A r r ê t c i v i l

Audience publique du vingt-quatre octobre deux mille douze

Numéro 36998 du rôle

Composition :

Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Brigitte KONZ, conseiller,
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

1. la société SOC.1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-(…), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B …,

2. la société SOC.2.) SARL., établie et ayant son siège social à L-(…), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B …,

3. la société SOC.3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-(…), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B …,

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 22/09/2010,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. C.), indépendant, pris en sa qualité de tuteur de L.), né le (…), les deux demeurant à L-(…),

intimé aux fins du prédit exploit BIEL,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. Maître S.), notaire, ayant son étude à L-(…),

intimé aux fins du prédit exploit BIEL,

comparant par Maître Edmond LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

L.) a, par acte de vente passé le 22 juillet 2008 par-devant le notaire S.), vendu une maison de rapport sise à (…), aux sociétés à responsabilité limitée SOC.1.), SOC.2.) et SOC.3.) au prix de 350.000 euros. Le vendeur L.) avait été placé sous tutelle par jugement du 30 juin 1998 au motif que ses facultés mentales étaient altérées et qu'il était dans l'impossibilité de pourvoir seul à ses intérêts. Par jugement du 16 novembre 2001, le juge des tutelles avait ordonné la mainlevée de la tutelle et prononcé l'ouverture d'une curatelle en constatant que si L.) n'est plus hors d'état d'agir lui-même, il a toutefois besoin d'être contrôlé et conseillé dans les actes de la vie civile. Par jugement du 25 mars 2009, le juge des tutelles a de nouveau ouvert la tutelle de L.) en constatant « qu'il résulte des éléments du dossier que les facultés mentales de la personne intéressée sont altérées et qu'elle est dans l'impossibilité de pourvoir seule à ses intérêts et en particulier d'assurer la gestion de son patrimoine. ».

Statuant sur la demande de C.), agissant en sa qualité de curateur de son fils L.), dirigée contre les sociétés SOC.1.), SOC.2.) et SOC.3.) ainsi que contre le notaire S.) tendant à voir annuler l'acte de vente du 22 juillet 2008, sinon à le voir rescinder pour cause de lésion et à voir condamner les défendeurs à un montant de 600.000 euros au titre de leur responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, le tribunal d'arrondissement a, par jugement du 30 juin 2010, annulé l'acte de vente sur base de l'article 503 du code civil, ordonné la transcription du jugement sur le registre du Conservateur du Bureau des Hypothèques, déclaré non fondée la demande en dommages-intérêts dirigée contre le notaire S.) et les sociétés SOC.1.) et SOC.2.) et condamné la société SOC.3.) à payer au demandeur le montant de 1.000 euros à titre de dommage moral. Le tribunal a encore condamné chacune des sociétés acquéreuses à payer au demandeur une indemnité de procédure de 500 euros.

Les sociétés SOC.1.), SOC.2.) et SOC.3.) ont relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 22 septembre 2010 pour entendre, par réformation de la décision entreprise, déclarer non fondée la demande en annulation de l'acte de vente du 22 juillet 2008, subsidiairement ordonner une expertise neuropsychiatrique de L.) pour établir que celui-ci n'était pas atteint, à la date de l'acte de vente, d'un trouble mental anéantissant ou altérant son consentement. Au cas où la vente serait annulée, les appelantes demandent à voir condamner le vendeur à leur restituer le prix de vente de 350.000 euros, augmenté des intérêts déboursés par elles en raison du prêt bancaire qu'elles ont contracté pour acquérir l'immeuble, sinon avec les intérêts légaux à partir du décaissement ainsi que les frais d'acte. Ils demandent encore à voir déclarer non fondées les demandes en dommages-intérêts et en obtention d'une indemnité de procédure de C.) et réclament une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel et de 1.500 euros pour la première instance.

Le jugement entrepris a été signifié par C.) aux sociétés SOC.1.), SOC.2.) et SOC.3.) ainsi qu'au notaire S.) par acte d'huissier de justice du 16 août 2010.

Les susdites sociétés ont fait signifier l'acte d'appel à C.) et au notaire S.) par exploit du 22 septembre 2010. L'appel est par conséquent recevable comme ayant été interjeté dans le délai légal.

