

**Arrêt N° 167/16 - I - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du dix-neuf octobre deux mille seize**

Numéro 40580 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,  
Christiane RECKINGER, premier conseiller,  
Christiane JUNCK, premier conseiller,  
Brigitte COLLING, greffier.

**Entre :**

**A.),** demeurant à L-(...), (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 2 août 2013,

comparant par Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et :**

**B.),** demeurant à L-(...), (...),

intimé aux fins du prêt exploit MULLER,

comparant par Maître Marc GOUDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**la société à responsabilité limitée SOC1.),** établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prêt exploit MULLER,

comparant par Maître Mario DI STEFANO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

en présence de :

**la société à responsabilité limitée IMMO1.),** établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intervenant volontairement par requête en intervention volontaire notifiée le 26 juin 2014,

comparant par Maître Mario DI STEFANO, avocat à la Cour demeurant à Luxembourg.

-----

**LA COUR D'APPEL :**

Suivant jugement civil du 8 mai 2013 du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, **A.)** a été débouté de ses demandes dirigées contre **B.)** et la société à responsabilité limitée **SOC1.),** tendant à voir constater que la vente du 9 février 2011 est valable, à dire qu'il est propriétaire de la moitié indivise de la maison faisant l'objet de ce contrat, à dire que la vente du 21 février 2011 lui est inopposable et voir prononcer la condamnation de la société **SOC1.)**.l. à lui payer des dommages et intérêts de 10.000 euros.

Les juges de première instance ont motivé leur décision par l'absence de date certaine du compromis de vente du 9 février 2011 relatif à la moitié indivise d'un immeuble sis à (...),(...) conclu entre le demandeur et **B.),** de sorte que le demandeur ne saurait se prévaloir de l'antériorité de ses droits sur ceux de la défenderesse **SOC1.). A.)** a été débouté de l'ensemble des chefs de sa demande au motif qu'ils présupposent que ses droits soient antérieurs à ceux de la société **SOC1.).**

Par exploit de l'huissier de justice du 26 juin 2013, la société **SOC1.)** a fait signifier à **A.)** et à **B.)** ce jugement.

Suivant exploit d'huissier de justice du 2 août 2013, **A.)** a interjeté régulièrement appel contre ce jugement. L'appelant ne remet pas en cause la motivation de la juridiction de première instance ayant déclaré valable le compromis de vente signé le 9 février 2011 entre **B.)** et lui.

A titre principal, l'appelant conteste l'absence de date certaine de l'acte du 9 février 2011 et, à ce titre, il produit la copie de l'enregistrement du compromis litigieux en date du 15 février 2011, pièce qui n'avait pas été produite en première instance.

A titre subsidiaire, **A.)** se prévaut de la connaissance par la société **SOC1.)** de l'existence du compromis de vente du 9 février 2011 pour en déduire que sa demande en dommages-intérêts dirigée contre la **SOC1.)** est à déclarer fondée.

L'appelant soulève encore que le tribunal d'arrondissement a omis de statuer sur sa demande dirigée contre **B.)** en remboursement du montant de 5.000 euros versé en exécution du contrat de vente du 9 février 2011 reconnu valable.

