

Arrêt N° 3/21 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du six janvier deux mille vingt-et-un

Numéro 41399 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Anne-Françoise GREMLING, conseiller,
Stéphane PISANI, conseiller, et
Marie-José HOFFMANN, greffier assumé.

Entre :

le FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT, anciennement FONDS POUR LE LOGEMENT A COÛT MODERE, établi à L-1311 Luxembourg, 52, boulevard Marcel Cahen, établissement public, constitué en personne juridique par la loi du 25 février 1979, modifiée par la loi 15 novembre 2002 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière d'aide au logement, modifiée par la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », représenté par le Président de son conseil d'administration,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 20 mars 2014 et d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 24 mars 2014,

comparant par KLEYR GRASSO, société en commandite simple établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B220509, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP SARL, établie à la même adresse, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B220442, elle-même représentée aux fins de la présente procédure par Maître François COLLOT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1.) **A.1.**), demeurant à L-(...),

2.) **A.2.**), demeurant à D-(...),

3.) **A.3.**), demeurant à L-(...),

4.) **A.4.**), demeurant à NL-(...),

intimés aux termes du prêt exploit SCHAAL,

5.) **A.5.**), demeurant à L-(...),

6.) **A.6.**), demeurant à L-(...),

7.) **B.**), demeurant à L-(...),

intimés aux termes du prêt exploit WEBER,

comparant par Maître Maître Pol URBANY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

8.) la société à responsabilité limitée 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 sous le numéro B(...),

intimée aux termes du prêt exploit SCHAAL,

comparant par la société à responsabilité limitée LOYENS & LOEFF Luxembourg Sàrl., inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, ayant son siège social à L-2540 Luxembourg, 18-20, rue Edward Steichen, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B174248, agissant par ses organes sociaux actuellement en fonctions, représentée par Maître Véronique HOFFELD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

9.) **C.**), et son épouse

10.) **D.**), tous deux demeurant à L-(...),

intimés aux termes du prêt exploit SCHAAL,

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

11.) Maître E.), notaire, demeurant professionnellement à L-(...),

intimé aux termes du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

12.) F.), demeurant à D-(...),

intimé aux termes du prédit exploit SCHAAL,

réassigné conformément aux dispositions de l'article 84 du nouveau code de procédure civile suivant exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER du 8 novembre 2019.

partie défaillante.

LA COUR D'APPEL :

Par exploits d'huissier des 7, 8 et 14 octobre 2010, le FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT (ci-après le FONDS) a assigné **A.1.), A.2.), A.3.), A.5.), A.6.), B.), A.4.)** et **F.)** (ci-après les consorts **A.)-B.)-F.)**), la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** sàrl (ci-après la société **SOC.1.)**), **C.)** et son épouse **D.)** (ci-après les époux **C.)-D.)**) et Maître **E.)** pour :

- *principalement*, voir dire nuls, respectivement voir annuler, en application de l'article 6 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes (ci-après la loi dite Pacte Logement), l'acte notarié n° **NO.2.)** dressé par Maître **E.)** le 22 mai 2009 authentifiant la vente entre les consorts **A.)-B.)-F.)**, d'une part, et la société **SOC.1.)** (gérée en autres par **G.)**), d'autre part, de terres labourables sises à **LIEU.1.)** pour le prix de 405.000 euros, ainsi que l'acte notarié n° **NO.1.)** dressé le même jour par le même notaire authentifiant l'échange entre la société **SOC.1.)** et les époux **C.)-D.)** des prédites terres labourables contre un terrain sis à **LIEU.2.)**, voir dire que le FONDS est propriétaire des terres labourables sises à **LIEU.1.)** en lieu et place des époux **C.)-D.)** aux prix et conditions fixés dans l'acte notarié de vente n° **NO.2.)**, voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte translatif de propriété entre les vendeurs et le FONDS et voir ordonner au conservateur des hypothèques de procéder à la transcription du jugement sur présentation de l'expédition du jugement coulé en force de chose jugée,

- *subsidièrement*, voir dire que la responsabilité délictuelle du notaire **E.)**, des consorts **A.)-B.)-F.)**, de la société **SOC.1.)** et des époux **C.)-D.)** est engagée sur base des articles 1382 et 1383 du code civil en

les condamnant solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, sinon l'un d'entre eux pour le tout, à payer au FONDS la somme de 17.455.000 euros, outre les intérêts.

