBEK du 12 mars 2024.

## **Prétentions et moyens des parties**

Aux termes de ses conclusions du 25 octobre 2023, PERSONNE1.) demande au tribunal de :

- Constaté que la vente du 15 janvier 2020 n'est pas un contrat aléatoire,
- Déclarer l'assignation du 13 janvier 2022 recevable,
- Constaté qu'il a fourni des éléments qui permettent de présumer l'existence d'une lésion,
- Faire droit à sa demande et instaurer une expertise conformément à l'article 1678 du Code civil,
- Constaté que les conditions de l'article 1674 du Code civil sont remplies,
- Constaté que la valeur réelle de l'immeuble d'habitation sis à L-8249 ENSEIGNE1.), doit être évaluée à au moins 1.300.000 EUR au jour de la vente,

- Constaté que le prix réellement payé par PERSONNE2.) pour l'immeuble est de 119.750 EUR, correspondant à la valeur effective de la part de PERSONNE1.) dans les prêts existants au moment de la vente,
- Partant prononcer la rescision de la vente pour lésion,
- Subsidiairement faire droit à sa demande en annulation de la vente sur base de l'erreur sinon du dol,
- En tout état de cause, faire droit à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 EUR,
- Rejeter la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE2.).

PERSONNE1.) conteste que le contrat entre parties est un contrat aléatoire au sens de l'article 1964 du Code civil au motif qu'il n'existait aucun événement incertain dont dépendait la réalisation du contrat.

L'idée derrière la vente du 15 janvier 2020 aurait été la suivante : il aurait souhaité acquérir, respectivement faire construire un autre bien immobilier, prévisiblement en Allemagne, n'ayant qu'un seul étage, étant plus adapté aux besoins spécifiques de l'enfant cadet du couple PERSONNE3.) qui a des problèmes de motricité. Le couple aurait voulu donner ensuite la maison à Mamer en location et habiter ensemble en Allemagne. Or, quelques mois seulement après l'acte de vente litigieux, PERSONNE2.) aurait introduit une procédure en divorce en le privant de sa part du bien immobilier. Pendant la vie commune, il aurait en grande partie contribué au financement de l'immeuble notamment par la vente d'un immeuble lui ayant appartenu en propre. Il se réserve le droit de demander le remboursement de sa mise dans le cadre d'une action en partage de l'indivision existant entre les époux divorcés, séparés de biens.

PERSONNE1.) se base sur l'article 1677 du Code civil et soutient que plusieurs éléments permettent de présumer l'existence d'une lésion. Tout d'abord, l'immeuble litigieux aurait été acquis le 5 avril 2007 pour un prix de 500.000 EUR de sorte qu'une vente de sa part pour un prix de 277.200 EUR signifierait que la valeur totale de l'immeuble n'aurait été que de 554.400 EUR en 2020. Au vu de l'évolution des prix immobiliers entre 2007 et 2020, il serait inconcevable que la valeur de l'immeuble n'ait augmenté que de 54.400 EUR, ceci d'autant plus que certains travaux avaient entretemps été réalisés à l'intérieur de la maison.

Il conteste que l'immeuble ait été évalué à 900.000 EUR au moment de la vente.

Les trois évaluations qu'il produit aux débats se situeraient toutes entre 1.250.000 EUR et 1.350.000 EUR.

Même si l'acte de vente indiquerait le montant de 277.200 EUR en tant que prix de vente de sa part, le montant réellement payé par PERSONNE2.) pour reprendre les prêts existants n'aurait été que de 239.500 EUR. Ce montant aurait constitué l'intégralité de la dette, donc également la part dont était tenue la défenderesse elle-même. Ainsi, PERSONNE2.) n'aurait en fin de compte payé qu'un prix de 119.750 EUR.

Pour établir la réalité de la lésion, PERSONNE1.) demande à voir suivre la procédure prévue par l'article 1678 du Code civil, à savoir instituer une expertise à réaliser par trois experts.

PERSONNE1.) demande subsidiairement l'annulation de la vente pour erreur sinon pour dol. Il n'aurait donné son consentement pour l'opération que dans l'intérêt de conserver le patrimoine familial et dans l'optique qu'il ne serait pas séparé ou divorcé de son épouse. Il estime avoir ainsi été trompé par les intentions de PERSONNE2.) qui, sous prétexte de le décharger de ses dettes, aurait en réalité trouvé un subterfuge pour devenir propriétaire exclusive d'un immeuble dont elle savait que son mari avait financé essentiellement l'acquisition par des deniers provenant de la vente d'un bien qui lui appartenait personnellement.

Dans ses dernières conclusions notifiées en date du 12 mars 2024, **PERSONNE2.)** « se rapporte entièrement à ses conclusions antérieurement notifiées en date du 13 juin 2023 en ce qui concerne le moyen de l'irrecevabilité de la présente affaire ».

