

Jugement civil no 2021TALCH20/00108

Audience publique du jeudi vingt-huit octobre deux mille vingt-et-un.

Numéro TAL-2020-03730 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, juge,
Truc TANG, greffier assumé.

ENTRE

A, épouse X, demeurant à Adr1,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 8 mai 2020,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat, demeurant à Lieu2,

ET

1. B et son époux,
2. C, demeurant ensemble à Adr2,

parties défenderesses aux fins du prédit exploit NILLES,

comparant par SOC1, société en commandite simple, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Lieu2, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B 220509, représentée par son gérant SOC2., établi et ayant son siège social à la même adresse, inscrit au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro IMM1, représenté aux fins de la présente procédure par Maître Yasmine POOS, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

En présence de:

D, demeurant à Adr3,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat, demeurant à Lieu2.

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

Le 11 janvier 2019, un acte notarié de vente a été conclu entre, d'une part, feu E, veuve de feu F, représentée par D (ci-après : « D ») aux termes d'une procuration générale signée le 2 février 2018 pardevant le notaire Paul Bettingen, en sa qualité de partie venderesse, et d'autre part, C et B (ci-après : « les époux C-B »), en leur qualité de parties acquéreuses, portant sur une maison d'habitation sise à Adr4, pour le prix de vente de 580.000.- euros.

D est le père de C et le beau-père de B.

Le 27 avril 2019, E est décédée *testat*.

Suivant l'acte de notoriété du 15 mai 2019, dressé par le notaire Patrick Serres, la succession de feu E est échue en totalité et en pleine propriété à son enfant unique, A, (ci-après : « A »).

Feu E est la mère biologique de A, cette dernière ayant toujours vécu auprès de sa mère adoptive, feu F, veuve de G(cf. jugement d'adoption simple du 7 février 1990 rendu par le tribunal de Lieu2).

Par exploit d'huissier de justice du 8 mai 2020, A a fait donner assignation à C, B et à D, aux fins de voir déclarer, sous le visa de l'article 1674 du Code civil, rescindée pour lésion la vente immobilière du 11 janvier 2019.

Elle demande, avant tout progrès en cause, la nomination d'un collège d'experts, composé des experts Steve Etienne Molitor, Frank Erpelding et Peyman Assassi, avec la mission de déterminer la valeur de la maison d'habitation sise à Adr4, suivant son état à la date de la passation de l'acte notarié de vente du 11 janvier 2019.

D est assigné en déclaration de jugement commun.

L'exécution provisoire du jugement est également requise.

Il résulte du certificat du 24 mars 2020 du conservateur des hypothèques à Lieu2 que l'assignation a été valablement inscrite en marge de la transcription de l'acte notarié de vente.

L'affaire a été inscrite sous le n° TAL-2020-03730 du rôle et soumise à l'instruction devant la XXe chambre civile.

Par ordonnance du 1^{er} juillet 2021, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Vu la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant 1° adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale, 2° modification de la loi du 25 novembre 2020 portant modification : 1° de la loi modifiée du 23 septembre 2020 portant des mesures concernant la tenue de réunions dans les sociétés et dans les autres personnes morales, 2° de la loi du 20 juin 2020 portant 1° prorogation de mesures concernant - la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite, - certaines adaptations de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales, - la suspension des délais en matière juridictionnelle, et - d'autres modalités procédurales, 2° dérogation temporaire aux articles 74 à 76 et 83 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat, 3° dérogation temporaire aux articles 15 et 16 de la loi modifiée du 10 août 1991 sur la profession d'avocat, et 4° modification de l'article 89 de la loi modifiée du 8 mars 2017 sur la nationalité Lieu2eoise et portant suspension du délai prévu à l'article 55 (publiée au Mémorial A 1056 du 22 décembre 2020 et entrée en vigueur le 23 décembre 2020).

Maîtres Arsène KRONSHAGEN, Yasmine POOS et Pierrot SCHILTZ ont été informés par bulletin du 20 septembre 2021 de la composition du tribunal.

Les parties n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été clôturée et prise en délibéré à l'audience du 23 septembre 2021 par le président du siège.

2. Prétentions et moyens des parties

A

A expose n'avoir pris connaissance de la vente portant sur la maison d'habitation sise à Lieu1 qu'au courant du mois de janvier 2019, période à laquelle D a signé l'acte notarié de vente sur base de la procuration du 2 février 2018.

