

POINT DE DÉPART DU DÉLAI DE FORCLUSION DE L'ACTION EN RESCISION POUR LÉSION

Tribunal arrondissement de Luxembourg, 28 octobre 2021

[...]

LE TRIBUNAL

I. 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 XX^e 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^o adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale, 2^o modification de la loi du 25 novembre 2020 portant modification : 1^o 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^o de la loi du 20 juin 2020 portant 1^o 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^o dérogation temporaire aux articles 74 à 76 et 83 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat, 3^o dérogation temporaire aux articles 15 et 16 de la loi modifiée du 10 août 1991 sur la profession d'avocat, et 4^o 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.

II. 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;
- [...] ».

À 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 Zeutzius, 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 forclosée 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. À 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.

À 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.

À 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

A. À titre liminaire

À 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 procuracion 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.

B. 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.

C. 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 quelconques, avec toutes servitudes actives et pas-
sives, occultes ou apparentes, une maison et toutes dépen-
dances 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 pu-
blics 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 antidates
et des postdates dans les actes sous seing privé qu'elles
souscrivent, mais bien les tiers¹.

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'ap-
paraît que rarement puisque l'ayant cause universel ou à
titre universel ne fait que recueillir les éléments du patri-
moine de son auteur, décédé ou dissous, situation insus-
ceptible 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, nécessaire-
ment ayant cause universel, est fondé à contester la date
des actes sous seings privés de son auteur portant at-
teinte à la réserve en invoquant l'article 1328 du Code civil,
dont le bénéfice est pourtant réservé aux « tiers »².

La solution s'explique puisque l'incertitude quant à la date
de l'acte conditionne l'ordre dans lequel la réduction des li-
béralités 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 pro-
tection de la réserve. Un arrêt d'appel, selon lequel l'héri-
tier 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 univer-
sel du de cujus ou d'héritier exerçant un droit propre agis-
sant [l'intéressé]³. 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 trans-
mis ; 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 consi-
dérer 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 sous-
crit 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'im-
meuble, 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 volon-
tés se sont rencontrées sur la chose et sur le prix. Ce mo-
ment 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 authen-
tique : 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
biennal⁴.

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'ac-
cord ne se forme véritablement qu'à ce moment ; et le dé-

1. Jurisclasseur, Droit civil, art. 1328, fasc. 142, 2011, n° 31.

2. P. STRASSER, J.-Cl. Civ. Code, art. 1328. – M. PLANIOL et G. RIPERT, op. cit., t. 7,
n° 1484. – M. GRIMALDI, Droit des successions, 7^e éd., 2017, LexisNexis, n° 540.

3. Civ. 1^{re}, 8 juin 1999, n° 97-13.780, Bull. civ. I, n° 197.

4. Req. 3 janvier 1939, DH 1939. 149. – Civ. 1^{re}, 18 juin 1962, D. 1962. 608. – Civ.
3^e, 29 janvier 1992, n° 90-15.555, Bull. civ. III, n° 35 ; D. 1993. Somm. 236, obs.
G. PAISANT.

lai 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 vente⁵, qu'elle concerne le prix⁶, ou encore qu'elle résulte de l'insertion de stipulations nouvelles⁷.

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.

D. 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 juge⁸.

5. Civ. 1^{re}, 18 octobre 1966, Bull. civ. I, n° 475.

6. Civ. 1^{re}, 18 novembre 1965, Bull. civ. I, n° 630.

7. Civ. 3^e, 25 janvier 1978, Bull. civ. III, n° 55.

8. Cass., 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 à 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.

Trib. arr. Luxembourg, 28 octobre 2021

Comp. : Françoise HILGER, Emina SOFTIC, Melissa MOROCUTTI, TRUC TANG
Av. : Arsène KRONSHAGEN
(N° TAL-2020-03730 du rôle)

Note

Il est parfois bon de rappeler des évidences.

Le Code civil, quoique désuet, est parfaitement clair sur le point principalement tranché par le jugement commenté : la vente étant parfaite entre parties dès lors qu'on est convenu de la chose et du prix, c'est à compter de la date de cet accord sur la chose et sur le prix que court le délai de forclusion de l'action en rescision pour lésion immobilière (art. 1674 et s).