Lors des débats de première instance qui se sont déroulés en présence de toutes les parties assignées, à l'exception d'**F.)**, partie défaillante, celles-ci ont conclu à voir débouter le FONDS de sa demande au motif de l'existence d'un compromis de vente concernant les terres labourables sises à **LIEU.1.)**, conclu entre les consorts **A.)-B.)-F.)**, d'une part, et la société **SOC.1.)**, d'autre part, le 7 octobre 2008 (ci-après désigné le compromis de vente concernant les terres labourables), partant, antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi dite Pacte Logement, de sorte qu'aucun droit de préemption ne serait né dans le chef du FONDS.

Les époux **C.)-D.)** ont demandé reconventionnellement à voir condamner le FONDS à payer à chacun d'eux la somme de 25.000 euros à titre de dommages et intérêts pour attrait vexatoire en justice et pour atteinte à leur réputation.

La société **SOC.1.)** a conclu reconventionnellement à voir condamner le FONDS à lui payer des dommages et intérêts de 50.000 euros, correspondant à la perte de bénéfice qu'elle a subie du fait de l'action judiciaire abusive lancée par le FONDS, et de 653.324 euros, correspondant à la perte d'exploitation du terrain qu'elle a acquis en échange des parcelles cédées aux époux **C.)-D.)**. La société **SOC.1.)** a formulé une demande incidente contre le notaire **E.)** aux fins de voir dire qu'il est tenu de la tenir quitte et indemne de toute condamnation et a, en outre, conclu à voir condamner Maître **E.)** à lui payer la somme de 653.324 euros au titre de dommages et intérêts.

Les consorts **A.)-B.)** ont formulé à leur tour une demande incidente contre Maître **E.)** aux fins de le voir condamner à les tenir quittes et indemnes de toute condamnation.

E.) a formulé une demande incidente contre la société **SOC.1.)** et contre les consorts **A.)-B.)** en concluant à les voir condamner à le tenir quitte et indemne de toute condamnation. Il a en outre demandé à voir soumettre à la Cour constitutionnelle une question préjudicielle sur la conformité des articles 3, 4, 6, 7 à 12 de la loi dite Pacte Logement à l'article 16 de la Constitution et a formulé une offre de preuve par l'audition du témoin **H.)**.

Par jugement du 6 février 2013, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, face au constat que les parties au litige étaient en désaccord quant à la date de conclusion du compromis de vente concernant les terres labourables, a décidé d'entendre **H.)**, auteur d'une attestation testimoniale, en ses déclarations, l'enquête s'étant déroulée le 28 février 2013.

Le tribunal, après avoir retenu que le FONDS détient son droit de préemption de l'acquéreur immobilier auquel il se substitue, son droit de préemption prenant naissance au moment de la naissance des droits de l'acquéreur, c'est-à-dire au moment de la rencontre de volontés entre le vendeur et l'acquéreur, a dit que l'article 1328 du code civil invoqué par le FONDS pour voir admettre que, faute de date certaine, le compromis concernant les terres labourables lui est inopposable, ne trouve pas à s'appliquer, le FONDS n'étant pas à considérer comme tiers au sens du prédit article.

