**Arrêt N° 202/18 - I - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du vingt-huit novembre deux mille dix-huit**

Numéro CAL-2017-00011 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,
Agnès ZAGO, premier conseiller,
Rita BIEL, conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

**E n t r e :**

**A),** demeurant à L-(...),

appelant aux termes des exploits des huissiers de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette et Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 20 juillet 2017,

comparant par Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat à la Cour, demeurant à Differdange,

**e t :**

**1. B),** demeurant à L-(…),

**2. C),** demeurant à (...),

intimés aux fins du prédit exploit RUKAVINA,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**3. D),** et son épouse

**4. E),** les deux demeurant ensemble à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit GLODEN,

comparant Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**L A C O U R D ' A P P E L :**

Par exploit d'huissier de justice du 14 décembre 2015, A) a fait donner assignation à B), C), D) et E) pour voir dire que la vente actée le 12 mars 2009 par le notaire 1) au profit des deux frères B) et C) et portant sur un immeuble situé à (...), est nulle pour reposer sur un faux, sinon pour absence de cause ou cause illicite, sinon pour dol ou erreur, sinon pour inexécution contractuelle de l'acte de vente et il a sollicité l'annulation de cette vente ainsi que l'annulation de la vente notariée du 8 juin 2015 par laquelle B) et C) ont revendu l'immeuble prédésigné aux époux D)-E).

En ordre subsidiaire, A) a demandé la condamnation des consorts B)-C) à lui payer le prix de vente de l'immeuble, qui s'élevait à 200.000 euros et qu'il soutenait ne pas avoir reçu, et, en tout état de cause, des dommages et intérêts à hauteur de 50.000 euros en réparation du préjudice moral qu'ils lui ont causé.

Par jugement contradictoire du 31 mai 2017, le tribunal, siégeant en matière civile, a, qualifié la vente intervenue le 12 mars 2009 de donation déguisée et, quant à la demande en annulation de l'acte de vente du 12 mars 2009, dit la demande en annulation pour faux irrecevable et la demande en annulation pour erreur, dol et absence de cause prescrite et a déclaré la demande en annulation pour cause illicite non fondée. La demande en annulation de l'acte notarié du 8 juin 2015 a été déclarée sans objet. Les demandes en paiement du prix de vente, en paiement du droit d'usufruit et en indemnisation du droit d'habitation ont été rejetées pour ne pas être fondées.

Par exploit d'huissier de justice du 20 juillet 2017, A) a régulièrement relevé appel de ce jugement, qui lui avait été signifié le 26 juin 2017.

Il critique le jugement entrepris en ce que les juges de première instance ont, à tort, qualifié la vente du 12 mars 2009 de donation déguisée, puisque la preuve d'une intention libérale dans son chef ferait défaut. Il demande, par réformation, l'annulation de la prédite vente, principalement sur base des articles 1131 et suivants du Code civil pour cause illicite, sinon pour défaut de cause, et, subsidiairement, sur base des articles 1109 et suivants du Code civil pour dol, sinon pour erreur, après avoir constaté le défaut de prescription de ces actions. Il conclut, en conséquence, à l'annulation de l'acte de vente du 8 juin 2015 signé entre les consorts B)-C) et les époux D)-E).

L'appelant explique que l'illicéité de la cause résiderait dans le dessein des intimés B) et C) de se soustraire à leurs obligations fiscales et de frauder, par conséquent, la loi.

L'absence de cause consisterait en l'absence d'une contrepartie sérieuse à l'engagement de A), puisque l'immeuble, estimé à 720.447 euros, a été cédé pour un montant de 200.000 euros aux frères B)-C). Les juges de première instance auraient, partant, dû procéder à l'annulation de cette vente pour vil prix, au lieu de déclarer, à tort, l'action en annulation prescrite sur base de l'article 1304 du Code civil. L'appelant soutient, en effet, qu'une prescription trentenaire serait applicable en l'espèce puisque le délai de cinq ans aurait été valablement interrompu.

Quant à la demande en annulation basée sur les articles 1109 et suivants du Code civil, l'appelant fait valoir que ce serait à tort que la date de la vente de l'immeuble (12 mars 2009) a été retenue comme point de départ pour le calcul de la prescription, alors que lui-même n'aurait eu connaissance de l'existence de la vente que fin 2011. A) explique sommairement les manœuvres dolosives que les intimés sub 1) et 2) auraient déployées pour surprendre son consentement. Plus subsidiairement, il invoque l'erreur dans son chef lors de la signature de l'acte notarié du 12 mars 2009, puisqu'il pensait signer un acte de donation de la nue-propriété de sa maison d'habitation, dans laquelle il voulait vivre jusqu'à la fin de ses jours.