Quant aux circonstances ayant entouré la vente immobilière, elle donne tout d'abord à considérer que feu sa mère ne se serait elle-même jamais occupée de la gestion financière du ménage, tâche qui aurait toujours été assumée par feu F, son époux.

Suite au décès de ce dernier, D, ami et voisin du couple E-F, aurait proposé à feu E de l'accompagner dans toutes ses démarches administratives et de s'occuper de ses finances.

Comme les facultés mentales de feu E se seraient considérablement dégradées suite au décès de son époux, et ayant été, à cette époque, confuse et désorientée, celle-ci aurait finalement accepté la proposition de D.

Ce serait précisément dans ce contexte particulier qu'aurait été signé en date du 2 février 2018, pardevant le notaire Paul Bettingen, un acte de procuration, conférant à D, entre autres, les pouvoirs suivants :

« - *Donne ou prendre à bail tous biens meubles et immeubles, (...)*
- *Faire ouvrir tous comptes, y effectuer tous dépôts, retirer de toutes banques, administrations, sociétés et particuliers, toutes sommes, valeurs et biens de toute nature;*
- *Céder toutes créances, prix de vente ou valeurs avec ou sans garantie, faire toutes significations, consentir toutes prorogations, (...);*
- *Emprunter toutes sommes sous forme de prêt ou d'ouverture de crédit, constituer hypothèque;*
- *Acquérir et vendre de gré à gré ou sur adjudication publique sur licitation ou autrement, tout ou partie des biens meubles, immeubles - les mots « meublées » et « immeubles » étant compris dans leur acceptation la plus étendue-, constituer tous droits réels, recevoir les prix et les payer, faire toutes délégations, faire tous échanges avec ou sans soulte; [...] ».*

A cette même date, outre d'avoir signé la procuration générale en faveur de D, feu E aurait également signé un acte notarié de vente devant le notaire Bettingen, aux termes duquel elle a acquis les parts de la nue-propriété de l'immeuble sis à Lieu1 détenus par les enfants de feu son époux issus d'une précédente union.

Le même jour, feu E aurait encore signé un compromis de vente avec le fils et la belle-fille de D, les époux C-B, aux termes duquel elle déclare leur vendre la maison d'habitation sise à Lieu1 pour le prix de vente de 580.000.- euros, indiqué en toutes lettres, 588.000.- euros.

Sur base des différents documents signés par feu E le 2 février 2018, et plus particulièrement en vertu de la procuration générale donnée à D, ce dernier aurait été par la suite en mesure de vendre l'immeuble sis à Lieu1 à son fils et à sa belle-fille pour le prix dérisoire de 580.000.- euros.

A fait valoir que la valeur de l'immeuble sis à Lieu1 est considérablement plus élevée que le prix de vente de 580.000.- euros indiqué dans l'acte notarié de vente du 11 janvier 2019.

Il se dégagerait en effet de l'évaluation immobilière à laquelle elle aurait fait procéder avant le décès de feu sa mère, et plus particulièrement du rapport de l'expert Zeutzius

dressé le 3 mai 2019, que la valeur de l'immeuble sis à Lieu1 s'élève au moins à la somme de 1.733.830.- euros. Les parties adverses seraient en l'occurrence malvenues à critiquer les conclusions de cette expertise alors que l'évaluation aurait été effectuée sur base de critères objectifs, telles que la situation géographique de l'immeuble, la surface habitable, etc..

Eu égard au résultat de l'expertise Zeutzus, la vente immobilière du 11 janvier 2019 serait viciée et ne saurait sortir ses effets au regard de l'article 1674 du Code civil.

A ajoute que D n'aurait non seulement procédé à la vente de l'immeuble de feu sa mère pour le prix dérisoire de 580.000.- euros, mais celui-ci se serait également approprié le prix de vente de l'immeuble sis à Lieu1, en effectuant des transferts d'argent du compte bancaire de feu E vers son propre compte bancaire. Il s'agirait plus particulièrement des virements suivants : le 17 janvier 2019, la somme de 100.000.- euros ; le 21 janvier 2019, la somme de 45.000.- euros ; le 7 février 2019, la somme de 220.000.- euros et le 8 février 2019, la somme de 120.000.- euros.

En outre, la requérante souligne qu'au courant du mois d'avril 2019, une demande de sauvegarde de justice aurait été introduite par Off1 à l'égard de feu sa mère, sur base d'un certificat dressé par le H.