L'appelant conclut par réformation du jugement du 8 mai 2013, à voir confirmer la validité de l'acte du 9 février 2011 signé entre lui et **B.**), à voir dire que le compromis de vente du 9 février 2011 a date certaine, qu'il est opposable aux tiers et qu'il a primauté; dans l'hypothèse où cet acte n'a pas date certaine, voir dire qu'il existe des présomptions suffisamment graves, précises et concordantes pour dire que la société **SOC1.)** avait connaissance de l'acte du 9 mai 2011. A titre subsidiaire, l'appelant demande acte qu'il entend déférer le serment litisdécisoire tant à **B.)** qu'à **C.)**, à voir que dire qu'il est propriétaire de la moitié indivise en pleine propriété d'une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à (...),(...) , avec le numéro cadastral (...) contenant 2,70 ares et le numéro cadastral (...) contenant 17,10 ares pour le prix de 250.000 euros, à déclarer inopposable la vente consentie par **B.)** à la société **SOC1.)** suivant acte notarié établi le 21 février 2011 par devant le notaire Carlo WERSANDT enregistré à Luxembourg le 1<sup>er</sup> mars 2011 et publié au bureau des hypothèques le 24 mars 2011. L'appelant demande à voir dire que l'arrêt à intervenir tiendra lieu d'acte de vente entre lui et **B.)** et sera transcrit au bureau de la conservation des hypothèques conformément à la loi du 25 septembre 1905, l'appelant conclut à la condamnation de la société **SOC1.)** à lui payer à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi la somme de 20.000 euros ou toute autre somme à fixer avec les intérêts légaux, à titre subsidiaire, il demande la condamnation de **B.)** à lui rembourser la somme de 5.000 euros versée en exécution de la vente du 9 février 2011, augmentée des intérêts légaux, et la condamnation des parties intimées à lui payer le montant de 335.000 euros.

La partie appelante demande encore la condamnation des intimés à une indemnité de procédure de 3.500 euros et elle conclut à être déchargée de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure et des frais de première instance ainsi qu'à se voir allouer l'indemnité de procédure réclamée en première instance.

Par requête du 26 juin 2014, la société à responsabilité limitée **IMMO1.)** a déclaré aux parties appelante et intimées qu'elle entend intervenir volontairement dans l'instance principale et a demandé acte qu'elle a un intérêt manifeste à y intervenir. La société **IMMO1.)** confirme les déclarations de la société **SOC1.)** en ce que l'intervenante a, dans le cadre de son droit de préemption résultant du contrat d'option du 1<sup>er</sup> octobre 2010, cédé l'immeuble, objet du contrat d'option, à la société **SOC1.)**.

Quant aux faits, la société **SOC1.)** expose que le 1<sup>er</sup> octobre 2010, la société **IMMO1.)** a signé avec **A.)** une option de vente irrévocable jusqu'au 1<sup>er</sup> février 2011 portant sur le bien en litige, avec droit de préemption autorisant la société **IMMO1.)** à acquérir l'immeuble pour son compte ou à le vendre à tout acquéreur à sa convenance, que par courrier recommandé du 12 janvier 2011, la société **IMMO1.)** a levé l'option, que le 12 janvier 2011 la société **IMMO1.)** a fait valoir son droit de préemption et son intention de passer l'acte de vente pour un prix de 400.000 euros par devant notaire, que par courrier du 9 février 2011, la société **IMMO1.)** a rappelé à **A.)** et à **B.)** les droits et obligations nés du susdit contrat, que le 11 février 2011, la société **IMMO1.)** a fait enregistrer le contrat d'option du 1<sup>er</sup> octobre 2010, que conformément aux stipulations du contrat d'option de vente, la société **IMMO1.)** a choisi de vendre l'immeuble en question à la

société **SOC1.**) et qu'en date du 21 février 2011, l'acte notarié enregistré le 1<sup>er</sup> mars 2011 a été signé entre **B.)** et la société **SOC1.**)

La société **SOC1.**) conclut que le contrat d'option et la levée d'option sont opposables à l'appelant, que ces actes s'analysent en une promesse unilatérale de vente dans le chef de **B.)**, que par la levée d'option du 12 janvier 2011, par la société **IMMO1.**), le contrat de vente s'est formé et que le transfert de propriété s'est opéré à la même date, que **B.)** ne pouvait donc plus vendre l'immeuble.