Quant au fond, PERSONNE2.) soutient qu'il n'existe aucune preuve tangible indiquant qu'une évaluation réalisée par une agence immobilière après la vente prend en compte les éléments nécessaires pour déterminer précisément la valeur marchande réelle de la propriété au moment de la transaction.

Il conviendrait de noter que les agences immobilières ont tendance à surévaluer les immeubles dans le but d'obtenir le mandat de vente. Si PERSONNE1.) verse plusieurs estimations immobilières évaluant le prix de vente de la propriété entre 1.250.000 EUR et 1.350.000 EUR, il omettrait de fournir une estimation de l'agence immobilière SOCIETE3.), datée du 9 octobre 2018, évaluant la propriété entre 895.000 EUR et 925.000 EUR.

La défenderesse soutient que PERSONNE1.) était d'accord sur le prix de vente et que le notaire avait, lors de la passation de l'acte notarié, une fois de plus attiré l'attention des parties sur les clauses importantes, notamment le prix de vente de la propriété. Le demandeur aurait à ce moment eu l'occasion d'intervenir et de se désister de la vente. Or, il aurait uniquement commencé à contester la vente au moment où elle a initié la procédure de divorce.

PERSONNE2.) conteste que la valeur de l'immeuble ait augmenté en raison de travaux effectués à l'intérieur.

Elle soutient que les conditions de l'article 1677 du Code civil ne sont pas réunies de sorte qu'elle demande le rejet de la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 1678 du Code civil.

Contrairement aux dires de la partie adverse, il n'aurait jamais été convenu qu'elle reprenne les dettes de PERSONNE1.) afin de faciliter l'acquisition d'un autre bien immobilier sans vendre la maison litigieuse. Si tel aurait été le cas, elle aurait plutôt utilisé

ses liquidités pour acheter un autre bien immobilier au lieu de racheter la part du demandeur dans l'immeuble indivis.

Elle n'aurait eu aucun intérêt à tromper PERSONNE1.) au motif que la rupture de leur relation conjugale était déjà inévitable au moment de la reprise de l'immeuble commun. La police aurait dû intervenir à plusieurs reprises au domicile du couple en raison des nombreuses disputes et violences conjugales. Il serait indéniable que le demandeur se trouvait et se trouve toujours dans une situation financière difficile, raison pour laquelle elle aurait repris ses engagements financiers.

Elle conteste toute erreur ou dol dans le chef du demandeur.

Elle conteste qu'il ait acquis un autre bien immobilier en Allemagne et donne à considérer qu'il continue toujours à résider à l'ancien domicile conjugal.

### **Motifs de la décision :**

Dans la mesure où PERSONNE2.) se rapporte, dans ses dernières conclusions du 12 mars 2024 qui sont les seules à prendre en considération, sous la rubrique « *irrecevabilité de l'assignation du 13 janvier 2022* », « *entièrement à ses conclusions antérieurement notifiées en date du 13 juin 2023 en ce qui concerne le moyen d'irrecevabilité de la présente affaire* » sans reprendre le moyen en question, il y a lieu de considérer qu'elle l'a, en application de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile précité, abandonné, de sorte que le tribunal n'en est pas saisi.

Il résulte des pièces soumises à l'appréciation du tribunal que PERSONNE1.) a fait transcrire son action en rescision au bureau des Hypothèques le 31 janvier 2022 conformément à l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

Aux termes de l'article 1676 du Code civil, la demande en rescision d'une vente pour cause de lésion n'est plus recevable après l'expiration d'un délai de deux ans à compter du jour de la vente.

En l'espèce, l'acte notarié de vente a été signé le 15 janvier 2020, de sorte que la demande en rescision pour lésion introduite par PERSONNE1.) le 13 janvier 2022 est recevable.

L'article 1674 du Code civil dispose que « Si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus-value. »

L'article 1675 du même code précise que « Pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente. »

Aux termes de l'article 1677 du Code civil « La preuve de la lésion ne pourra être admise que par jugement, et dans le cas seulement où les faits articulés seraient assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion. »

Enfin, l'article 1678 dudit code poursuit : « Cette preuve ne pourra se faire que par un rapport de trois experts, qui seront tenus de dresser un seul procès-verbal commun, et de ne former qu'un seul avis à la pluralité des voix ».

Les tribunaux ont un pouvoir souverain pour admettre ou pour refuser que soit faite la preuve de la lésion. Ils doivent répondre à la demande tendant à établir la vraisemblance et la gravité de la lésion.

Pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente. A cet effet, il faut tenir compte de tous les faits actuels, même inconnus du vendeur (Tribunal d'arrondissement 3 janvier 1962, P.18, 500).

Il appartient donc à PERSONNE1.) d'établir la vraisemblance de la lésion alléguée de sept douzièmes.

La lésion s'apprécie au jour de la conclusion du contrat de vente. Dès lors la plus-value acquise ou la moins-value subie par l'immeuble depuis cette date ne sont en principe pas prises en compte pour déterminer si le contrat est ou non lésionnaire (Jurisclasseur civil, art. 1674 à 1685, Fasc. Lésion, n°111, édition 1994).