Face au moyen du défaut de qualité à agir dans son chef, A fait valoir que sa qualité d'héritière ressortirait à suffisance de droit de l'acte de notoriété portant le numéro 398/2019 établi le 15 mai 2019 par le notaire Patrick Serres. Ayant fait l'objet d'une adoption simple, elle aurait gardé ses droits héréditaires dans sa famille d'origine, et partant sa réserve héréditaire. L'exception du défaut de qualité à agir soulevée par les parties adverses serait dès lors à rejeter pour ne pas être fondée.

En ce qui concerne le moyen de prescription de la demande en rescision soulevé par les époux C-B sur base de l'article 1676 du Code civil, A conteste que le compromis de vente du 2 février 2018 puisse lui être opposable, alors que, d'une part, elle serait étrangère aux relations contractuelles qui se sont nouées entre feu sa mère et les époux C-B, et d'autre part, le compromis de vente n'aurait jamais été enregistré.

A fait valoir que si aux termes de l'article 1328 du Code civil, les ayants cause universels ne sont pas considérés comme des tiers, il en serait autrement lorsque ceux-ci agissent en vertu d'un droit propre que leur reconnaît la loi, et par l'exercice duquel ils s'opposent à l'auteur de l'acte ou à ses ayants cause.

En l'occurrence, elle agirait en vertu d'un droit propre et personnel du fait de sa qualité d'héritière légale de feu E.

Le point de départ du délai de forclusion biennale de l'article 1676 du Code civil se situerait donc au jour de la signature de l'acte notarié de vente du 11 janvier 2019 et non au jour de la passation du compromis de vente du 2 février 2018, de sorte qu'elle ne

serait pas forclosé à demander la rescision de la vente portant sur l'immeuble sis à Lieu1 par demande en justice du 8 mai 2020.

Dans un ordre subsidiaire, A soutient que l'accord de volontés des parties a définitivement eu lieu au jour de la passation de l'acte notarié de vente, soit le 11 janvier 2019. A cet égard, elle se réfère à une jurisprudence française qui retiendrait dans les hypothèses où les éléments du contrat ont été modifiés suite à la passation du compromis de vente, que la date de l'acte notarié de vente constitue le point de départ de la forclusion biennale de l'article 1676 du Code civil.

Tel serait également le cas en l'espèce, alors que la clarification du prix de vente ne serait intervenue qu'au jour de la signature de l'acte notarié de vente. En effet, dans la mesure où le compromis de vente stipule en toutes lettres la somme de 588.000.- euros et en chiffres la somme de 580.000.- euros, aucun accord sur le prix n'aurait donc pu intervenir à la date de la signature du compromis de vente.

Par ailleurs, il y aurait encore lieu de constater que l'acte notarié de vente stipule une entrée en jouissance différée, de sorte qu'il comporterait également des stipulations nouvelles par rapport au compromis de vente.

Au regard de ces éléments, la vente n'aurait pas été définitivement formée au jour de la signature du compromis de vente mais au jour de la signature de l'acte notarié, de sorte que le moyen tiré de la forclusion de la demande invoqué par les parties adverses ne serait pas fondé.

Les époux C-B

Les époux C-B soulèvent de prime abord la forclusion de la demande en rescision de A au regard de l'article 1676 du Code civil et demandent à la voir dire prescrite, sinon irrecevable.

Ils font valoir que la vente portant sur l'immeuble sis à Lieu1 a été parfaite au jour de la signature du compromis de vente, soit à la date du 2 février 2018.

Face à l'argumentaire de A tendant à soutenir que le compromis de vente ne lui est pas opposable étant donné qu'elle ne serait pas partie à cet acte, les époux C-B répliquent que A ne saurait, d'une part, se prévaloir de sa qualité d'héritière de feu E pour ce qui est de sa qualité à agir, et d'autre part, de sa qualité de tiers, en ce qui concerne la détermination du point de départ du délai biennal de l'article 1676 du Code civil.

Aux termes de leur dispositif, ils demandent partant à voir dire que A ne prouve pas qu'elle a qualité à agir et de la débouter de toutes ses demandes.

En ce qui concerne l'affirmation de A suivant laquelle l'acte notarié de vente comporterait des modifications par rapport au compromis de vente, les époux C-B réfutent cet argument, en soutenant que la différence entre le prix de vente indiqué en chiffres et le

prix de vente indiqué en toutes lettres, constituerait une simple erreur matérielle, sans aucune incidence sur la volonté des parties. L'acte notarié de vente confirmerait d'ailleurs le prix de vente de 580.000.- euros, tel qu'indiqué en chiffres dans le compromis de vente du 2 février 2018.