En l'espèce, la vente d'un immeuble avait été conclue par acte notarié du 11 janvier 2019 entre d'une part, Madame A., partie venderesse représentée par Monsieur B. aux termes d'une procuration générale signée le 2 février 2018 par-devant notaire, et d'autre part, Monsieur C. et Madame D., « les époux C. – D. », en leur qualité de parties acquéreuses, portant sur une maison d'habitation sise à Senningerberg, pour le prix de vente de 580 000 euros. Les époux C. – D., acquéreurs de l'immeuble litigieux, se trouvaient par ailleurs être respectivement les fils et belle-fille de Monsieur B., porteur de la procuration générale qui lui avait été accordée par Madame A.

Madame E., héritière de Madame A. (décédée peu après cette vente), estimant que la valeur de la maison avait été considérablement sous-estimée, poursuivait les acquéreurs de celle-ci en rescision pour lésion de plus des 7/12^e.

Le porteur de la procuration était assigné en déclaration de jugement commun.

Se basant sur une évaluation immobilière établie par expertise unilatérale, Madame E. faisait valoir que la valeur de l'immeuble litigieux s'élevait en réalité à au moins la somme de 1 733 830 euros et qu'eu égard au résultat de cette expertise, « la vente immobilière du 11 janvier 2019 serait viciée et ne saurait sortir ses effets au regard de l'article 1674 du Code civil. »

Il se trouve que le jour même de la signature de la procuration générale, soit près d'une année avant la date de l'acte notarié critiqué par Madame E., Madame A. (par la plume de son mandataire Monsieur B.) avait signé un compromis de vente avec les acquéreurs dans lequel elle déclarait leur vendre sa maison d'habitation pour le prix de vente de 580 000 euros, indiqué en toutes lettres, 588 000 euros.

Pour échapper à la forclusion prévue par l'article 1676 du Code civil (dont l'alinéa 1^{er} dispose que « La demande n'est plus recevable après l'expiration de deux années, à compter du jour de la vente. »), la requérante contestait que le compromis de vente, non enregistré, puisse lui être opposable dès lors qu'elle était étrangère aux relations contractuelles nouées entre feu sa mère et les acquéreurs de l'immeuble.

À juste titre, le tribunal décide que la règle de l'article 1328 du Code civil (date certaine des actes sous seing privé) n'a pas pour but de protéger les parties mais bien les tiers et qu'agissant en qualité d'héritière de la partie venderesse, la requérante n'était pas à considérer comme un tiers.

Toujours pour échapper à la forclusion, la requérante soutenait ensuite que l'accord de volontés des parties avait définitivement eu lieu au jour de la passation de l'acte notarié de vente, cet acte notarié faisant apparaître certaines modifications (clarification du prix de vente et stipulation d'une entrée en jouissance différée) par rapport au compromis de vente et devant dès lors être admis comme constituant le point de départ de la forclusion biennale de l'article 1676 du Code civil.

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.

Le tribunal n'a pas partagé ce point de vue.

Il commence par rappeler que « 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 (...).

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 (...), qu'elle concerne le prix (...), ou encore qu'elle résulte de l'insertion de stipulations nouvelles (...).

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. »

Sur la discordance, dans le compromis signé entre Madame A. et les époux C. – D., entre le montant inscrit en chiffres (580 000 euros) et celui inscrit en toutes lettres (cinq cent quatre-vingt-huit mille euros, soit 588 000 euros), le tribunal conclut à une erreur matérielle.

Il précise qu'en cas de telle différence, 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'erreur⁹ et qu'en l'espèce, l'acte notarié finalement signé prévoyant un prix de 580 000 euros, il fallait en conclure que c'est bien ce prix qui reflétait la volonté des parties et donc que l'acte notarié de vente du 11 janvier 2019 n'opérait dès lors aucune modification du prix de vente par rapport au compromis de vente du 2 février 2018.

Quant à l'entrée en jouissance différée convenue dans l'acte notarié alors qu'elle n'était pas prévue dans le compromis, le tribunal décide qu'elle « 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. ».