La société **SOC1.**) conteste tant la date que la signature du document produit par l'appelant. La société intimée soulève qu'en première instance **A.)** a versé un document non enregistré et que celui actuellement produit ne porte pas la signature de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

A titre subsidiaire, la société **SOC1.**) se prévaut de ce que le document en cause intervient postérieurement à l'enregistrement du contrat d'option de vente du 11 février 2011 et du courrier recommandé du 9 février 2011 informant **A.)** de l'existence de ce contrat et de la levée d'option de vente et de ce que la société **IMMO1.**) a, dès lors, conformément au contrat d'option usé de son droit de vente et a vendu l'immeuble à la partie intimée.

La société **SOC1.**) précise que la déclaration de renonciation par la co-indivisaire à son droit de préemption légal rédigée le 23 janvier 2011 n'a aucune influence sur le présent litige.

A titre subsidiaire, la société **SOC1.**) affirme que le document intitulé « Kaufvertrag » ne lui est pas opposable dès lors que **A.)** a agi en toute mauvaise foi, étant donné que ce dernier a été informé par courrier recommandé daté du 9 février 2011 de la signature du contrat d'option et de la levée d'option.

La société **SOC1.**) conclut que l'attitude malveillante de l'appelant est constitutive d'un abus de droit par le fait de verser en appel un nouveau document, de lancer plusieurs actions en justice et s'opposer à la licitation de l'immeuble. La société **SOC1.**) évalue le préjudice subi de ces faits à 10.000 euros dont elle demande réparation sur base des articles 6-1, 1382 et 1383 du Code civil.

La société **SOC1.**) demande encore la condamnation de **A.)** de lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros et le rejet de la demande afférente de **A.)** comme étant non fondée.

La société **SOC1.**) demande à voir dire qu'elle est propriétaire de l'immeuble en cause et elle demande la transcription du « jugement ».

La société **SOC1.**) demande à titre plus subsidiaire, s'il est fait droit aux demandes de **A.)**, de constater la nullité, sinon d'annuler la vente du 21 février 2011 aux torts exclusifs de **B.)** et de condamner ce dernier à lui rembourser le prix de vente, soit 250.000 euros en principal, avec les intérêts légaux depuis le 21 février 2011, ainsi que tous les frais d'acte, d'enregistrement et autres liés à la ladite vente, soit 22.221,03 euros.

Afin d'éviter le risque d'insolvabilité de **B.)**, la société **SOC1.)** demande acte qu'elle demande la condamnation de **A.)** à lui payer la somme de 250.000 euros augmentée des frais et des intérêts légaux.

La société **SOC1.)** conclut encore à voir débouter **A.)** de ses demandes en paiement des indemnités de 10.000 euros et de 335.000 euros formulées à l'encontre de l'intimée.

La société **SOC1.)** demande acte qu'elle offre de prouver par toute voie de droit, notamment par le témoignage de **C.)**, les faits suivants : « **B.)** a dûment informé **A.)** en date du 9 février 2011 de l'existence du droit de préemption consenti par lui à la société à responsabilité limitée **IMMO1.)** sur la part indivise en pleine propriété d'une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à L-(...), (...), avec le numéro cadastral (...) contenant 2,70 ares et le numéro cadastral (...) contenant 17,10 ares ».

**B.)** expose que de 2008 à 2011 il a été en proie à graves problèmes d'alcoolisme et que, de ce fait, il ne se souvient plus et n'identifie pas la première signature sur le document du 9 février 2011 et que le 11 juillet 2012, le tribunal civil a ordonné le partage et la licitation du bien immobilier, opération qui a été suspendue à la demande de **A.)**.

A titre principal, **B.)** conclut à voir déclarer nul et non avenu le compromis de vente Kaufvertrag signé avec **A.)**, de même que sa transcription inopposable, l'intimé n'ayant pas été en état de donner son consentement. Pour autant que de besoin, il demande d'instaurer une expertise médicale afin de déterminer les signes qu'il présentait en février 2011 quant à son alcoolisme et de déterminer s'il a pu donner son consentement à la vente d'un terrain moyennant les conditions fixées dans le Kaufvertrag en date du 9 février 2011.