Par conclusions notifiées en date du 12 avril 2012 C.) a relevé appel incident contre le jugement du 30 juin 2010 dans la mesure où il a déclaré non fondée la demande en responsabilité et en dommages-intérêts dirigée contre le notaire S.) qui aurait commis une faute en ne recherchant pas la situation de L.) auprès du Répertoire Civil. Il réclame dès lors la condamnation de S.) au paiement d'un montant de 600.000 euros à titre de dommages-intérêts, subsidiairement il demande à voir réserver ce point en attendant de connaître la date exacte de la transcription sur le registre.

Cet appel incident de C.) dirigé contre S.) est irrecevable pour être dirigé par un intimé contre un autre intimé.

Il est admis que l'appel incident n'est, en principe, pas admis d'intimé à intimé, sauf lorsque le litige est indivisible. Le litige n'est indivisible que lorsque l'exécution conjointe des décisions distinctes, auxquelles il donnerait lieu, serait matériellement impossible. Tel n'est pas le cas en l'espèce, le litige se mouvant entre différentes parties toutes actionnées en responsabilité et aux fins de réparation d'un préjudice procédant de fautes concurrentes ne présentant aucun lien entre elles, car trouvant leur fondement juridique dans des causes légales distinctes. Une exécution conjointe de décisions distinctes auxquelles donnerait lieu le présent litige n'est dès lors pas matériellement impossible.

A l'audience de mise en état du 11 janvier 2012, à laquelle l'affaire avait été fixée pour clôture de l'instruction et renvoi à l'audience de plaidoiries du même jour, Maître Emmanuelle Rudloff a demandé le rejet des conclusions notifiées le 6 janvier 2012 par Maître Arsène Kronshagen en réponse à des conclusions notifiées le 30 décembre 2011 par Maître Gaston Vogel au motif que la notification tardive de ces conclusions a porté atteinte au principe du contradictoire. Elle a maintenu cette demande à l'audience du 26 septembre 2012 à laquelle l'affaire avait été fixée pour clôture de l'instruction et plaidoiries suite à la rupture du délibéré et à la réouverture des débats intervenue le 15 février 2012.

Suivant l'article 224 du NCPC, les parties peuvent déposer des conclusions et produire des pièces tant que la clôture de l'instruction n'est pas ordonnée. Ce droit est cependant limité par le principe du contradictoire et du déroulement loyal de la procédure.
L'article 64 NCPC exige en effet que « les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent, afin que chacune soit à même d'organiser sa défense ».
La notification par les parties SOC.1.), SOC.2.) et SOC.3.) des conclusions litigieuses le 6 janvier 2012 ne saurait être considérée comme tardive. En effet Maître KRONSHAGEN, dans ses conclusions notifiées le 6 janvier 2012, a répondu aux conclusions de Maître VOGEL notifiées le 30 décembre 2011, l'affaire se trouvant fixée pour clôture de l'instruction et renvoi à l'audience de mise en état du 11 janvier 2012. La partie intimée disposait dès lors d'un délai pour répondre aux conclusions des appelantes du 6 janvier 2012 à peu près identique à celui mis par les appelantes pour répondre aux propres conclusions de C.) du 30 décembre 2011, délai suffisant par ailleurs pour instruire l'affaire et répondre aux moyens adverses. La partie C.) ne peut dès lors se prévaloir d'aucun grief concret et la demande en rejet des conclusions du 6 janvier 2012 n'est pas fondée.

Les appelantes demandent encore à la Cour de dire qu'il y a lieu de surseoir à statuer au civil en attendant l'issue d'une procédure pénale du chef de faux et usage de faux, conformément à l'article 3 du code d'instruction criminelle. Elles expliquent qu'elles ont déposé, en date du 14 décembre 2011, plainte avec constitution de partie civile entre les mains du juge d'instruction à l'encontre de C.) du chef des infractions de faux et usage de faux pour avoir conclu en qualité de propriétaire un contrat de bail relatif à l'appartement sis au premier étage de l'immeuble situé à (…).