Le tribunal a relevé que deux compromis de vente ont été versés aux débats, l'un par la société **SOC.1.)**, pourvu, sous la date du 7 octobre 2008, de la signature des vendeurs, mais dépourvu de la signature de la société **SOC.1.)**, ce compromis comprenant en outre une mention manuscrite « sous réserve d'un accord écrit de **C.)**, **LIEU.3.)**, le 20.11.2008 » suivi d'une signature semblant être celle de **G.)**, et l'autre, versé par Maître **E.)**, pourvu de la signature des vendeurs et de l'acquéreur sous la date du 7 octobre 2008 (compromis dépourvu de la prédite mention manuscrite). Le tribunal, face à l'incertitude de la date de la rencontre de volontés entre les vendeurs et l'acquéreur, fait dont la preuve testimoniale a été considérée comme admissible, a décidé d'entendre **H.)** en ses déclarations.

Par jugement du 11 décembre 2013, le tribunal a dit la demande principale non fondée, a dit les demandes incidentes de la société **SOC.1.)**, des consorts **A.)-B.)** et de Maître **E.)** sans objet, a dit les demandes reconventionnelles de la société **SOC.1.)** et des époux **C.)-D.)** non fondées, a débouté le FONDS de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et l'a condamné à payer à la société **SOC.1.)** une indemnité de procédure de 2.000 euros, aux consorts **A.)-B.)**, chacun, une indemnité de procédure de 300 euros, aux époux **C.)-D.)**, chacun, une indemnité de procédure de 1.000 euros et à Maître **E.)** une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Le tribunal a dit que la preuve a eu trait à la date à laquelle les vendeurs et l'acquéreur se sont accordés sur la chose et le prix, partant, à un fait dont la preuve peut se faire par tous moyens y compris par témoignage, l'article 1341 du code civil, invoqué par le FONDS, ne s'appliquant pas. Le tribunal, après une analyse détaillée des déclarations du témoin **H.)**, en a déduit qu'au plus tard à la mi-octobre 2008, il y avait accord entre parties sur la chose et sur le prix de vente, la question de l'identité exacte de l'acquéreur, à savoir la société **SOC.1.)** dont **G.)** est le gérant, sinon une autre société à constituer par **G.)** étant sans incidence sur le caractère parfait de la vente. L'argument du FONDS consistant à dire que **G.)** aurait dû disposer d'un mandat spécial pour engager la société **SOC.1.)** a été rejeté en application de l'ancien article 191bis, alinéa 1^{er}, de la loi

modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales et au vu des statuts de ladite société.

Le tribunal, au vu de l'antériorité de la date de la rencontre de volontés entre les vendeurs et la société **SOC.1.)** à l'entrée en vigueur de la loi dite Pacte Logement, a retenu qu'aucun droit de préemption n'est né dans le chef du FONDS.

Contre le jugement du 11 décembre 2013, lui signifié par Maître **E.)** le 11 février 2014, et contre le jugement du 6 février 2013, non signifié, appel a été régulièrement relevé par le FONDS suivant exploits d'huissier des 20 mars 2014 et 24 mars 2014, l'appelant concluant, par réformation, à voir dire que l'article 1328 du code civil trouve à s'appliquer à son égard, à voir dire que la preuve de la rencontre de volontés entre les vendeurs et l'acquéreur doit se faire au moyen d'un écrit, conformément à l'article 1341 du code civil, et non par voie testimoniale, sinon à voir dire que le résultat de l'enquête n'établit pas que la rencontre de volontés entre les vendeurs et l'acquéreur est antérieure à l'entrée en vigueur de la loi dite Pacte Logement et à voir faire droit aux prétentions formulées en première instance.

L'appelant conclut encore, par réformation, à voir débouter les parties intimées de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance et à se voir allouer une indemnité de procédure de 8.000,00 euros pour la première instance, l'appelant sollicitant en outre l'allocation d'une indemnité de procédure du même montant pour l'instance d'appel.