**B.)** désavoue les signatures qui figurent sur le Kaufvertrag, ceci conformément aux articles 1323 et 1324 du code civil et il dit ne plus se souvenir de la date exacte à laquelle il a rencontré **A.)**.

**B.)** invoque également la mauvaise foi de **A.)** résultant de la connaissance de l'existence de la levée de l'option par la société **IMMO1.)**.

Plus subsidiairement, si la Cour devait faire droit à la demande de **A.)**, **B.)** demande de condamner **A.)** à lui payer le prix de 250.000 euros, augmenté des intérêts légaux depuis le 9 février 2011.

**B.)** conclut au rejet des demandes de **A.)** en paiement des sommes de 335.000 euros et de 3.500 euros.

**B.)** demande à voir déclarer non fondées tant la demande de la société **SOC1.)** que celle de la société **IMMO1.)** dirigées à son encontre.

Quant aux faits, **A.)** précise que le 15 février 2011, il a déclaré à **B.)** qu'il renonçait à la clause suspensive d'obtention d'un crédit, de sorte que la vente était devenue ferme et définitive à cette date.

**A.)** soutient que la partie intimée, la société **SOC1.)**, ne peut se prévaloir d'un droit de préemption qui a été conclu en faveur d'une autre société,

qu'au surplus, ce droit de préemption n'était plus valable puisqu'il portait sur des droits que **B.)** ne possédait plus.

A titre de preuve de l'enregistrement, **A.)** produit une lettre du receveur de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines du 15 avril 2014 confirmant que le compromis a été présenté et enregistré en bonne et due forme en date du 15/02/2011.

**A.)** demande de déclarer irrecevable pour constituer une intervention active en instance d'appel la requête de la société à responsabilité limitée **IMMO1.)**

La société **SOC1.)** soulève que **A.)** est irrecevable à soulever une quelconque nullité du contrat d'option du 1<sup>er</sup> octobre 2010, que l'assignation du 14 juillet 2011 ne visait que la vente du 21 février 2011, la Cour ne pouvant être saisie de la validité du contrat d'option de vente du 1<sup>er</sup> octobre 2010.

La société à **SOC1.)** relève que **A.)** reste en défaut de produire un original ou une copie enregistrée du Kaufvertrag, de sorte qu'elle est dans l'impossibilité de vérifier si le document invoqué par **A.)** se trouve être celui auquel fait référence l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

#### *Appréciation de la Cour*

#### Faits

Le 1<sup>er</sup> octobre 2010, **B.)** a signé un contrat d'option de vente irrévocable jusqu'au 1<sup>er</sup> février 2011 avec clause de substitution au profit de la société à responsabilité limitée **IMMO1.)**. Le 12 janvier 2011, la société à responsabilité limitée **IMMO1.)** a levé l'option.

Le 23 janvier 2011, **D.)**, co-indivisaire, a renoncé à son droit de préemption légal.

Le 9 février 2011, **A.)** et **B.)** ont signé un Kaufvertrag avec la condition suspensive d'un prêt à accorder à l'acheteur.

Par lettre datée au 9 février 2011 et postée le 10 février 2011, la société à responsabilité limitée **IMMO1.)** a informé **A.)** de l'existence du susdit contrat en sa faveur.

Le 11 février 2011, la société à responsabilité limitée **IMMO1.)** a fait enregistrer le contrat du 1<sup>er</sup> octobre 2010.

Le 15 février 2011, **A.)** a fait enregistrer le Kaufvertrag et a informé **B.)** de sa renonciation à la clause suspensive.

Le 21 février 2011, **B.)** a vendu par acte notarié à la société **SOC1.)** sa moitié indivise de l'immeuble en cause.

#### A titre liminaire

L'acte notarié de vente des immeubles litigieux note deux numéros cadastraux, dont le numéro (...), terrain, d'une surface de 17,10 ares et le numéro cadastral (...), terrain, de 2,70 ares.