La règle « le criminel tient le civil en l'état », qui est consacrée par l'article 3, alinéa 2, du code d'instruction criminelle, s'applique lorsqu'une action publique qui est de nature à influer sur la décision civile est en cours devant une juridiction répressive. La règle « le criminel tient le civil en l'état » ne requiert pas comme condition d'application l'identité de la personne, ni même l'identité des faits en cause dans les actions civile et pénale, mais il faut et il suffit que la décision à intervenir sur l'action publique soit susceptible d'influer sur celle qui sera rendue par la juridiction civile, ce qui est le cas chaque fois que le juge pénal sera amené à trancher une question sur laquelle le juge civil sera lui-même amené à prendre parti lorsqu'il rendra son jugement, le but du sursis à statuer étant d'éviter une éventuelle contrariété des décisions à intervenir.

Force est de constater en l'espèce que la décision à intervenir au pénal quant au bail pré mentionné n'a aucune pertinence dans le cadre de la demande en annulation de la vente dont la Cour est saisie, de sorte que la demande en surséance est à rejeter.

1.) Quant à la demande en annulation de l'acte de vente du 22 juillet 2008

Le tribunal a annulé l'acte de vente litigieux du 22 juillet 2008 sur le fondement de l'article 503 du code civil qui dispose que «les actes antérieurs (au jugement d'ouverture de tutelle) pourront être annulés si la cause qui a déterminé l'ouverture de la tutelle existait notoirement à l'époque où ils ont été faits».

Le jugement ouvrant la tutelle de L.) a été prononcé le 25 mars 2009, c'est-à-dire en cours d'instance, l'assignation ayant été signifié les 27 et 28 août 2008 et le jugement entrepris annulant l'acte de vente ayant été rendu le 30 juin 2010.

Le jugement qui prononce la tutelle a pour effet d'ouvrir une sorte de «période suspecte», pendant laquelle les actes faits par la personne protégée pourront être annulés à condition que soit rapportée la preuve que la maladie existait au temps de l'acte, qu'elle était de nature à justifier, dès cette époque, un régime de représentation, et que cette situation était notoire (cf. Jean Massip, «L'article 503 du code civil», Defrénois 1985, art. 33541, p. 737; Traité de droit civil, Les personnes, par Gilles Goubeaux, LGDJ, 1989, n° 658 et ss.).

Les sociétés acquéreuses SOC.1.), SOC.2.) et SOC.3.) ainsi que le notaire S.) contestent tant l'altération des facultés mentales de L.) à l'époque de l'acte de vente que la notoriété de cette altération, à supposer qu'elle existât.

Pour dire que les facultés mentales de L.) étaient altérées à l'époque de l'acte de vente du 22 juillet 2008, le tribunal s'est référé aux certificats médicaux du Dr Yves LAMMAR et aux constatations exposées dans les différents jugements plaçant L.) sous un régime de protection.

Or, il y a lieu de constater que le jugement du 25 mars 2009, ordonnant l'ouverture de la tutelle de L.), n'énonce aucun élément de fait permettant de dire que ce dernier a besoin d'être représenté d'une manière continue dans les actes de la vie civile pour l'une des causes prévues à l'article 490 du code civil.
Aux termes de l'article 493-1 du code civil, «le juge ne peut prononcer l'ouverture d'une tutelle que si l'altération des facultés mentales ou corporelles du malade a été constatée par un médecin spécialiste» (Cass 1re ch. civ. du 29 juin 2011, Dalloz n° 27, 14 juillet 2011, Actualité/droit civil, p. 1819; Goubeaux, op. cit., n° 625, p. 515). En outre, suivant l'article 1081 du NCPC, le juge des tutelles doit préalablement à l'ouverture de la tutelle, procéder à l'audition de la personne concernée.
En l'espèce, le juge des tutelles ne précise pas dans son jugement qu'il disposait d'un certificat circonstancié d'un médecin spécialisé. Le jugement se réfère aux « éléments du dossier » sans en préciser ni l'origine, ni le contenu. Par ailleurs le jugement indique que L.) aurait, à deux reprises, refusé de se soumettre à un examen médical, nonobstant sa convocation par lettre recommandée et qu'il ne s'est pas non plus présenté devant le juge des tutelles en vue de son audition. Il est constant en cause que L.) a vécu au Brésil à l'époque de la procédure devant le juge des tutelles, de sorte qu'il n'a pu être touché par les convocations qui lui furent adressées.

