

Arrêt N°111/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du douze juin deux mille dix-neuf

Numéro 42968 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,  
Carine FLAMMANG, premier conseiller,  
Marianne EICHER, conseiller, et  
Michèle KRIER, greffier.

**Entre :**

**1.) la SOC.1**, établie et ayant son siège social à (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...), déclarée en état de faillite par jugement du 16 juin 2017, représentée par son curateur,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 21 septembre 2015,

comparant par Maître Thibault CHEVRIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en sa qualité de curateur de ladite faillite, ayant repris l'instance suivant acte de reprise d'instance du 12 juillet 2017,

**2.) A.**, demeurant à (...),

appelant aux termes du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Richard STURM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et :**

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

intimée aux termes du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Sandra GIACOMETTI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**2.) B.)**, demeurant à (...),

intimé aux termes du prédit exploit ENGEL,

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

### **LA COUR D'APPEL:**

Le 27 février 2007, la SOC.1 (ci-après la SOC.1) et la SOC.2 (ci-après la SOC.2) ont conclu un contrat de vente ayant porté sur un projet SOC.1bilier sis à (...). Il avait été convenu, notamment, que la SOC.1 resterait chargée des démarches administratives à effectuer en vue de l'obtention du permis de construire.

Par exploit d'huissier du 8 décembre 2009, la SOC.1 a assigné la SOC.2 devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de la voir condamner à exécuter le contrat signé entre parties le 27 février 2007, à lui payer la somme de 1.035.000 euros au titre du deuxième acompte, ainsi que la somme de 115.000 euros après obtention du permis de construire, et, en ordre subsidiaire, à voir déclarer que le contrat conclu entre parties est rompu par la faute de la SOC.2, à voir condamner la SOC.2 à lui payer des dommages-intérêts à hauteur de 400.000 euros et à voir ordonner la compensation des créances éventuelles réciproques.

Par exploit d'huissier du 20 avril 2010, la SOC.2 a assigné A.) et B.) aux fins d'intervenir dans la procédure pendante et de les voir condamner, chacun, à lui restituer le montant de 52.500 euros perçu par ces derniers au titre d'une commission d'apporteur d'affaire.

Suivant jugement du 14 octobre 2014, rectifié suivant jugement du 9 décembre 2014, le tribunal a déclaré les demandes de la SOC.1 non fondées, déclaré la demande reconventionnelle de la SOC.2 en

annulation de la vente du 27 février 2007 fondée, condamné la SOC.1 à restituer à la SOC.2 le montant de 115.000 euros payé à titre d'acompte, outre les intérêts, dit fondée la demande de la SOC.2 en restitution des commissions d'apporteur d'affaire et condamné A.) et B.), chacun, à restituer à la SOC.2 le montant de 52.500 euros, outre les intérêts. Le tribunal a encore alloué à la SOC.2 une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu que la parcelle faisant l'objet du contrat de vente conclu le 27 février 2007 entre les sociétés SOC.1 et SOC.2 n'appartenait pas à la partie venderesse, de sorte que la prédite vente portant sur la chose d'autrui encourait l'annulation. Le tribunal a en outre déclaré les demandes de la SOC.1 non fondées sur toutes les bases légales invoquées. Le contrat de vente ayant été annulé, la SOC.1 a été condamnée à restituer à la SOC.2 l'acompte payé de 115.000 euros, A.) et B.) ayant été condamnés à restituer, chacun, à la SOC.2 le montant de 52.500 euros qu'ils avaient perçu au titre d'une commission d'apporteur d'affaire.

De ce jugement, la SOC.1 et A.) ont relevé appel suivant exploit d'huissier du 21 septembre 2015 en intimant la SOC.2 et B.), concluant, par réformation du jugement entrepris, à voir faire droit à leurs prétentions et moyens tels que présentés en première instance et à voir déclarer non fondées les demandes dirigées à leur encontre.

