

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2025TALCH17/00240

Audience publique du mercredi, douze novembre deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2022-03793 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, vice-président,
Karin SPITZ, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

1) PERSONNE1.), économiste, demeurant à L-ADRESSE1.),

2) PERSONNE2.), facteur, demeurant à L-ADRESSE2.),

3) PERSONNE3.), infirmière, demeurant à L-ADRESSE3.),

reprenant l'instance en tant que seuls héritiers légaux et naturels de leur père PERSONNE4.), décédé le DATE1.), ayant demeuré à L-ADRESSE4.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ en remplacement de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 25 mars 2022,

comparaissant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit BIEL,

comparaissant Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) PERSONNE6.), demeurant à L-ADRESSE5.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit BIEL,

comparaissant par la société à responsabilité limitée INTERDROIT SARL, établie et ayant son siège à L-4120 Esch-sur-Alzette, 40, rue de la Libération, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 217 690, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

3) l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ENSEIGNE1.), établie à ADRESSE6.), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions, et pour autant que de besoin par son bourgmestre,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit BIEL,

comparaissant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS PIERRET & ASSOCIES SARL, établie et ayant son siège à L-1730 Luxembourg, 8, rue de l'Hippodrome, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 263.981, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

L e T r i b u n a l

Le magistrat de la mise en état a prononcé la clôture de l'instruction par ordonnance rendue le 11 juin 2025 et a renvoyé l'affaire à l'audience des plaidoiries du 24 septembre 2025.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

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

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 24 septembre 2025.

Exposé des faits et de la procédure

Par acte authentique de vente en date du 27 juillet 2020, précédé d'un acte sous seing privé conclu le 24 juin 2016, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont vendu à PERSONNE6.) un immeuble de rapport comprenant deux garages et deux appartements situé ADRESSE7.) pour un prix de 724.570 EUR.

Le même jour, PERSONNE6.) a vendu l'immeuble de rapport comprenant deux garages et deux appartements à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ENSEIGNE1.) pour le prix de 789.838 EUR.

Par acte d'huissier du 25 mars 2022, PERSONNE4.) a fait assigner PERSONNE6.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de voir prononcer la rescision de la vente en application des articles 1674 et suivants du Code civil et d'ordonner, pour ce faire, une expertise dans les conditions fixées aux articles 1677 et 1678 du même code.

Par ce même acte, PERSONNE4.) a fait assigner PERSONNE5.) afin qu'elle prenne fait et cause pour lui, ainsi que l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ENSEIGNE1.) afin de lui voir déclarer commun le jugement à intervenir.

PERSONNE4.) est décédé à Luxembourg le DATE1.), laissant pour lui succéder PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ses fils, et PERSONNE3.), sa fille.

Par acte de reprise d'instance déposé au greffe du tribunal le 6 juin 2024, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), agissant en qualité d'héritiers de PERSONNE4.), ont déclaré reprendre l'instance introduite par acte du 25 mars 2022.

Prétentions et moyens des parties

En vertu des dispositions de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile les parties sont tenues de notifier avant la clôture de l'instruction des conclusions de synthèse reprenant leurs prétentions et moyens exposés dans leurs conclusions antérieures.

L'acte d'assignation, parce qu'il comprend l'objet de la demande avec un exposé des moyens en fait et en droit, vaut conclusion. Les prétentions et moyens figurant dans l'assignation devront ainsi être repris dans les conclusions de synthèse pour saisir le tribunal.

Si les parties omettent de notifier des conclusions de synthèse, le tribunal ne statuera que sur base des dernières conclusions notifiées.

En l'espèce, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont notifié des conclusions de synthèse le 24 mars 2025.

PERSONNE6.) et l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ENSEIGNE1.), de leur côté, ont notifié des conclusions de synthèse respectivement le 26 mars 2025 et le 30 avril 2025.