Le jugement du 16 novembre 2001, donnant mainlevée de la tutelle ouverte par le jugement du 30 juin 1999, et prononçant l'ouverture de la curatelle de L.) ne peut servir à démontrer que la cause qui a déterminé l'ouverture de la tutelle en 2009 existait déjà au temps de l'acte, puisqu'il donne mainlevée de la tutelle existante en constatant l'amélioration de l'état de santé de L.).

Les certificats du Dr Yves LAMMAR du 12 août 2008 et 21 octobre 2009 ne prouvent pas davantage l'existence de la cause qui a déterminé l'ouverture de la tutelle à l'époque de l'acte de vente du 22 juillet 2008. Le certificat du 12 août 2008, établi seulement une vingtaine de jours après l'acte litigieux, ne fait pas état d'une aggravation de l'état de santé mentale de L.) par rapport à son état à la date du jugement de 2001 qui avait justifié la mainlevée de la tutelle et la mise en place d'une curatelle. Il confirme au contraire qu'il doit rester sous curatelle renforcée. Le certificat du 21 octobre 2009 fait état, de façon générale et succincte, des troubles de la personnalité de L.) depuis 2001, sans même faire état de la tutelle prononcée quelques mois auparavant par jugement du 25 mars 2009, voire de l'existence de la cause de cette tutelle à l'époque de l'acte de vente.

Outre l'existence de la cause qui a déterminé l'ouverture de la tutelle à l'époque où l'acte a été conclu, l'article 503 exige la preuve de la notoriété de l'altération des facultés. La notoriété à laquelle se réfère l'article 503 est une notoriété générale. La connaissance de l'état de la personne protégée doit déborder le cercle étroit des familiers pour s'étendre aux voisins, aux relations. Si la notoriété générale de l'altération des facultés est établie, il n'est plus exigé de prouver en plus que le cocontractant de l'incapable connaissait personnellement son état de santé. Cependant si la notoriété générale n'est pas établie, la preuve de la connaissance personnelle du cocontractant de l'état de la personne concernée est suffisante (cf. civ. 1re, 26 juin 1979, Bull. civ. I, n° 192, p. 154, Defrénois 1980, art. 32236, obs. Massip; jurisprudence commentée dans la RTDC 2003, p. 478 et 2004 ; 2006, p. 89).

Le tribunal a retenu que le gérant de la société SOC.3.), T.), avait une connaissance personnelle de l'altération des facultés mentales de L.) à l'époque de l'acte de vente, ainsi que du fait qu'il se trouvait sous tutelle, en se

référant à deux attestations délivrées le 15 février 2009 par F.) et le 20 février 2009 par I.).

Or ces attestations, imprécises en elles-mêmes, sont corrigées, voire contredites, par celles produites par les parties appelantes dans lesquelles les même témoins précisent que les faits qu'ils ont attestés se rapportent aux années 1995 et 1996, donc plus de dix ans avant l'acte de vente litigieux.

En outre, l'existence d'une altération des facultés mentales de L.) au sens de l'article 492 du code civil dans les années 1995-1996 est pour le moins relativisée par sa nomination provisoire aux fonctions d'administrateur de la société anonyme SOC.4.) le 9 mars 1998, fonction qu'il exerce jusqu'à ce jour.

Il s'en suit que les conditions d'application de l'article 503 du code civil ne sont pas établies en l'espèce.

L'intimé C.) invoque en ordre subsidiaire l'article 489 du code civil à l'appui de sa demande en annulation de l'acte de vente du 22 juillet 2008.

Contrairement à l'article 503 du code civil, qui se contente de la preuve de l'altération des facultés mentales à l'époque de l'acte attaqué et qui laisse au juge la faculté de ne pas prononcer la nullité, quand bien même les conditions exigées par cet article seraient remplies, l'article 489 exige la preuve de l'altération des facultés mentales à la date de l'acte attaqué. Si cette preuve est rapportée, le juge doit obligatoirement prononcer la nullité.