Le FONDS, concernant les faits, fait valoir que par courrier du 24 avril 2009, le notaire **E.)** a été informé de l'exercice de son droit de préemption et a été invité à procéder à la rédaction de l'acte authentique entre les vendeurs et le FONDS. Par courrier du 4 mai 2009, le notaire **E.)** aurait informé le FONDS que le compromis de vente conclu entre les consorts **A.)-B.)-F.)** et la société **SOC.1.)** « a été signé au mois d'octobre 2008 », partant avant l'entrée en vigueur de la prédite loi, de sorte que le FONDS ne jouirait d'aucun droit de préemption sur lesdits terrains.

Le FONDS estime que le notaire **E.)**, par l'authentification de la vente des terres labourables nonobstant le fait qu'il avait été informé de l'exercice du droit de préemption au profit du FONDS, a méconnu ce droit, de sorte qu'il y aurait lieu, en application de l'article 6 de la loi dite Pacte Logement, de déclarer nuls les actes notariés de vente n° **NO.2.)** et d'échange n° **NO.1.)**. Les époux **C.)-D.)** devraient être considérés comme tiers complices de la violation par le notaire du droit de préemption, le FONDS leur reprochant d'avoir signé l'acte notarié d'échange avec une légèreté blâmable alors qu'ils étaient, sinon devaient être au courant de l'exercice par le FONDS de son droit de préemption.

Subsidiairement, le FONDS soutient que les parties assignées ont commis des fautes ou négligences engageant leur responsabilité délictuelle sur base des articles 1382 et 1383 du code civil donnant lieu à indemnisation du FONDS à hauteur de 17.455.000 euros

Le FONDS, dans des conclusions ultérieures, estime que la date dont il y a lieu de tenir compte pour déterminer s'il est en droit de préempter, n'est pas celle du compromis de vente, mais celle de l'acte notarié de vente, sinon celle de la transcription de l'acte notarié de vente n° **NO.2.**) Il s'ensuivrait, dans chacune des hypothèses, que le FONDS est en droit de préempter, tant l'acte de vente notarié que sa transcription étant postérieurs à l'entrée en vigueur de la loi dite Pacte Logement.

Pour autant qu'il y aurait lieu de tenir compte de la date du compromis de vente pour déterminer si un droit de préemption est né dans son chef, le FONDS estime que, faute d'enregistrement du compromis de vente, la date y figurant n'est pas certaine, le compromis lui étant inopposable en application de l'article 1328 du code civil. Le FONDS reproche au tribunal d'avoir dit qu'il ne peut tirer argument de ce texte, l'appelant estimant qu'il est à qualifier de tiers au vu de sa qualité d'ayant-cause à titre particulier et qu'il dispose, partant, d'un droit propre résultant de la loi. Ce serait, dès lors, à tort que le tribunal a dit que le FONDS, en préemptant, se substitue à l'acquéreur, l'appelant estimant qu'il est faux de dire que l'acte faisant naître le droit de préemption réside dans la rencontre de volontés entre le vendeur et l'acquéreur, alors que ce droit résulte de la loi.

En ordre subsidiaire, le FONDS fait grief au tribunal d'avoir ordonné une enquête, ce au mépris de l'article 1341 du code civil, l'appelant considérant que la preuve de la date de l'accord de l'acquéreur aux conditions du compromis de vente signé par les vendeurs est un élément déterminant pour l'issue du litige et doit être rapportée au moyen d'un écrit.

En ordre plus subsidiaire, le FONDS conclut à l'irrecevabilité du témoignage de **H.)** en invoquant le principe d'égalité et en reprochant au témoin de ne pas être impartial. L'appelant estime que les déclarations du témoin, à apprécier avec circonspection, n'établissent pas l'antériorité de la date de la rencontre de volontés entre les vendeurs et l'acquéreur à l'entrée en vigueur de la loi dite Pacte Logement. L'appelant fait valoir qu'au vu du résultat de l'enquête, il n'est pas clair qui allait acquérir les terres labourables, l'acquéreur ayant été à cette époque indéterminé, sinon indéterminable de sorte qu'aucun accord entre les vendeurs et l'acquéreur sur l'objet de la vente et le prix n'aurait pu intervenir avant le 1^{er} novembre 2008. Ce ne serait, en effet, que trois semaines avant la signature de l'acte notarié de vente litigieux que l'acquéreur des terrains aurait été connu.