L'évaluation doit permettre la détermination de la valeur vénale de l'immeuble au moment de la vente. Cette valeur vénale correspond à la valeur commerciale de l'immeuble, c'est-à-dire qu'elle détermine le prix que le vendeur aurait pu obtenir si la vente de l'immeuble s'était faite dans des conditions normales, compte tenu du marché immobilier (op.cit., n°133, édition 1994).

Pour apprécier le caractère vraisemblable de la lésion, le juge peut prendre en compte des faits, tel le caractère résidentiel de la zone dans lequel se trouve l'immeuble ou encore les prix pratiqués dans le voisinage (op cit., no 120).

Dans la recherche de la valeur vénale de l'immeuble les juges peuvent tenir compte des convenances que l'immeuble peut présenter à un acquéreur éventuel (op. cit., n° 134).

De même, faut-il tenir compte des circonstances qui peuvent déterminer un amateur à offrir un prix plus élevé, bien qu'il s'agisse de convenances personnelles ou de but spéculatif (op. cit., n° 134).

Afin de rapporter la preuve de la lésion, PERSONNE1.) verse trois évaluations immobilières unilatérales, à savoir :

- de la société SOCIETE4.) du 9 juin 2021 retenant une valeur de vente nette estimée à 1.250.000 EUR,

- de la société SOCIETE5.) du 9 octobre 2022 indiquant une valeur de vente se situant entre 1.300.000 et 1.350.000 EUR,
- de la société SOCIETE6.) proposant d'annoncer à un prix de vente de 1.200.000 EUR.

Les trois évaluations ayant été régulièrement versées aux débats et contradictoirement discutées entre parties, il y a lieu de les prendre en considération à titre de preuve d'une éventuelle lésion dans le chef de PERSONNE1.).

Il convient de rappeler que les prédites évaluations ne sont pas destinées à valoir preuve complète de la lésion invoquée, mais ne sont à considérer que par rapport au prescrit de l'article 1677 du Code civil.

S'il est vrai qu'une évaluation immobilière de 2018 a retenu un prix de vente se situant entre 895.000 EUR et 925.000 EUR, il y a lieu de constater que les trois évaluations effectuées postérieurement à l'acte de vente litigieux font toutes état d'une valeur supérieure au prix de vente retenu dans l'acte de vente du 15 janvier 2020.

Eu égard aux conclusions retenues dans les trois rapports d'évaluation immobilière, il n'est pas exclu que l'immeuble ait été sous-évalué lors de la conclusion de la vente, ceci d'autant plus qu'il est peu probable, au vu de l'évolution du marché immobilier entre 2007 et 2020, que le bien immobilier n'a augmenté en valeur que de 54.400 EUR.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent qu'il y a en l'espèce une présomption ou probabilité de lésion de plus des sept douzièmes au sens de l'article 1677 du Code civil, de sorte qu'il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, de charger, conformément à l'article 1678 du Code civil, trois experts de la mission libellée au dispositif du présent jugement.

Dans cette attente, il y a lieu de surseoir à statuer pour le surplus de la demande.

## **Par ces motifs**

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

reçoit la demande en la forme,

avant tout autre progrès en cause, ordonne une expertise et commet pour y procéder :

- Pierre HACK, 11, rue du Millénaire, L-8254 ENSEIGNE1.),
- Serge BONIFAS, 15, rue des Fleurs, L-8391 Nospelt,
- Pierre WAGNER, 93, route d'Arlon, L-1140 Luxembourg,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de



*« déterminer la valeur vénale de la maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à ADRESSE1.), inscrite au cadastre de la commune de ENSEIGNE1.), section A de Mamer-Nord comme suit : numéro NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE1.) », place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 02 ares 05 centiares,*

*dont la moitié indivise en pleine propriété a été vendue par PERSONNE1.) à PERSONNE2.) par acte notarié de vente du 15 janvier 2020, en tenant compte de l'état et de la valeur de ce bien au 15 janvier 2020 et des données du marché immobilier telles qu'elles se présentaient à l'époque. »*

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais des experts à la somme de 500 EUR pour chaque expert,

ordonne à PERSONNE1.) de payer la provision aux experts au plus tard le 4 décembre 2024,

charge le vice-président Carole ERR du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que dans l'accomplissement de sa mission, les experts sont autorisés à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes,

dit que les experts devront en toutes circonstances informer ce magistrat de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'ils pourront rencontrer,

dit que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, les experts devront avertir le magistrat chargé du contrôle et ne continuer leurs opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que les experts devront déposer leur rapport au greffe du tribunal le 15 mai 2025 au plus tard,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard des experts, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du juge chargé du contrôle de la mesure d'instruction,

dit qu'en cas d'empêchement du juge chargé du contrôle, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du président de chambre,

réserve pour le surplus les demandes des parties et les dépens.