Si les trois conventions en cause se réfèrent au même numéro (...), l'option de vente se réfère encore au numéro (...) et le Kaufvertrag au numéro (...).

Partant du fait des indications cadastrales inexactes ou erronées dans l'option de vente et le Kaufvertrag, les développements en cause ne se rapportent qu'à une seule parcelle, en l'occurrence celle portant le numéro cadastral (...).

Recevabilité de l'intervention volontaire de la société à responsabilité limitée **IMMO1.)**

Au vœu de l'article 594 du nouveau code de procédure civile, aucune intervention ne sera reçue en instance d'appel, si ce n'est de la part de ceux qui auraient droit de former tierce opposition.

L'article 612 du même code prévoit qu'une partie peut former tierce-opposition à un jugement qui préjudicie à ses droits. Le droit d'intervention est dès lors ouvert aux tiers qui ont des intérêts à sauvegarder dans l'instance.

Le jugement entrepris ne préjudiciant en rien les éventuels droits de la société à responsabilité limitée **IMMO1.)**, il y a lieu de déclarer son intervention en instance d'appel irrecevable.

Demande de **A.)** dirigée contre la société **SOC1.)** en confirmation de la validité et de la date certaine du Kaufvertrag du 9 février 2011

Le contrat dit Kaufvertrag du 9 février 2011 conclu sous seing privé entre **A.)** et **B.)** a été régulièrement enregistré le 15 février 2011, de sorte qu'il jouit de la date certaine à partir de ce jour à l'égard de tiers. Conformément aux développements des juges de première instance que la Cour fait siens, ce contrat est valable entre parties.

Demandes de **A.)** à voir dire qu'il est propriétaire de l'immeuble sis à (...) et à se voir déclarer inopposable la vente suivant acte notarié du 21 février 2011 publiée au bureau des hypothèques le 24 mars 2011

Aux termes de l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1, de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, tous actes entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, translatifs de droits réels immobiliers autres que les privilèges et les hypothèques, seront transcrits au bureau de la conservation des hypothèques, dans le ressort duquel les biens sont situés.

L'article 11 de ladite loi dispose que jusqu'à la transcription, les droits résultant des actes et jugements énoncés à l'article 1<sup>er</sup>, ne peuvent être opposés aux tiers qui du même auteur ont acquis des droits sur l'immeuble et qui se sont conformés aux lois.

Il résulte de la combinaison de ces deux dispositions que lorsque deux acquéreurs successifs d'un même immeuble tiennent leur droit d'un même

auteur, le conflit doit se régler en vertu des principes de la publicité foncière par la priorité de publication de l'acte d'acquisition.

La vente de **B.)** à la société **SOC1.)** étant le premier acte à avoir été dûment transcrit et publié, il est de ce fait opposable aux tiers.

Si pendant une certaine période il a été décidé que l'acquisition d'un immeuble en connaissance de sa précédente cession à un tiers est constitutive d'une faute qui ne permet pas au second acquéreur d'invoquer à son profit les règles de la publicité foncière, il y a lieu de constater un revirement radical de jurisprudence (Cour de cass. fr. 10 février 2001, 15 décembre 2010 et 12 janvier 2011) décidant qu'un compromis de vente non publié est inopposable aux tiers, même s'ils en avaient parfaitement connaissance.

La doctrine analyse cette jurisprudence en un retour à une conception plus objective déniait toute incidence à la connaissance de fait de l'acte non publié et à la mauvaise foi de celui qui contracte en violation des droits contractuels d'autrui.

**A.)** ne justifiant pas d'une transcription de l'acte de vente par lui invoqué, ses demandes tendant à se voir déclarer propriétaire de l'immeuble en cause et à se voir déclarer inopposable la vente par acte notarié sont à rejeter.

La demande de déférer le serment décisoire à **B.)** et à **C.)** dans le cadre de cette demande est à rejeter comme étant superfétatoire.