Par ailleurs, **G.)** n'aurait pas pu agir comme mandataire d'une société dès lors qu'il était incertain, avant le 1^{er} novembre 2008, quelle société allait acquérir les terrains en question. A supposer que **G.)** ait agi comme mandataire, l'appelant se prévaut de l'article 1988 du code civil en faisant valoir que le mandataire ne peut acquérir un bien pour le compte de son mandant que s'il dispose d'un mandat exprès, tel n'ayant pas été le cas. L'appelant déduit des prédicts éléments que la rencontre des volontés entre les vendeurs et l'acquéreur n'est intervenue qu'après l'entrée en vigueur de la loi dite Pacte Logement.

Le prédict état de choses se trouverait, par ailleurs, corroboré par la mention manuscrite figurant sur le compromis de vente versé par la société **SOC.1.)** qui s'analyserait en une condition suspensive, l'appelant estimant, au vu de la date de l'acte notarié authentifiant l'échange des fonds intervenu entre la société **SOC.1.)** et les époux **C.)-D.)**, que la rencontre de volontés entre les conjoints **A.)-B.)-F.)** et la société **SOC.1.)** n'a pu intervenir avant le 1^{er} novembre 2008.

Les intimés concluent tous à voir dire l'appel non fondé en faisant valoir que le droit de préemption prend naissance au moment où le vendeur et l'acquéreur potentiel s'accordent sur l'objet de la vente et le prix. La date à prendre en considération pour apprécier si le FONDS bénéficie d'un droit de préemption serait, partant, celle du compromis de vente ayant rendu la vente immobilière parfaite, ce à l'exclusion de toute autre date. Les intimés rejoignent le tribunal en ce qu'il a dit que le FONDS n'est pas à qualifier de tiers au sens de l'article 1328 du code civil, alors qu'il se substitue à l'acquéreur initial duquel il détient son droit de préemption et que c'est sans heurter les règles régissant l'article 1341 du code civil que le tribunal a ordonné une enquête afin de déterminer la date de la rencontre de volontés entre les vendeurs et l'acquéreur sur la chose et le prix, le prédict ayant eu trait à un fait et pouvant, dès lors, se faire par toutes voies de droit, y compris par témoins. Aucun élément ne permettrait d'écarter les déclarations du témoin **H.)**, déclarations qui établiraient que **G.)**, en octobre 2008, a donné son accord ferme aux conditions de vente stipulées au compromis de vente, les intimés estimant que l'acquéreur, à l'époque de la rencontre de volontés entre celui-ci et les vendeurs, a été à suffisance de droit déterminé, sinon déterminable, la question du mandat de **G.)** étant inopérante.

Pour autant que la Cour ne suive pas le raisonnement des juges de première instance, les intimés font valoir que le FONDS n'a pas respecté les formalités prévues aux articles 64 et 65 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, de sorte que l'engagement pris par le FONDS, dans son courrier du 24 avril 2009, d'exercer le droit de préemption en invitant le notaire à rédiger l'acte de vente en cause, serait irrégulier et, partant, nul, sinon dépourvu d'effet.

Maître **E.)** souligne, par ailleurs, l'absence d'intérêt tant dans son chef que dans le chef des consorts **A.)-B.)-F.)** d'antidater le compromis en cause et il conclut à voir supprimer certains passages de l'acte d'appel au motif d'être injurieux à son égard.

L'intimé précise que le droit de préemption, initié par la loi dite Pacte Logement, est un droit de substitution et non pas un droit concurrent à celui de l'acquéreur, l'intimé renvoyant à cet égard à l'exposé des motifs de la loi dite Pacte Logement en donnant à considérer qu'en l'espèce, le fait générateur du droit de préemption prévu par la loi est le compromis de vente, sa date étant seule à prendre en considération pour déterminer si la demande du FONDS peut être favorablement accueillie.