Pour le cas où l'annulation ne serait pas prononcée en instance d'appel, A) réclame, en exécution de l'acte de vente du 12 mars 2009, la condamnation de B) et C) à lui payer le prix de vente de 200.000 euros augmenté des intérêts légaux, montant qui ne lui aurait jamais été versé. Plus subsidiairement, il réclame le même montant de 200.000 euros pour perte de l'usufruit de sa maison d'habitation, sinon le montant de 129.680,46 euros augmenté des intérêts légaux en dédommagement de la perte de son droit d'habitation en août 2011, date à laquelle il affirme avoir quitté la maison.

B) et C) estiment que les juges de première instance ont à raison retenu que l'intention des parties était de procéder à une donation et que cette libéralité, réalisée sous l'apparence d'un acte à titre onéreux, était à qualifier de donation déguisée. Ils renvoient aux déclarations faites par A) dans le cadre du procès devant le tribunal correctionnel où l'appelant et B) et C) étaient poursuivis (et ont été acquittés) du chef de faux en écritures authentiques, en particulier de l'acte notarié du 12 mars 2009 et relatées dans le jugement pénal du 10 décembre 2015 où il a été retenu que l'acte de vente du 12 mars 2009 ne correspondait pas à l'intention réelle des parties signataires, dont le but était d'opérer une donation.

Les intimés sub 1) et 2) concluent, principalement, à la confirmation intégrale du jugement entrepris. En ordre subsidiaire, ils demandent que l'action en nullité de l'acte de vente du 12 mars 2009 soit déclarée prescrite, sinon non fondée,

Les intimés D) et son épouse, E), concluent également à la confirmation du jugement entrepris. Pour le cas où l'acte de vente du 8

juin 2015 devrait être annulé, ils demandent la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon de B) et de C) chacun pour sa part, à leur payer le montant de 480.000 euros au titre de remboursement du prix de l'immeuble convenu lors de la vente du 8 juin 2015.

*Appréciation de la Cour*

- L'acte notarié du 12 mars 2009

Le 12 mars 2009, A) a vendu pardevant le notaire 1) sa maison d'habitation sise à (...), à B) et C) au prix de 200.000 euros, chacun des acquéreurs ayant reçu la moitié indivise en pleine propriété de l'immeuble.

Le jugement du 31 mai 2017 qualifie l'acte de vente du 12 mars 2009 de donation déguisée après avoir retenu l'accord des parties à l'acte de vente quant au non-paiement du prix de vente figurant dans l'acte notarié et après avoir déduit l'intention libérale de A) des déclarations que les parties ont faites dans le cadre du procès pénal ainsi que des propres conclusions de A) dans le cadre de l'instance civile.

L'appelant conteste la qualification donnée.

Pour qu'une donation puisse valoir donation déguisée, il faut qu'elle réponde aux conditions de forme de l'acte sous l'apparence duquel elle se dissimule et aux conditions de fond de la donation, la principale étant l'intention libérale du donateur.

En l'espèce, le contrat sous lequel se dissimule la donation déguisée est l'acte notarié du 12 mars 2009, qui offre les caractères constitutifs d'un contrat de vente régulier. La régularité de l'acte de vente en la forme n'est, d'ailleurs, plus contestée par A) en instance d'appel. Quant à l'intention libérale, il y a lieu, en cas de contestation, de rechercher si l'acte juridique qui la formalise constitue une libéralité ou un acte à titre onéreux en interprétant la véritable volonté des parties.

Les intimés sub 1) et 2) entendent déduire l'intention libérale du prix de vente modique convenu dans l'acte notarié ainsi que du défaut ou de l'absence de paiement du prix de vente. Cet élément est cependant insuffisant, puisque la jurisprudence exige qu'il y ait, outre un prix dérisoire ou fictif, une intention libérale de la part de celui-ci qui a transmis le bien à l'égard de celui qui l'a reçu.