#### Demande de transcription du présent arrêt présentée par **A.)**

**A.)** ayant fait transcrire sa demande en justice, il y a lieu de faire droit à ce chef de sa demande conformément à l'article 17 alinéa 2 de la loi de 1905.

#### Demande en condamnation de la société **SOC1.)** à payer à **A.)** la somme de 20.000 euros à titre de dommages-intérêts

Cette demande est nécessairement basée sur la responsabilité délictuelle de la société **SOC1.)**. **A.)** fait valoir que la société **SOC1.)** est en faute pour avoir conclu l'acte de vente malgré la connaissance du Kaufvertrag.

**A.)** reste en défaut d'apporter la preuve de la connaissance du Kaufvertrag du 9 février 2011 dans le chef de la société **SOC1.)**. Il se réfère à de pures présomptions.

L'appelant entend déférer le serment litisdécisore à **B.)** et à **C.)**. L'appelant omet de préciser le libellé du serment, notamment sur quels faits ce serment devrait porter, et dans quelle qualité **C.)** devra prêter ledit serment.

Le serment décisoire est destiné à corroborer en forme solennelle ce qui a été affirmé par celui auquel il est déféré. En conséquence, le serment doit être libellé de telle sorte que l'adversaire, à la conscience duquel il est fait appel, puisse prêter le serment sur sa version.

Le fait sur lequel porte le serment doit encore être décisif pour la solution du litige; il faut que la décision du procès en dépende nécessairement et définitivement. Tout serment portant sur des faits qui ne mettraient pas fin au procès, ou laisseraient subsister une contestation ou permettraient une interprétation n'est pas décisive.

La demande en condamnation au montant de 20.000 euros est dirigée contre la société **SOC1.)**, de sorte que l'appelant ne saurait déférer le serment dans le cadre de cette demande à **B.)**, qui n'est pas défendeur à cette demande.

La délation de serment à **C.)** est à rejeter faute de précision.

Dans les conditions données, la demande de **A.)** est à déclarer non fondée.

Demandes en condamnation dirigées par **A.)** contre **B.)** et contre la société **SOC1.)**.

Le tribunal d'arrondissement a retenu que **A.)** n'a pas établi qu'au moment de signer l'acte notarié de vente le 21 février 2011, la société **SOC1.)** avait connaissance de l'existence d'un compromis de vente signé antérieurement entre **A.)** et **B.)**, de sorte que **B.)** et la société **SOC1.)** peuvent valablement se prévaloir de l'absence de date certaine du compromis du 9 février 2011. Il a encore retenu que **A.)** ne saurait se prévaloir de l'antériorité de ses droits sur ceux de la société **SOC1.)**, que **A.)** doit partant être débouté de l'ensemble des chefs de sa demande, alors qu'ils présupposent tous que les droits de **A.)** soient antérieurs à ceux de la défenderesse **SOC1.)**.

Il découle de ce développement que le tribunal n'a pas omis de statuer sur la demande en condamnation dirigée par **A.)** contre **B.)** et les développements afférents de l'appelant sont à rejeter.

**A.)** réclame à **B.)** la restitution du montant de 5.000 euros pour autant que son action en revendication immobilière ne soit pas fondée.

Le fait générateur de la créance de restitution est l'anéantissement du contrat. A défaut de conclusion par l'appelant tendant à la résolution du contrat de vente, il ne saurait réclamer la restitution de l'acompte versé, de sorte que cette demande est à déclarer non fondée.

**A.)** conclut encore à la condamnation in solidum de **B.)** et de la société **SOC1.)** au paiement de la somme de 335.000 euros pour autant que son action en revendication ne soit pas fondée.

**A.)** ne précise pas la base de ses deux demandes. Il y a lieu de retenir que **A.)** et **B.)** sont liés par un contrat, tandis qu'il n'existe pas de lien contractuel entre la société **SOC1.)** et **A.)**.