S'agissant des stipulations relatives à la remise des clés, celles-ci constitueraient des détails et non des éléments essentiels de la vente, tels que l'objet et le prix. De telles indications ne sauraient être considérées comme des éléments nouveaux de la vente et n'entraîneraient aucun report du point de départ du délai de forclusion biennal.

A titre subsidiaire, les époux C-B contestent le bien-fondé de la demande en rescision formulée par A.

Ils rejettent toute intention malveillante dans leur chef entourant l'acquisition de l'immeuble sis à Lieu1.

Ils donnent tout d'abord à considérer que feu E et feu F étaient des amis de très longue date, voire décennies, de leurs parents, respectivement beaux-parents, tout en soulignant que A n'aurait elle-même jamais entretenu une quelconque relation avec sa mère biologique, feu E.

Avant de décéder, F aurait explicitement demandé à D de s'occuper de feu E et d'aider celle-ci dans toutes ses démarches administratives. Ainsi, D aurait soutenu feu E dans de nombreux actes de la vie courante.

S'agissant de la rédaction de la procuration générale du 2 février 2018, les époux C-B soulignent qu'au jour de la signature de la procuration et du compromis de vente, feu E aurait été en parfaite santé. Sa santé ne se serait dégradée qu'ultérieurement et plus précisément suite à un cambriolage dont celle-ci aurait été victime au courant du mois de décembre 2018.

En ce qui concerne la lésion alléguée de plus de 7/12^e de l'article 1674 du Code civil, les époux C-B estiment que le rapport d'expertise unilatéral du 14 mai 2019 de l'expert Zeutzius n'est pas suffisant pour établir la lésion alléguée, étant donné d'une part, qu'il aurait été établi plus d'un an et demi après la signature du compromis de vente et, d'autre part, qu'il ne se baserait sur aucune pièce concrète, mais ferait en revanche état de considérations purement hypothétiques, telle que la construction d'un deuxième étage.

La vraisemblance d'une lésion de plus de 7/12^e serait au contraire contredite par les pièces du dossier, et notamment par l'acte notarié du 2 février 2018, aux termes duquel feu E a acquis les 2/6^e de la nue-propriété de l'immeuble sis à Lieu1, pour le prix d'achat de 100.100.- euros, fixé suite à une expertise diligentée par les parties à cet acte, de sorte qu'en procédant, le même jour, à la vente de son immeuble aux époux C-B pour le prix de vente de 580.000.- euros, feu E aurait même réalisé une plus-value.

A supposer qu'il soit fait droit à la demande de A en instauration d'une expertise judiciaire, les époux C-B demandent à voir modifier le libellé de la mission de l'expertise et de dire que la valeur de l'immeuble sis à Lieu1 est à apprécier au jour de la passation du compromis de vente, soit à la date du 2 février 2018.

En tout état de cause, les époux C-B demandent à se voir octroyer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et partant la condamnation de A à payer à chacun d'eux la somme de 3.000.- euros, soit au total le montant de 6.000.- euros.

Ils demandent en outre la condamnation de A à tous les frais et dépens de l'instance et d'ordonner la distraction au profit de leur avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

D

D indique se rallier entièrement aux conclusions des époux C-B.

Il sollicite pour sa part, une indemnité de procédure de l'ordre de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

3. Motifs de la décision

3.1. A titre liminaire

A titre liminaire, il y a lieu de relever que A n'agit pas en nullité de l'acte notarié de vente du 11 janvier 2019, respectivement du compromis de vente du 2 février 2018, sur base des dispositions de l'article 489 du Code civil, ni ne remet-elle en cause la procuration générale du 2 février 2018 donnée par feu sa mère en faveur de D, de sorte que les conclusions de part et d'autre quant à la question de savoir si les facultés mentales de feu E étaient altérées au point qu'elle n'était plus capable d'administrer et de disposer convenablement ses biens, ne sont, en l'espèce, pas pertinentes.

3.2. Quant à la qualité à agir de A

L'action en rescision pour lésion ne peut être intentée que par le vendeur ou ses héritiers.

Dans la mesure où il ressort de l'acte de notoriété du 15 mai 2019 que A est l'héritière de la partie venderesse, feu E, elle a la qualité pour exercer ladite action.