Lors de son audition devant le tribunal correctionnel, A) a déclaré qu'il avait décidé, avec son épouse, de faire donation de leur maison d'habitation aux fils de leur voisine, Carmela B)-C)-VOCATURO, celle-ci s'étant occupée de l'épouse de A) durant sa maladie jusqu'à son décès. Il a reconnu n'avoir jamais reçu le prix de vente de 200.000 euros acquitté dans l'acte notarié du 12 mars 2009 après avoir admis qu'il avait connaissance du fait que la signature d'un acte de vente était plus avantageux, en termes de taxes à payer à l'Etat, qu'un acte de donation. Il convient de relever également, tel que cela ressort des pièces versées au dossier, que le prix de l'immeuble figurant dans l'acte de vente était inférieur à la valeur réelle de l'immeuble ; suivant le rapport de l'expert 1) du 10 mai 2012, la valeur réelle globale de

l'immeuble pour l'année 2009 a été fixée au montant de 720.447 euros ttc.

Dès lors, l'intention libérale de l'appelant ayant été réitérée devant le juge pénal par l'appelant, la preuve tant du caractère fictif de l'acte de vente, que du défaut de paiement du prix de vente convenu étant rapportée, l'acte litigieux a été à juste titre qualifié de donation déguisée par les juges de première instance. De même, les juges de première instance ont à juste titre déclaré la demande en paiement du prix de 200.000 euros fixé dans l'acte notarié du 12 mars 2009 non fondée, puisque le paiement d'un prix de vente est en contradiction avec l'intention libérale telle qu'elle se trouve établie dans le chef de A).

Le jugement déféré est à confirmer à ces égards.

Au vu de la qualification donnée à l'acte du 12 mars 2009, les développements relatifs à la vente deviennent inopérants.

- La nullité pour vice du consentement

A) ne conteste pas avoir consenti à transférer à Domenico et B) la propriété de sa maison. Il allègue cependant, de façon vague, que les intimés 1) et 2) lui auraient promis d'assumer une charge, à savoir de le laisser habiter dans la maison jusqu'à la fin de sa vie, sinon de le reloger dans l'un des appartements de la résidence qui devait être construite après démolition de la maison, ce qui n'aurait, suite à des manœuvres frauduleuses des deux frères B)-C) pas été inscrit dans l'acte notarié. A) ajoute ne pas comprendre la langue française dans laquelle l'acte du 12 mars 2009 a été dressé.

Les juges de première instance ont retenu la prescription quinquennale de l'action en nullité pour dol, sinon erreur sur base de l'article 1304, alinéa 2 du Code civil. Ils ont retenu comme point de départ de la computation du délai de prescription la date de la signature de l'acte notarié litigieux et constaté que le délai de prescription de cinq ans n'avait pas été interrompu avant son expiration.

A) réitère, en instance d'appel, les moyens développés en première instance, à savoir qu'il n'a eu connaissance de l'acte notarié du 12 mars 2009 que fin 2011, que dès qu'il a découvert la tromperie échafaudée par les consorts B)-C), il a déposé plainte avec constitution de partie civile et il fait valoir qu'une instruction pénale a été nécessaire afin de démontrer les manœuvres des intimés sub 1) et 2).

Ce délai de prescription peut certes être interrompu, conformément à l'article 2244 du Code civil, par une citation en justice, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, mais ces actes, au demeurant limitativement énumérés par l'article 2244 du Code civil, n'interrompent la prescription qu'au profit de celui qui les diligente. Ainsi, une plainte avec constitution de partie civile peut valoir cause d'interruption de la prescription comme équivalant à une citation en justice.

Il est néanmoins de principe que l'interruption de la prescription ne s'étend pas automatiquement d'une action à une autre. Il faut donc examiner l'objet et la cause de la plainte avec constitution de partie civile et les comparer avec l'objet et la cause de la présente action en annulation. L'interruption de prescription bénéficie à cette dernière si les deux actions ont un objet commun et une cause identique ou encore si, même en l'absence de cause commune, elles tendent l'une et l'autre à un seul et même but, de telle sorte que la seconde est virtuellement comprise dans la première malgré l'incompétence du tribunal correctionnel pour connaître de celle-là (Juriscl. civil, art. 2242 à 2250, fasc. 60, n° 52, 53 et 143 à 145).

Dans sa plainte avec constitution de partie civile du 20 février 2012, le mandataire de l'appelant fait succinctement mention des faits en cause et déclare déposer plainte avec constitution de partie civile pour « escroquerie, sinon abus de confiance, sinon vol ou toute autre qualification qui se dégagerait de l'instruction ». Cette plainte telle qu'elle est formulée ne peut pas être comprise comme renfermant, même implicitement, une demande en annulation pour dol sinon erreur en application des articles 1109 et 1110 du Code civil. En effet, l'objet et la cause des deux actions sont distincts et celles-ci ne tendent pas au même but. La plainte du 20 février 2012 n'a, par conséquent, pas interrompu le délai de prescription de cinq ans.