La SOC.1 et A.) estiment que c'est à tort que le tribunal a annulé le contrat de vente conclu en 2007. Ils réexposent les arguments présentés devant le tribunal en soutenant que le projet d'aménagement particulier soumis à la Commune de (...) a été avisé favorablement par le Ministère de l'Intérieur. A.) étant le bénéficiaire économique de la SOC.1, une cession des fonds faisant l'objet du contrat de vente par A.) à la SOC.1 antérieurement à l'acte de vente notarié aurait été superflue. A.) fait encore valoir que la SOC.2 ne saurait lui réclamer la restitution du montant de 52.500 euros, dès lors que ces fonds auraient été payés par C.).

La SOC.1 et A.) réclament en outre, chacun, des dommages-intérêts à hauteur de 200.000 euros, concluent à la compensation des créances réciproques et sollicitent une indemnité de procédure de 3.000 euros pour la première instance et de 5.500 euros pour l'instance d'appel.

Suivant acte de reprise d'instance du 12 juillet 2017, le curateur de la SOC.1, déclarée en état de faillite par jugement du 16 juin 2017, a repris l'instance pendante devant la Cour. Dans ses conclusions du 29 avril 2019, il affirme avoir ignoré l'existence d'une transaction signée antérieurement à la déclaration de faillite et ignorer également

si les modalités d'exécution prévues dans la transaction ont été respectées.

B.) relève appel incident, concluant à la réformation du jugement déféré en ce qu'il a été condamné à payer à la SOC.2 le montant de 52.500 euros et une indemnité de procédure. Il sollicite par ailleurs une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel. Suite à la demande de la SOC.2 de voir entériner la transaction signée par les autres parties en litige, il souligne qu'il entend maintenir sa demande en réformation du jugement déféré.

La SOC.2 se réfère aux motifs adoptés par les juges de première instance pour conclure à la confirmation du jugement déféré, relevant que les développements relatifs au bénéficiaire économique de la SOC.1 sont dénués de fondement. Elle se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'appel incident relevé par B.), s'oppose aux demandes adverses en allocation d'une indemnité de procédure et sollicite, par voie d'appel incident, de son côté, des dommages-intérêts à hauteur de 15.000 euros pour procédure abusive et vexatoire. Les demandes respectives de la SOC.1 et de A.) en paiement de dommages-intérêts à hauteur de 200.000 euros seraient irrecevables, sinon non fondées.

La SOC.2 expose qu'une transaction conventionnelle sous seing privé a été signée le 12 septembre 2016 entre les parties appelantes, la SOC.1 et A.), et elle-même. Les parties auraient marqué leur accord en vue de mettre un terme définitif et irrévocable au litige qui les oppose. La SOC.2 demande l'entérinement pur et simple de la transaction et demande à voir déclarer la transaction opposable et de plein effet à l'égard de toutes les parties en cause.

Suivant l'état de ses dernières conclusions, notifiées le 29 avril 2019, la SOC.2 précise qu'elle n'a perçu à ce jour aucun paiement et conclut, à titre principal, à l'entérinement de la transaction conclue entre parties, et, à titre subsidiaire, à la confirmation du jugement déféré.

#### *Appréciation de la Cour*

Concernant la recevabilité des appels, il est rappelé qu'il est admis que l'appel incident formé par un intimé contre un co-intimé est recevable lorsque le litige est indivisible. Tel est le cas en l'espèce, les demandes en cause, l'une en annulation de la vente du 27 février 2007, l'autre en restitution d'une commission d'apporteur d'affaire dans le cadre de cette vente, étant liées de sorte que l'une aura nécessairement une incidence sur l'autre. Il s'ensuit que l'appel incident interjeté par B.) contre la SOC.2 est recevable.

Il en est de même de l'appel principal interjeté dans les forme et délai de la loi.

Quant au document intitulé transaction signé entre les parties SOC.1, SOC.2 et A.) le 12 septembre 2016, la Cour constate tout d'abord qu'aucune des parties en litige ne fournit de précisions quant à l'exécution de la prétendue transaction, la SOC.2 se contentant de souligner qu'elle n'a perçu aucun paiement.

Il y a lieu de rappeler que le juge doit donner ou restituer leur exacte qualification aux actes et faits litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

L'article 2048 du code civil énonce que « les transactions se renferment dans leur objet » et l'article 2049 du même code précise « qu'elles ne règlent que les différends qui s'y trouvent compris ».