3.3. Quant au moyen tiré de la forclusion de la demande en rescision pour lésion

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

Lorsque ce délai est expiré, la rescision ne peut plus être demandée, que ce soit par voie d'action ou par voie d'exception.

En l'espèce, les parties assignées soulèvent la forclusion de la demande en rescision pour lésion, motif pris que la requérante n'aurait pas agi endéans un délai de deux ans suite à la signature du compromis de vente du 2 février 2018, constatant l'accord sur la chose et le prix.

A rétorque que le compromis de vente ne lui serait pas opposable puisqu'elle n'aurait pas été partie à cet acte. Le compromis de vente n'aurait dès lors pas de date certaine à son égard au regard de l'article 1328 du Code civil.

Elle fait en outre valoir que la vente immobilière s'est définitivement formée au moment de la signature de l'acte notarié de vente étant donné que les éléments essentiels de la vente auraient été modifiés suite à la passation du compromis de vente, notamment le prix de vente et l'entrée en jouissance des lieux.

Comme elle aurait agi dans un délai de deux ans suite à l'intervention de l'acte notarié de vente, son action n'encourrait dès lors pas forclusion.

- *quant à l'opposabilité du compromis de vente à A*

Il est constant en cause que A a la qualité d'héritier réservataire de feu E.

Il est également acquis en cause qu'un compromis de vente a été signé le 2 février 2018, entre, d'une part,

*« Madame E
demeurant à
Adr4
ci-après dénommée le vendeur, »*,

et d'autre part,

*« Monsieur et Madame C et B
demeurant à
Adr2
ci-après dénom[m]ée l'acheteur, »*, aux termes duquel le vendeur déclare vendre à l'acheteur :

« franc et libre de toutes dettes, hypothèques ou autres charges quelconque, avec toutes servitudes actives et passives, occultes ou apparentes, une maison et toutes dépendances sise à Adr4. Le bien est vendu dans son état actuel avec une contenance totale de 8,67 ares, enregistré auprès de l'Administration du Cadastre et de la Topographie, sous la commune de Commune1, ncadastre1.

La vente est prise consentie et acceptée moyennant le prix de 580.000.- (cinq cent quatre-vingt-huit mille euros) payable à la signature de l'acte notarié. L'acte de vente sera établi au plus tard en décembre 2018 devant un notaire à Lieu2 ».

Aux termes de l'article 1328 du Code civil : « *Les actes sous seing privé n'ont de date certaine contre les tiers que du jour où ils ont été enregistrés, du jour de la mort de celui ou de l'un de ceux qui les ont souscrits ou du jour où leur substance est constatée dans des actes dressés par des officiers publics tels que procès-verbaux de scellé ou d'inventaire.* »

La règle citée ci-dessus n'a pas pour but de protéger les parties elles-mêmes contre les dangers des antedates et des postdates dans les actes sous seing privé qu'elles souscrivent, mais bien les tiers (cf. Jurisclasseur, Droit civil, art. 1328, fasc. 142, 2011, n° 31).

Il est de principe que l'on est toujours censé stipuler tant pour sa personne que pour ses ayants droits.

L'ayant cause universel ou à titre universel, comme l'ayant cause particulier, peut dans des hypothèses très rares en pratique, endosser la qualité de tiers. Ce phénomène n'apparaît que rarement puisque l'ayant cause universel ou à titre universel ne fait que recueillir les éléments du patrimoine de son auteur, décédé ou dissous, situation insusceptible en principe de créer entre eux un conflit d'intérêts qui justifierait d'appliquer au profit du premier les textes protégeant les « tiers ».

Ainsi, il est admis que l'héritier réservataire, nécessairement ayant cause universel, est fondé à contester la date des actes sous seings privés de son auteur portant atteinte à la réserve en invoquant l'article 1328 du Code civil, dont le bénéfice est pourtant réservé aux « tiers » (cf. P. STRASSER, J.-Cl. Civ. Code, art. 1328. – M. PLANIOL et G. RIPERT, op. cit., t. 7, no 1484. – M. GRIMALDI, Droit des successions, 7e éd., 2017, LexisNexis, no 540).

La solution s'explique puisque l'incertitude quant à la date de l'acte conditionne l'ordre dans lequel la réduction des libéralités portant atteinte à la réserve est effectué, ce qui confère à l'héritier réservataire un intérêt à se prévaloir de l'article 1328 du Code civil.