PERSONNE5.), quant-à-elle, n'a pas notifié de conclusions de synthèse. Ses dernières conclusions sont celles du 23 janvier 2023.

En conséquence, le tribunal n'est saisi que des seules prétentions et des moyens repris dans les conclusions de synthèse susmentionnées et notifiées par les consorts GROUPE1.), par PERSONNE6.) et par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ENSEIGNE1.), et de ceux repris dans les dernières conclusions notifiées par PERSONNE5.) le 23 janvier 2023.

* * *

A l'appui de leurs conclusions de synthèse notifiées le 24 mars 2025, **PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.)** demandent de :

- Nommer trois experts afin de concilier les parties, sinon dans un rapport écrit, d'exposer la valeur du bien immobilier vendu à PERSONNE6.) ;
- Constater sur base de ce rapport que le prix de vente du bien immobilier est inférieur à cinq douzièmes de sa valeur ;
- Dire que la vente du 27 juillet 2020 est lésionnaire ;
- Laisser à PERSONNE6.) le choix de soit rendre le bien immobilier, soit le garder en s'acquittant d'un supplément de prix, sous déduction du dixième du prix total ;
- Déclarer le jugement commun à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ENSEIGNE1.) ;
- Dire qu'PERSONNE5.) est tenue de prendre fait et cause pour eux ;
- Condamner chacune des parties défenderesses à leur payer la somme de 2.000 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au soutien de leurs prétentions, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), tous trois venant aux droits de PERSONNE4.), décédé le DATE1.), font valoir la rescision de la vente du 27 juillet 2020 en application des articles 1674 et suivants du Code civil et sollicitent l'organisation d'une expertise. Ils font valoir qu'il existe des éléments objectifs

permettant de démontrer l'existence d'une lésion de plus de 7/12èmes. Ils produisent à ce titre des annonces immobilières et estiment que la lésion est caractérisée et justifie l'organisation d'une expertise.

En réponse au moyen de prescription de l'action en rescision pour lésion, ils font valoir que le point de départ de l'action se situe non pas à la date du compromis de vente du 24 juin 2016, mais à celle de l'acte authentique de vente du 27 juillet 2020. Ils estiment que c'est à cette date que l'accord des volontés s'est fait sur la chose et le prix. Ils relèvent à cet égard des modifications intervenues depuis le compromis de vente du 24 juin 2016 relatives notamment à l'objet de la vente, à la date de paiement du prix et celle de l'entrée en jouissance et à la date du transfert de propriété pour en déduire que l'accord des volontés n'est intervenu qu'à la date de l'acte authentique de vente du 27 juillet 2020.

A l'appui de ses conclusions de synthèse notifiées le 26 mars 2025, **PERSONNE6.)** demande de :

- Déclarer irrecevable comme prescrite, l'action intentée par les consorts GROUPE1.) en rescision de la vente pour lésion sur le fondement de l'article 1674 du Code civil,

A titre subsidiaire,

- Débouter les consorts GROUPE1.) de leur demande ;

A titre plus subsidiaire,

- Lui donner acte de sa demande incidente dirigée contre l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ENSEIGNE1.) en révision de la vente intervenue entre parties suivant acte authentique du 27 juillet 2020 ;
- Enjoindre aux consorts GROUPE1.) et à PERSONNE5.) de verser aux débats le décompte de la vente du 27 juillet 2020 ;
- Condamner les consorts GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Condamner les consorts GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société INTERDROIT SARL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

En réponse à l'action en rescision pour cause de lésion, PERSONNE6.) fait valoir au visa des dispositions de l'article 1676 du Code civil que la demande est prescrite. Elle fait valoir que le point de départ du délai de prescription biennal se situe à la date du compromis de vente conclu le 24 juin 2016. Elle observe que c'est à cette date que l'accord intervenu sur la chose et le prix a formalisé la vente entre parties. Elle en déduit que l'action introduite en date du 25 mars 2022 est tardive.