Maître **E.)**, concernant la clause suspensive contenue dans le compromis de vente versé par la société **SOC.1.)**, donne à considérer que pour autant que cette condition ait existé, elle est sans incidence, alors qu'elle rétroagit au jour où la vente était parfaite, à savoir avant le 1er novembre 2008.

L'intimé conclut à l'irrecevabilité de la demande en indemnisation formulée en ordre subsidiaire par le FONDS, ce au regard des articles 6 et 11 de la loi dite Pacte Logement, sinon à voir dire cette demande, contestée en son principe et son quantum, non fondée.

L'intimé réitère sa demande incidente formulée contre la société **SOC.1.)** et contre les consorts **A.)-B.)** tendant à les voir condamner, à le tenir quitte et indemne de toute condamnation, ainsi que sa demande tendant à voir saisir la Cour constitutionnelle de la question préjudicielle formulée en première instance.

Maître **E.)** sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel.

La société **SOC.1.)**, à l'instar de Maître **E.)**, conclut à voir saisir la Cour constitutionnelle de la question préjudicielle soulevée par le notaire. L'intimée donne à considérer que la demande du FONDS tendant à voir dire qu'il est propriétaire des fonds est caduque, les terrains acquis en cause ayant fait l'objet d'un échange suivant acte notarié du 22 mai 2009, de sorte qu'une réparation en nature est impossible.

La société **SOC.1.)** interjette appel incident, en réitérant sa demande reconventionnelle tendant à voir condamner le FONDS à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 50.000 euros, au motif du caractère abusif des demandes de l'appelant. Elle augmente le second volet de sa demande reconventionnelle en le portant, d'abord, au montant de 2.379.966 euros et, ensuite, au montant de 4.713.266 euros, en motivant cette demande par l'impossibilité d'exploiter les

terrains acquis en cause en raison de la procédure judiciaire engagée par le FONDS.

La société **SOC.1.)** conclut à voir condamner le notaire **E.)** à la tenir quitte et indemne de toute condamnation et elle conclut encore à le voir condamner à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 2.379.966 euros, augmenté à 4.713.266 euros en donnant à considérer que le notaire n'a pas respecté les obligations professionnelles lui incombant et que la présente procédure l'a empêchée d'exploiter les terrains acquis en cause.

La société **SOC.1.)** sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 10.000 euros pour l'instance d'appel.

Les consorts **A.)-B.)** contestent la demande en indemnisation formulée à leur encontre par l'appelant en donnant à considérer que la preuve d'une faute dans leur chef et d'un lien causal entre la prétendue faute et le préjudice allégué, non prouvé, n'est pas établie, les intimés relevant leur bonne foi et faisant valoir que le notaire **E.)** ne les a pas informés que le FONDS entendait exercer le droit de préemption. Les intimés concluent à voir condamner Maître **E.)** à les tenir quittes et indemnes de toute condamnation et sollicitent, chacun, l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,00 euros pour l'instance d'appel.

Les époux **C.)-D.)** interjettent appel incident en ce que le tribunal les a déboutés de leur demande reconventionnelle formulée au titre d'atteinte à leur réputation aux fins de se voir indemniser du préjudice subi du chef de l'affirmation non étayée du FONDS relative à une tierce complicité dans leur chef, réfutant l'argumentation du FONDS qu'ils auraient eu connaissance de l'exercice du droit de préemption. Ils portent, chacun, le montant des dommages et intérêts réclamés à 40.000,00 euros.

Ils sollicitent, chacun par réformation, l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000,00 euros pour la première instance et ils concluent encore, chacun, à l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000,00 euros pour l'instance d'appel.