Selon la Cour de la cassation française, les héritiers ne peuvent pas se prévaloir de la qualité de tiers lorsqu'ils agissent comme ayants cause mais le peuvent lorsqu'ils invoquent un droit propre – notamment le droit à la protection de la réserve. Un arrêt d'appel, selon lequel l'héritier du signataire d'un acte est « l'ayant cause universel et non un tiers à la convention » encourt donc la cassation, faute d'avoir précisé « à quel titre, d'ayant cause universel du *de cuius* ou d'héritier exerçant un droit propre agissait [l'intéressé] (Civ. 1re, 8 juin 1999, no 97-13.780, Bull. civ. I, no 197). C'est dire que l'ayant cause peut être un « tiers », mais uniquement lorsqu'il agit en vertu d'un droit propre, en vertu d'un droit qui ne lui a pas été transmis ; autrement dit, lorsqu'il n'agit pas en qualité d'ayant cause.

En l'espèce, A n'agit pas en vertu d'un droit propre, mais en sa qualité d'héritière de feu E, de sorte qu'elle n'est pas à considérer comme tiers au compromis de vente du 2 février 2018.

Aux termes de l'article 1322 du Code civil, « *l'acte sous seing privé, reconnu par le débiteur auquel on l'oppose ou légalement tenu pour reconnu, a entre ceux qui l'ont souscrit et entre leurs héritiers et ayant-cause, la même foi que l'acte authentique* ».

Il s'ensuit que le compromis de vente signé par feu E en date du 2 février 2018, est opposable à A, sans qu'il soit nécessaire que l'acte ait acquis date certaine au sens de l'article 1328 du Code civil et, en particulier, qu'il ait été enregistré au bureau de la conservation des hypothèques.

- *quant à la formation de la vente*

Tel que précédemment relevé, en matière de vente d'immeuble, le vendeur doit exercer son action en rescision pour lésion de plus de 7/12^e dans un délai de deux ans à compter du « jour de la vente ».

Le « jour de la vente » est, en principe, celui où les volontés se sont rencontrées sur la chose et sur le prix. Ce moment se situe, le plus souvent, à la date de la signature de l'acte sous seing privé, puisque c'est alors que les parties s'accordent. Il importe peu que, par la suite, acheteur et vendeur décident de réitérer le contrat en la forme authentique : si leurs volontés se sont rencontrées à la date de l'acte sous seing privé, c'est à partir de ce jour, et non du jour où l'acte authentique a été passé, que court le délai biennal (cf. Req. 3 janv. 1939, DH 1939. 149. – Civ. 1^{re}, 18 juin 1962, D. 1962. 608. – Civ. 3^e, 29 janv. 1992, no 90-15.555, Bull. civ. III, no 35 ; D. 1993. Somm. 236, obs. G. Paisant).

La solution ne vaut, évidemment, qu'autant que l'accord des volontés est intervenu de manière définitive à la date de l'acte sous seing privé. Si, lors de la rédaction de l'acte authentique, les stipulations de la vente sont modifiées, l'accord ne se forme véritablement qu'à ce moment ; et le délai dans lequel est enfermée l'action en rescision part de ce jour. Il en est ainsi, que la modification ait trait à l'objet de la vente (cf. Civ. 1^{re}, 18 oct. 1966, Bull. civ. I, no 475), qu'elle concerne le prix (cf. Civ. 1^{re}, 18 nov. 1965, Bull. civ. I, no 630), ou encore qu'elle résulte de l'insertion de stipulations nouvelles (cf. Civ. 3^e, 25 janv. 1978, Bull. civ. III, no 55).

Aux termes de l'article 1589 du Code civil, la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties, « *Elle [la vente], est parfaite entre parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès lors qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé* ».

Il s'ensuit qu'en droit, la vente d'un immeuble, consentie par acte sous seing privé, est parfaite, dès lors que cet acte constate l'accord des parties sur la chose et sur le prix.

La réitération par acte authentique d'une promesse synallagmatique de vente n'est qu'une modalité d'exécution du contrat. Les cocontractants sont ainsi liés par un contrat de vente dont certains effets (le transfert de propriété notamment) sont différés au jour de la signature de l'acte authentique. L'acte est alors qualifié de contrat de vente assorti d'un terme suspensif, c'est à dire d'un événement dont la réalisation future est certaine et qui, en vertu de l'article 1185 du Code civil, ne suspend pas l'engagement mais en retarde simplement l'exécution.