Elle observe que contrairement à ce que soutiennent les consorts GROUPE1.), la chose vendue suivant acte authentique du 27 juillet 2020 correspond à celle ayant fait l'objet du compromis de vente conclu le 24 juin 2016, l'erreur concernant le lot n°4 remplacé par le lot n°2 étant purement matérielle.

A titre subsidiaire et sur le fond, PERSONNE6.) conteste les annonces immobilières versées aux débats, relevant qu'étant datées du 22 mars 2022, elles ne peuvent servir à caractériser une lésion qui doit s'apprécier au jour de la vente, soit le 24 juin 2016. Elle considère donc que les demandeurs ne rapportent pas d'éléments de nature à présumer une lésion.

A titre plus subsidiaire, elle demande la rescision pour lésion de la vente conclue par acte notarié du 27 juillet 2020 avec l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ENSEIGNE1.) et se réserve le droit de développer sa demande ultérieurement.

A l'appui de ses conclusions de synthèse notifiées le 30 avril 2025, **l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ENSEIGNE1.)** demande de :

- Déclarer irrecevable comme prescrite, l'action intentée par les consorts GROUPE1.) en rescision pour lésion sur le fondement de l'article 1674 du Code civil,

À titre subsidiaire,

- Débouter les consorts GROUPE1.) de leur demande ;
- Déclarer également irrecevable comme prescrite, l'action intentée par PERSONNE6.) en rescision pour lésion sur le fondement de l'article 1674 du Code civil, sinon l'en débouter ;
- Condamner les consorts GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Condamner les consorts GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société ETUDE D'AVOCATS PIERRET & ASSOCIES SARL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ENSEIGNE1.) fait valoir au visa des dispositions de l'article 1676 du Code civil que l'action en rescision de la vente conclue le 27 juillet 2020 entre les consorts GROUPE1.) et PERSONNE6.) est prescrite.

Concernant la demande incidente en rescision pour lésion formulée par PERSONNE6.) dans ses écritures du 5 décembre 2022, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ENSEIGNE1.) fait valoir qu'elle est irrecevable au motif premièrement qu'une telle action aurait dû faire l'objet d'une nouvelle assignation et ne peut se greffer sur celle des consorts GROUPE1.), sinon pour cause de prescription.

A l'appui de ses conclusions notifiées le 23 janvier 2023, **PERSONNE5.)** demande de :

- Lui donner acte qu'elle prend fait et cause pour **PERSONNE4.)** ;
- Déclarer recevable l'action en rescision pour lésion ;
- Constater l'existence d'éléments suffisants de nature à faire présumer une lésion immobilière ;
- Nommer trois experts ;
- Dire que la vente du 27 juillet 2020 est lésionnaire ;
- Laisser à **PERSONNE6.)** le choix de soit rendre le bien immobilier, soit le garder en s'acquittant d'un supplément de prix, sous déduction du dixième du prix total ;
- Déclarer le jugement commun à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ENSEIGNE1.) ;
- Débouter **PERSONNE4.)** de sa demande en paiement au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de ses conclusions, **PERSONNE5.)** déclare faire sienne les conclusions notifiées en cause par **PERSONNE4.)**.

Motivation

1. Sur l'action en rescision pour lésion intentée par les consorts GROUPE1.)

Sur la prescription :

Suivant les dispositions de l'article 1676 du Code civil, la demande en rescision pour lésion n'est plus recevable après deux années à compter du jour de la vente.

Il est de jurisprudence constante que le point de départ du délai de prescription en la matière se situe au jour de la rencontre des volontés du vendeur et de l'acheteur.

En l'espèce, il est constant en cause que suivant acte sous seing privé du 24 juin 2016, **PERSONNE4.)** et **PERSONNE5.)**, d'une part, et **PERSONNE6.)**, d'autre part, ont convenu de la vente d'un immeuble de rapport situé **ADRESSE7.)** à Bascharage, comprenant deux garages et deux appartements pour un prix de 724.570 EUR.