Reste encore à vérifier si le point de départ du délai de prescription peut être fixé, comme le souhaite l'appelant, à fin 2011, date à laquelle il aurait « découvert l'existence » de l'acte notarié du 12 mars 2009 ; si cette date devait être retenue, il y aurait lieu de constater que le délai quinquennal de l'article 1304 du Code civil n'était pas encore expiré lors de l'introduction, par A), de son action en justice.

La Cour retient, toutefois, que c'est par une juste analyse des faits de la cause et une exacte application du droit que les premiers juges ont relevé que A) a admis avoir signé l'acte notarié litigieux sans l'avoir lu, au motif qu'il comprenait mal le français, et sans s'être enquis, auprès du notaire, de la teneur et du sens dudit acte. Même s'il n'a compris la portée de cet acte que bien plus tard, l'appelant ne saurait actuellement invoquer comme ayant retardé le cours de la prescription, les conséquences de sa propre négligence.

Par ailleurs, la Cour retient encore que même s'il devait en aller autrement et même si la prescription n'avait pas expiré à la date de l'assignation, la version des faits de A) n'est appuyée sur aucune preuve, si bien qu'il ne saurait, en tout état de cause, pas être fait droit à sa demande en nullité.

- La demande en indemnisation pour perte de l'usufruit

L'appelant critique le jugement déféré en ce qu'il y est retenu qu'il n'avait pas rapporté la preuve de ce qu'il voulait garder l'usufruit de la maison d'habitation. Il est cependant d'avis que cette preuve serait rapportée à suffisance par les déclarations des parties dans le cadre de l'instruction pénale.

Il résulte de l'acte notarié du 12 mars 2009 que Domenico et B) ont acquis, chacun, une moitié indivise en pleine propriété de la maison sise à Bascharage et ont accordé à A) un droit d'habitation à titre gratuit jusqu'au jour de la vente de la maison.

Pas plus qu'en première instance, A) n'établit en instance d'appel, en conformité à l'article 1341 du Code civil, l'existence d'un accord trouvé avec les frères B)-C) suivant lequel il avait conservé l'usufruit de la maison et seule la nue-propriété avait été transférée.

La décision entreprise est, dès lors, à confirmer sur ce point.

- Le droit d'habitation

A) réitère sa demande en allocation du montant de 129.680,46 EUR réclamé au titre d'indemnité pour la perte de son droit d'habitation de l'immeuble. Il explique que contrairement à ce qu'ont retenu les juges de première instance, il ressortirait de manière univoque des éléments du dossier, sans autres précisions, qu'il a cessé d'habiter la maison en août 2011.

Comme il a déjà été retenu ci-avant, l'acte notarié du 12 mars 2009 prévoit en son annexe, que A) est autorisé « à habiter à titre gratuit la maison sise à L-4936 (...), jusqu'au jour de la vente de ladite maison ». La revente de la maison aux époux TALARICO-GENTILE a eu lieu par acte de vente notarié du 8 juin 2015.

Force est de constater que l'appelant n'établit pas avoir été obligé, par les nouveaux propriétaires de l'immeuble, Domenico et B), de quitter la maison située à Bascharage avant la date du 8 juin 2015. Même si Marie-Francine BECKER, l'amie de l'appelant, affirme dans son attestation testimoniale que A) a été mis à la rue par les frères B)-C) et que les serrures de la maison ont été changées afin qu'il ne puisse plus y pénétrer, elle ne précise pas la date de ces faits.

Le jugement déféré sera également confirmé en ce qu'il a déclaré la demande de A) en dédommagement de la perte de son droit d'habitation non fondée.

- Les indemnités de procédure

A), qui succombe dans son appel et est à condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel, ne peut prétendre à une indemnité de procédure, de sorte que sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à dire non fondée. Pour les mêmes raisons, la demande en réformation du jugement attaqué tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance est à rejeter.

La demande de l'appelant à être déchargé des condamnations en paiement d'une indemnité de procédure aux défendeurs prononcées en première instance est à déclarer fondée, les défendeurs n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens. Pour les mêmes raisons, les

intimés seront déboutés de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

**PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

dit l'appel recevable,

le dit partiellement fondé,

**réformant,**

décharge A) de la condamnation en paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance,

**confirme** le jugement déféré pour le surplus,

déboute A) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit les demandes de C), B), D) et E) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel non fondées,

condamne A) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN et de Maître Régis SANTINI, sur leurs affirmations de droit.