En l'espèce, comme l'intimé reste en défaut d'établir une altération des facultés mentales de son fils à l'époque de l'acte attaqué, il ne prouve a fortiori pas de trouble mental à la date de l'acte.

Plus subsidiairement, l'intimé entend baser l'action en annulation sur les articles 510 et 510-1 du code civil.

L'article 510 qui définit les actes que le majeur sous curatelle ne peut accomplir sans l'assistance de son curateur, par référence aux actes qui, sous le régime de la tutelle des majeurs, requièrent une autorisation du conseil de famille, vise essentiellement les actes de disposition.

L'acte de vente du 22 juillet 2008 étant un acte de disposition, L.) ne pouvait l'accomplir qu'avec l'assistance de son curateur.

Encore faut-il que le jugement du 16 novembre 2001 portant ouverture de la curatelle soit opposable aux tiers. Suivant les articles 509 et 493-2 du code civil et 1094 du NCPC, les jugements portant ouverture, modification ou mainlevée de la tutelle ou de la curatelle ne sont opposables aux tiers que deux mois après qu'inscription en aura été faite sur le fichier du répertoire civil. Contrairement aux affirmations des parties appelantes, le jugement du 16 novembre 2001 a été inscrit au répertoire civil le 5 décembre 2001 sous le numéro 2755 et il est dès lors opposable aux tiers depuis le 5 février 2002.

La vente conclue par le curatélaire sans l'assistance du curateur est par conséquent annulable.

Il n'y a pas à prouver spécialement un trouble mental. Le placement sous curatelle suffit pour rendre la vente annulable.

L'article 510-1 n'édicte pas une nullité de droit, à la différence de l'article 502 pour ce qui concerne les actes faits par le majeur sous tutelle et laisse au juge la faculté d'apprécier s'il y a lieu ou non de prononcer la nullité eu égard aux circonstances de la cause.
Le juge prendra en considération la bonne ou la mauvaise foi du cocontractant et le préjudice que l'acte litigieux a pu causer au curatélaire (Goubeaux op. cit. n°704, p. 573).
Ce préjudice ne s'identifie pas à la lésion de plus des 7/12 sanctionnée par l'article 1674 du code civil. En matière de curatelle, la lésion suppose simplement un déséquilibre entre le prix payé et la valeur de la chose, sans que la loi en fixe le taux qui est laissé à l'appréciation du juge. Il suffit de constater que l'acte en cause porte préjudice à la personne à protéger.

Il est en l'espèce d'ores et déjà établi que l'acte de vente du 22 juillet 2008 a causé un grave préjudice à L.) en raison de la disproportion entre le prix de vente de 350.000 € et la valeur de l'immeuble estimée à 632.000 €. Une expertise commandée par l'intimé, établie le 16 juin 2008, évalue même l'immeuble à un montant de 983.250 €.

Outre la disproportion flagrante entre le prix de vente et la valeur estimée de l'immeuble vendu, la Cour relève que les parties appelantes sont toutes des professionnelles dans le secteur immobilier. Elles sont actives dans le domaine de la promotion, construction, vente et location d'immeubles. Elles n'ont dès lors pas pu admettre raisonnablement qu'un immeuble de rapport comprenant trois appartements (rez-de-chaussée, 1er étage et 2e étage) ainsi que deux studios au 3e étage, aménageables en duplex avec le grenier suivant autorisation de bâtir, situé (…), dans un quartier calme, à proximité du (…), de commerces et des écoles, ne valait que 350.000 €. Les parties acquéreuses ont nécessairement dû se rendre compte de l'inexpérience et du manque manifeste de maturité et de jugement du vendeur, même si par ailleurs le comportement de celui-ci a pu paraître tout à fait normal. Bien qu'il ne soit pas établi qu'elles aient été au courant de la curatelle ou de l'existence de la cause de celle-ci, elles ont néanmoins sciemment tiré profit de la faiblesse et du manque de discernement de L.).

Comme l'acte de vente du 22 juillet 2008 est manifestement préjudiciable à L.) et au vu du comportement indélicat des parties appelantes dans cette affaire, il y a lieu de l'annuler.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer, quoique pour d'autres motifs, en ce qu'il a prononcé la nullité de la vente.