L'acte authentique de vente dressé entre les mêmes parties le 27 juillet 2020 a pour objet un immeuble en copropriété situé **ADRESSE7.)**, comprenant deux garages (lot 3 et lot 2) et deux appartements (lot 5 et lot 6) pour un prix de 724.570 EUR.

Pour emporter vente, il n'est pas nécessaire que les parties conviennent de toutes les modalités de leur contrat mais il suffit qu'elles se soient accordées sur les éléments essentiels du contrat et qui consistent, en ce qui concerne le contrat de vente, en la chose vendue et son prix.

C'est dès lors vainement que, pour justifier de la formation de la vente au moment de l'acte authentique du 27 juillet 2020, les consorts GROUPE1.) observent que les parties n'ont convenu de la date du transfert de propriété, de celle de l'entrée en jouissance ou encore de celle du paiement du prix qu'à cette date, ces éléments ne constituant que de simples modalités de la vente, sans qu'il ne soit établi ni même allégué que les parties ont entendu subordonner la formation du contrat de vente à l'accomplissement de ces formalités.

La circonstance que les parties aient, dans l'acte sous seing privé qu'elles ont signé le 24 juin 2016, identifié l'un des deux garages au rez-de-chaussée comme constitué par le lot 2 au lieu du lot 4 n'est pas non plus déterminante quant à l'existence d'un accord sur la chose, dès lors que la description du bien figurant à l'acte, à savoir, « garage au rez-de-chaussée » d'un l'immeuble de rapport situé à Bascharage, 1, rue de la Poste, est suffisante à l'identifier.

Il est ainsi justifié sur base de l'ensemble des éléments qui précèdent de l'existence d'un accord sur la chose et le prix intervenu entre les parties le 24 juin 2016, formalisant la vente à cette date.

Il s'en déduit que l'acte sous-seing privé du 24 juin 2016 qui a recueilli l'échange des consentements constitue ainsi le point de départ du délai de prescription de l'action en rescision pour lésion.

Il incombait dès lors aux consorts GROUPE1.) d'engager leur action dans un délai de deux ans à compter de cette date, soit avant le 24 janvier 2018 ce qu'ils n'ont pas fait en engageant leur action par acte d'huissier du 25 mars 2022.

En conséquence, l'action en rescision sera déclarée irrecevable pour être prescrite.

2. Sur les demandes accessoires

- Sur l'indemnité de procédure

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.

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, les considérations d'équité commandent qu'il soit fait droit à la demande de PERSONNE6.) et de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ENSEIGNE1.) en paiement d'une indemnité de procédure, qu'il y a lieu de fixer à 2.000 EUR.

En conséquence, il y a lieu de condamner *in solidum* les consorts GROUPE1.) à payer à PERSONNE6.) et à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ENSEIGNE1.) la somme de 2.000 EUR à chacun à titre d'indemnité de procédure.

Les consorts GROUPE1.) seront, quant-à-eux, à débouter de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure.

- Sur les frais et dépens de l'instance

Les consorts GROUPE1.) succombant dans leurs demandes, il y a lieu de les condamner *in solidum* à supporter les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société ETUDE D'AVOCATS PIERRET & ASSOCIES SARL et de la société INTERDROIT SARL, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

Le jugement sera déclaré commun à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ENSEIGNE1.).

Par ces motifs

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

déclare irrecevable pour être prescrite l'action en rescision pour lésion formée par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), agissant en qualité d'héritiers de PERSONNE4.) décédé le DATE1.), ayant repris l'instance par acte du 6 juin 2024,

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum*, à payer à PERSONNE6.) la somme de 2.000 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum*, à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ENSEIGNE1.) la somme de 2.000 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déclare le jugement commun à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ENSEIGNE1.),

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société ETUDE D'AVOCATS PIERRET & ASSOCIES SARL et de la société INTERDROIT SARL, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.