Pour qu'il y ait transaction au sens de l'article 2048 du code civil, il est indispensable que les parties aient eu réellement l'intention de mettre un terme à leur litige. Lorsque cette condition n'est pas remplie, l'opération n'est pas à qualifier de transaction.

Ainsi ne termine pas la contestation la convention qui est subordonnée à la condition de la constitution d'une nouvelle société devant reprendre les obligations découlant du jugement déféré, tel le cas en l'espèce. En signant le document du 12 septembre 2016, les parties n'ont partant pas mis fin au litige.

La demande de la SOC.2 tendant à voir entériner l'arrangement transactionnel est, dès lors, à rejeter, l'exception de transaction n'étant pas justifiée.

C'est à bon droit et par des motifs exhaustifs que la Cour adopte que le tribunal a retenu qu'il résulte des documents versés que la SOC.1, partie venderesse, n'est pas propriétaire de l'ensemble SOC.1bilier ayant fait l'objet du contrat de vente du 27 février 2007 et en a déduit que la vente portant sur la chose d'autrui encourait l'annulation, l'identité du bénéficiaire économique de la SOC.1 étant sans incidence à cet égard, la personne morale ayant une personnalité juridique différente de celle de ses associés voire de son bénéficiaire économique. Le tribunal a encore retenu, à juste titre, et par une motivation que la Cour fait sienne, que la nullité du contrat de vente est imputable à la SOC.1. C'est également à bon escient que les juges de première instance, ont, en conséquence, ordonné la restitution à la SOC.2 de l'acompte payé par la SOC.1.

Quant aux commissions d'apporteur d'affaire, A.) et B.) contestent que les montants respectifs de 52.500 euros ont été payés par la SOC.2. A cet égard, la Cour se rallie aux développements exhaustifs

des juges de première instance qui, après analyse des documents soumis, ont admis qu'il se dégage de l'examen des reconnaissances de dettes que la remise des fonds par C.) à A.) et B.), à titre de paiement des commissions d'apporteur d'affaire dans le cadre du projet de (...), a été faite par ce dernier en sa qualité de mandataire de la SOC.2, dont il est d'ailleurs le gérant.

C'est encore à bon droit que la demande de la SOC.1 en dommages-intérêts, évaluée en première instance à 400.000 euros, réduite en instance d'appel à 200.000 euros, a été rejetée, en l'absence de faute dans le chef de la SOC.2.

Pour les mêmes motifs, la demande reconventionnelle de A.) en paiement de dommages-intérêts de 200.000 euros, recevable en la forme, est également non fondée.

Il suit des développements qui précèdent que tant l'appel principal que l'appel incident ne sont pas fondés.

Le jugement entrepris est à confirmer, sauf à dire qu'aucune condamnation ne saurait être prononcée à l'égard de la SOC.1 déclarée en état de faillite et qu'il y a lieu de fixer la créance de la SOC.2 à l'égard de ladite société au montant de 115.000 euros, outre les intérêts. Il en va de même du montant de l'indemnité de procédure allouée à bon droit par le tribunal à la SOC.2.

La SOC.1, A.) et B.) succombant en appel, ils sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour cette instance.

En l'absence de preuve d'une mauvaise foi dans le chef de la SOC.1 et de A.), voire d'une faute dans leur chef dans l'exercice de la présente action en justice, la SOC.2 est à débouter de sa demande en dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

La demande de la SOC.2 en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, à défaut d'avoir justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens, est également à rejeter.

## **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport,

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme,

rejette l'exception de transaction,

dit l'appel principal et l'appel incident non fondés,

**confirme** le jugement déferé dans la mesure où il est entrepris, sauf à fixer la créance de la SOC.2 à l'égard de la SOC.1 en état de faillite au montant de 115.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 décembre 2009 jusqu'au 16 juin 2017, date de la déclaration en état de faillite, ainsi qu'au montant de 500 euros à titre d'indemnité de procédure,

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à la SOC.1 en état de faillite et pour moitié à A.) et en ordonne la distraction au profit de Maître Sandra GIACOMETTI sur ses affirmations de droit.