2.) Quant aux conséquences de l'annulation de l'acte de vente

a.) Les restitutions

L'annulation entraîne, pour les parties acquéreuses, l'obligation de restituer l'immeuble acquis, et, pour le vendeur, l'obligation de restituer le prix de vente.

L'intimé soulève l'irrecevabilité de la demande en restitution des parties appelantes portant sur le prix de vente.

Il est exact qu'aucune des parties n'avait conclu au sujet des restitutions en première instance. Nais, comme les restitutions sont l'effet nécessaire de l'annulation de l'acte de vente, elles sont virtuellement comprises dans la demande en annulation et, bien qu'explicitées pour la première fois en instance d'appel, elles ne constituent pas des demandes nouvelles.

L'intimé s'oppose à la demande en restitution du prix en soutenant que son fils aurait dilapidé l'argent payé par les parties appelantes et que par conséquent, il ne pourrait être tenu à restitution. Il invoque les dispositions de l'article 1312 du code civil.
Or, la disposition de l'article 1312 du code civil qui limite les restitutions à ce qui a tourné au profit du mineur ou de l'interdit, c'est-à-dire du majeur en tutelle, ne peut être étendue aux personnes placées sous un autre régime de protection, sous sauvegarde de justice ou sous curatelle (Goubeaux, op. cit. n° 604; Champenois, Encyclopédie Dalloz, v° incapacité, n° 184).

L'intimé invoque encore l'adage «*nemo auditur propriam turpitudinem allegans* ».
Le rôle de cet adage se limite à empêcher la restitution de paiements ou d'avances déjà effectués en exécution d'un contrat à titre onéreux annulé en raison du caractère illicite ou immoral de sa cause (Anne Morel et Elisabeth Omes, JT Luxembourg 2009, 86). Les doctrine et jurisprudence françaises tendent même à limiter l'application de cet adage à la seule hypothèse de la cause immorale (Les adages du droit français, éd. Lexisnexis 1999, par Boyer et Roland, p. 579 et ss. ; Jurisclasseur civil, articles 1131 à 1133, Philippe Le Tourneau).
En l'espèce, le contrat de vente conclu entre les parties appelantes et L.) n'est pas annulé en raison du caractère illicite ou immoral de sa cause, mais en raison de l'incapacité du vendeur suite à sa mise sous curatelle.

Il y a par conséquent lieu d'ordonner la restitution du prix de vente de 350.000 euros au vendeur.

Les appelantes réclament encore la restitution des intérêts déboursés par elles en raison du prêt bancaire contracté pour le financement de l'acquisition de l'immeuble, sinon des intérêts légaux à compter de la date du décaissement, ainsi que la restitution des frais de l'acte de vente qu'elles ont dû supporter.

En ce qui concerne les intérêts sur le prix de vente et les fruits produits par la chose à restituer, il faut distinguer entre le contractant qui connaissait la cause de nullité du contrat dès l'origine, et qui doit donc, en raison de sa mauvaise foi, restituer, avec la chose elle-même, les fruits qu'il a perçus depuis le premier jour et le contractant qui ignorait cette cause de nullité, de sorte qu'il est considéré comme étant de bonne foi jusqu'à ce que l'introduction de la demande en nullité lui révèle la cause de la nullité. Ce contractant pourra donc, s'il est resté en possession, conserver les fruits perçus avant que l'action en nullité soit engagée. En plus de la chose elle-même, il n'aura à restituer que les fruits perçus après l'introduction de la demande en nullité.

En l'espèce même si les parties ont agi de manière peu scrupuleuse, elles ne peuvent cependant être traitées comme ayant été de mauvaise foi. En effet, il n'est pas prouvé qu'elles aient eu connaissance de la curatelle de leur cocontractant. La circonstance qu'elles auraient pu le savoir en consultant le répertoire civil, est insuffisante pour les constituer de mauvaise foi.