**A.)** invoque la mauvaise foi des parties intimées.

Il résulte de la chronologie des faits que **A.)** peut seulement se prévaloir de l'existence du Kaufvertrag au jour, où cet acte a acquis date certaine, soit le jour de son enregistrement, le 15 février 2011. A cette date la partie appelante avait été informée de l'existence d'un contrat antérieur

transférant les droits de **B.**). La levée d'option avait changé le droit personnel de la société à responsabilité limitée **IMMO1.**) en droit réel.

Le fait que ce premier contrat portait sur les deux parts de l'indivision n'affecte pas la régularité de la cession de la part appartenant à **B.**). En cas de vente d'un immeuble indivis faite par un seul des copropriétaires, la nullité édictée par l'article 1599 du code civil infecte le contrat relativement aux parties n'appartenant pas au vendeur, cette nullité ne s'étend pas de plein droit à la transmission de la part indivise appartenant à ce dernier. De même la promesse de vente d'un immeuble indivis faite par un seul des indivisaires est valable pour la portion indivise qui lui appartient.

L'argument de la partie appelante relatif à la nullité de ce contrat est donc à rejeter.

L'acquisition d'un immeuble en connaissance de sa précédente cession à un tiers est constitutive de faute qui interdit au second acquéreur, en l'occurrence l'appelant, d'invoquer l'opposabilité des droits lui cédés et le préjudice éventuel lui causé par la non transcription du contrat par lui conclu.

Il découle de ce développement que la fraude de **A.**) a pour conséquence le rejet de sa demande en dommages-intérêts dirigée contre les parties intimées.

#### Demande de la société **SOC1.**) en condamnation de **A.**) à des dommages-intérêts

La société **SOC1.**) conclut au dispositif de ses conclusions à lui donner acte de sa demande en dommages intérêts pour abus dans l'exercice d'ester en justice de la part de l'appelant et elle demande à voir condamner **A.**) au montant de 10.000 euros sur base de l'article 6-1, sinon des articles 1382 et 1383 du code civil.

Le jugement de première instance a débouté la société **SOC1.**) de sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

A défaut d'appel contre cette disposition du jugement de première instance, il y a lieu d'analyser la demande de la société **SOC1.**) comme demande nouvelle en instance d'appel. Cette demande est recevable étant indépendante du fond de l'appel.

Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement de l'appelant constitue une faute. On relève deux sortes de comportement condamnable, à savoir, l'utilisation de l'effet suspensif de l'appel à des fins purement dilatoires et l'acharnement judiciaire.

En l'espèce, l'appel n'a pas été fait à des fins dilatoires et il ne constitue pas un acharnement judiciaire à vouloir que ses droits soient reconnus légitimes.

En l'espèce, les reproches dirigés contre l'appelant, notamment le fait qu'il a fait opposition à la licitation de l'immeuble, ne sont pas l'objet du présent procès de sorte que ce fait ne constitue pas l'abus de droit susceptible d'engager la responsabilité de l'appelant dans la présente procédure.

La société **SOC1.)** est partant à débouter de cette demande.

#### Indemnités de procédure

Les différentes parties concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure.

La partie appelante, **A.)**, qui succombe dans le litige, ne peut prétendre à une indemnité de procédure et sa demande est à rejeter.

La demande en paiement d'une indemnité de procédure formée par les parties intimées, **B.)** et la société **SOC1.)**, en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à rejeter, au motif qu'elles n'ont pas établi en quoi il serait en l'espèce inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge.

#### **Par ces motifs :**

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

déclare l'intervention volontaire irrecevable,

reçoit l'appel principal en la forme ;

le déclare non fondé ;

**confirme** le jugement entrepris ;

déboute la société **SOC1.)** de sa demande en dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

rejette les demandes **A.)**, de **B.)** et de la société **SOC1.)** en octroi d'une indemnité de procédure dans le cadre de la présente instance ;

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Di Stefano qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

ordonne la transcription du présent arrêt au au bureau de la conservation des hypothèques conformément aux dispositions de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.