En l'espèce, il est constant qu'en date du 2 février 2018, feu E et les époux C-B ont signé un compromis de vente portant sur l'immeuble litigieux sis à Lieu1.

Aux termes du compromis de vente, l'immeuble sis à Lieu1 est vendu pour le prix de 580.000.- euros, montant qui est indiqué en toutes lettres comme suit : « *cinq cent quatre-vingt-huit mille euros*, soit 588.000.- euros.

A soutient que dans la mesure où l'acte notarié de vente du 11 janvier 2019, mentionne un prix de vente de 580.000.- euros, il comporterait une modification du prix par rapport au compromis de vente.

Les époux C-B répliquent que le prix de vente, tel qu'indiqué en toutes lettres, constitue une erreur matérielle, à laquelle il aurait été remédié au jour de l'établissement de l'acte notarié de vente.

Il se dégage des dispositions de l'article 1326 du Code civil, que si une somme est indiquée en chiffres ainsi qu'en toutes lettres sur un acte sous seing privé et qu'en cas de différence entre les deux mentions, l'acte sous seing privé vaut pour la somme écrite en toutes lettres, à moins qu'il ne soit prouvé de quel côté est l'erreur.

Le tribunal constate qu'aux termes de l'acte notarié de vente, signé par D en vertu de la procuration générale du 2 février 2018, le prix de vente de l'immeuble sis à Lieu1, s'élève à la somme de 580.000.- euros.

Comme en l'espèce, la procuration générale du 2 février 2018 dont disposait D n'est pas remise en cause et que l'acte notarié de vente, qui est censé exprimer la volonté de feu E, reprend la somme de 580.000.- euros, telle qu'indiquée en chiffres dans le compromis de vente, il y a lieu de retenir que l'indication en toutes lettres, dans le compromis de vente, de la somme de cinq cent quatre-vingt-huit mille euros constitue effectivement une erreur matérielle dans le chef des parties cocontractantes.

Contrairement aux conclusions de A, l'acte notarié de vente du 11 janvier 2019 n'opère dès lors aucune modification du prix de vente par rapport au compromis de vente du 2 février 2018.

En ce qui concerne ensuite l'argumentaire de A tendant à soutenir que l'acte notarié de vente contient des stipulations nouvelles par rapport au compromis de vente, en ce qu'il prévoit une entrée en jouissance différée - en l'espèce, les acquéreurs ont autorisé feu E

à rester dans les lieux jusqu'à la date du 1^{er} octobre 2019 -, le tribunal relève que la fixation d'une entrée en jouissance différée constitue une simple modalité de la vente de l'immeuble et n'a aucune influence sur la formation de la vente, qui est parfaite entre parties, dès qu'on est convenu de la chose et du prix.

Eu égard aux considérations exposées ci-avant, il y a lieu de retenir que la vente portant sur la maison d'habitation sise à Lieu1 était parfaite entre feu E et les époux C-B au jour de la signature du compromis de vente, soit à la date du 2 février 2018.

Comme A n'a pas agi endéans le délai de deux ans de l'article 1676 du Code civil suite à la vente immobilière du 2 février 2018, sa demande en rescision pour lésion de 7/12^e formulée dans l'exploit d'huissier du 8 mai 2020, est irrecevable.

3.4. Les demandes accessoires

En l'espèce, chacune des parties sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article précité, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., du 2 juillet 2015, n° 60/15, n° 3508).

En l'espèce, aucune des parties n'établit l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que leurs demandes respectives introduites sur cette base ne sont pas fondées.

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Succombant à l'instance, les frais et dépens sont à charge de A, avec distraction au profit du litismandataire des époux C-B, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Au vu de l'issue du litige et à défaut de condamnation, la demande de A en exécution provisoire du jugement est sans objet.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Lieu2, vingtième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit que A a la qualité à agir sur base de l'article 1674 du Code civil,

dit que A est forclosé à agir en rescision pour lésion de plus de 7/12^e de l'article 1674 du Code civil,

partant, dit irrecevable la demande de A, en rescision de la vente immobilière portant sur l'immeuble sis à Adr4,

déboute les parties de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déclare le jugement commun à D,

dit que la demande en exécution provisoire du présent jugement est sans objet,

condamne A, aux frais et dépens de l'instance et ordonne la distraction au profit de SOC1, société d'avocat constituée, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.