Les appelantes ne sauraient se voir allouer les intérêts débiteurs du prêt bancaire qu'elles prétendent avoir contracté en vue de l'acquisition de l'immeuble. Cette demande s'analyse en effet en une demande en dommages-intérêts. Or une telle demande ne saurait être dirigée contre le majeur sous curatelle, protégé par la loi, qui, en tant que tel ne peut être déclaré responsable contractuellement, sous peine de ruiner sa protection légale. Par

ailleurs il n'existe aucun lien causal direct entre l'emprunt des appelantes, fait à leur propre initiative, et la nullité de la vente.

Les intérêts sur le prix de vente courent partant non pas à partir du décaissement des fonds, mais à partir du 22 septembre 2012, date de la demande en restitution, conformément aux conclusions de l'acte d'appel.

En l'absence de preuve que les appelantes auraient réglé des frais d'acte, voire quel était le montant déboursé de ce chef, ce volet de leur demande en restitution est à rejeter.

b.) Les dommages-intérêts

C.) interjette appel incident et réclame aux appelantes un montant de 600.000 euros à titre de dommages-intérêts principalement sur base de la responsabilité contractuelle, subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle
Dans des conclusions notifiées en date du 30 décembre 2011 il réclame à titre de dommages-intérêts un montant de 180.000 euros au titre de la restitution des loyers perçus par les appelantes, sinon un montant de 4.096,87 euros par mois (5% de 983.250 euros suivant une évaluation SOC.5.)) à titre d'indemnités d'occupation et il conclut à la compensation entre les montants dus par les parties appelantes à titre de dommages-intérêts et une éventuelle condamnation à sa charge à restituer le prix de vente.

La nullité de la vente n'étant pas due en l'espèce à une faute, mais au fait que la vente a été conclue par un majeur sous curatelle sans l'assistance du curateur, elle n'ouvre pas droit à des dommages-intérêts.

La demande en dommages-intérêts de C.) est dès lors, par réformation du jugement entrepris, à déclarer non fondée aussi bien sur la base contractuelle que sur la base délictuelle.

Les premiers juges sont à confirmer en ce qu'ils ont condamné les sociétés SOC.1.), SOC.2.) et SOC.3.) à payer à C.) une indemnité de procédure de 500 euros chacune pour la première instance et en ce qu'ils ont débouté ces parties de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure formée contre C.).

Comme les sociétés SOC.1.), SOC.2.) et SOC.3.) succombent en instance d'appel et devront supporter l'intégralité des dépens, elle ne peuvent prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel. Leur demande afférente est donc à rejeter.

Il serait en revanche inéquitable de laisser à la charge de la partie intimée C.) l'ensemble des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande en octroi d'une indemnité de procédure de 1.000 euros. Il y a partant lieu de condamner les appelantes in solidum à payer à l'intimé le montant de 1.000 euros à titre d'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,

déclare l'appel incident dirigé par C.) contre le notaire S.) irrecevable ;

déclare l'appel principal des sociétés SOC.1.), SOC.2.) et SOC.3.) recevable ;

le dit partiellement fondé ;

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a annulé l'acte de vente du 22 juillet 2008 et ordonné la transcription du jugement sur les registres du Conservateur du Bureau des Hypothèques;

ordonne aux sociétés SOC.1.), SOC.2.) et SOC.3.) de restituer à C.) le prix de vente de 350.000 euros avec les intérêts légaux à partir du 22 septembre 2012, date de la demande en restitution, jusqu'à solde ;

réformant,

dit non fondée la demande de C.) en allocation de dommages-intérêts formée contre les sociétés SOC.1.), SOC.2.) et SOC.3.);

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré non fondées les demandes en dommages et intérêts et en obtention d'une indemnité de procédure formées contre S.) ;

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a condamné les sociétés SOC.1.), SOC.2.) et SOC.3.) à payer à C.) une indemnité de procédure de 500 euros chacune et en ce qu'il a débouté ces parties de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure formée contre C.) ;

déboute les sociétés SOC.1.), SOC.2.) et SOC.3.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure en instance d'appel;

les condamne in solidum à payer à C.) une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel ;

condamne les sociétés SOC.1.), SOC.2.) et SOC.3.) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Gaston VOGEL qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Monsieur Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre, en présence de Madame Antoinette PASCUCCI, greffier.