Il en tire la conclusion que la vente était parfaite au jour de la signature du compromis de vente et que faute d'avoir été faite dans le délai de deux ans de l'article 1676 du Code civil suivant la vente immobilière, la demande en rescision pour lésion de 7/12^e de la requérante était à déclarer irrecevable.

La solution n'est pas critiquable.

On peut toutefois se demander s'il était indispensable que le tribunal se réfère à l'article 1789 du Code civil.

Certes, « Il arrive fréquemment que la promesse réciproque de vente et d'achat soit une vente mal dénommée : tel est le cas, d'abord, chaque fois que les parties, en concluant une telle « promesse », ont entendu simplement différer le transfert de la propriété et l'exécution de la vente, ou les suspendre à la survenance d'un événement incertain. Il s'agit alors, tantôt d'une vente à terme suspensif (...), tantôt d'une vente sous condition suspensive (...). Dans cette première série d'hypothèses, la promesse de vente vaut donc vente ; simplement, ses effets sont affectés par l'une ou par l'autre des deux modalités évoquées. »¹⁰.

9. Art. 1326 du Code civil.

10. O. BARRET, Promesse de vente, *Rép. Dr. Civ.*, nos 170 et s, spéc. n° 172.

Mais en l'occurrence, les parties avaient parfaitement qualifié le contrat conclu.

Le tribunal a relevé que le compromis de vente litigieux de février 2018 était ainsi libellé :

« Madame A. demeurant à (...) ci-après dénommée le vendeur,

et Monsieur et Madame C. et D. demeurant à (...) ci-après dénommés l'acheteur,

(...) déclare vendre à l'acheteur :

« franc et libre de toutes dettes, hypothèques ou autres charges quelconques, avec toutes servitudes actives et passives, occultes ou apparentes, une maison et toutes dépendances sise (...). Le bien est vendu dans son état actuel avec une contenance totale de (...), enregistré auprès de l'Administration du Cadastre et de la Topographie, sous la commune de (...), section (...), numéros (...) et (...).

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 Luxembourg ».

L'opération est expressément dénommée vente et non promesse de vente. Les parties étaient simplement convenues que le prix de la vente serait payé à la signature de l'acte notarié, lequel devait être établi dans un certain délai après la conclusion de ladite vente.

Mais quoi qu'il en soit, et à supposer qu'il faille absolu-

ment qualifier ce contrat de promesse réciproque de vente et d'achat, ce qui est douteux, la jurisprudence de la Cour de cassation française est en ce sens qu'« à défaut de stipulation traduisant la volonté contraire des parties, ou de circonstances particulières, la promesse réciproque de vente et d'achat conclue sous seing privé et assortie d'une clause de réitération en la forme authentique vaut vente : la solution est acquise, dans son principe, depuis un arrêt de la chambre des requêtes de la Cour de cassation en date du 4 mai 1936 (...), aux termes duquel, « l'énonciation dans un acte sous seing privé portant accord sur la chose et sur le prix qu'un acte notarié sera ultérieurement dressé n'a pour effet de subordonner la formation et l'efficacité du contrat à l'accomplissement de cette formalité que s'il résulte clairement, soit des termes de la convention, soit des circonstances, que telle a été la volonté des parties » ; s'autorisant de la lettre de l'article 1589 du Code civil, elle a été maintenue constamment par la jurisprudence (...). Chaque fois qu'elle trouve à s'appliquer, la promesse réciproque de vente et d'achat, puisqu'elle vaut vente, doit être soumise au régime de la vente, auquel il suffit de renvoyer (...). »¹¹.

La solution retenue par le jugement commenté est indiscutablement justifiée.

Le tribunal n'étant saisi que d'une demande de rescision pour lésion et non d'une demande d'annulation de l'acte notarié de vente ou de la procuration générale donnée à Monsieur B, il n'a pas examiné la question de savoir si les facultés mentales de Madame A. étaient altérées au point de l'empêcher d'administrer et de disposer de ses biens, comme le soutenait la demanderesse Madame E.

Là non plus, rien à redire.

Myriam PIERRAT

Avocat à la Cour

11. O. BARRET, *op. cit.*, n° 174.