Maître **E.)** conclut à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle formulée à son encontre par la société **SOC.1.)** au motif d'être formulée entre parties intimées. En ordre subsidiaire, cette demande serait à dire non fondée, étant contestée en son principe et son quantum, le notaire relevant l'absence de preuve d'un manquement aux obligations professionnelles lui incombant.

Le FONDS conclut à l'irrecevabilité de l'augmentation de la demande reconventionnelle des époux **C.)-D.)** au motif que ceux-ci ne s'étaient pas réservés ce droit. En ordre subsidiaire cette demande, ainsi que

les autres demandes reconventionnelles seraient à dire non fondées comme laissant d'être justifiées.

Appréciation de la Cour

Concernant certains passages de l'acte d'appel dont Maître **E.)** demande la suppression, il est rappelé qu'aux termes de l'article 1263 du nouveau code de procédure civile, les tribunaux, selon la gravité des circonstances, pourront, dans les causes dont ils seront saisis, prononcer, même d'office, des injonctions, supprimer des écrits, les déclarer calomnieux et ordonner l'impression et l'affiche de leurs jugements.

La Cour ne dénotant pas dans les termes employés par le FONDS dans son acte d'appel un caractère injurieux à l'égard de Maître **E.)**, il s'ensuit que sa demande laisse d'être justifiée.

Il est constant en cause que le 17 septembre 2008, un compromis de vente a été conclu entre les époux **C.)-D.)**, en tant que vendeurs, et la société **SOC.1.)** (représentée à cet effet notamment par **G.)**), en tant qu'acquéreur, aux termes duquel les époux **C.)-D.)** ont vendu à la société **SOC.1.)** une partie d'un terrain sis à **LIEU.2.)**, moyennant un prix de vente de 25.000 euros l'are, la société **SOC.1.)** s'étant engagée à trouver pour le compte des vendeurs une surface d'au moins 500 ares de terres labourables pour un prix ne dépassant pas 550 euros l'are, le compromis stipulant que l'acquisition de ces terres peut se faire par la société **SOC.1.)** à charge de les céder, ensuite, aux vendeurs.

Le 7 octobre 2008, les consorts **A.)-B.)-F.)** ont signé un compromis de vente portant sur la vente de terres labourables sises à **LIEU.1.)**, l'acte renseignant comme acquéreur la société **SOC.1.)**, étant rappelé que l'exemplaire du compromis de vente versé par la société **SOC.1.)** n'est pas pourvu de la signature de l'acquéreur et contient la mention manuscrite « sous réserve d'un accord écrit de **C.)**, **LIEU.3.)**, le 20.11.2008 » suivie de la signature dont il faut admettre qu'il s'agit de celle de **G.)**, tandis que l'exemplaire versé par Maître **E.)** est revêtu de la signature du seul acquéreur.

Il ressort, en outre, des pièces versées en cause que Maître **E.)**, par courrier du 20 février 2009, a informé le FONDS qu'il a été chargé par les consorts **A.)-B.)-F.)** de l'authentification de la vente concernant les terres labourables sises à **LIEU.1.)**, en invitant le FONDS à lui faire connaître sa décision quant à l'exercice éventuel du droit de préemption, et que le FONDS, par courrier du 24 avril 2009, a informé le notaire de son intention d'exercer son droit de préemption, étant observé que par courrier de l'ancien mandataire de la société **SOC.1.)** du 30 avril 2009, Maître **E.)** a été rendu attentif à la circonstance qu'au

vu du compromis de vente concernant lesdits fonds portant la date du 7 octobre 2008 (dont le notaire aurait reçu copie de la part de la société **SOC.1.**) et de l'entrée en vigueur de la loi dite Pacte Logement, la prédite vente n'est pas concernée par la loi dite Pacte Logement.

Il est rappelé que le FONDS base sa demande en annulation des actes notariés de vente n° **NO.2.**), respectivement d'échange n° **NO.2.**) sur l'article 6 de la loi dite Pacte Logement qui dispose que « la réalisation d'une aliénation en violation des dispositions du présent Titre ouvre droit à une action en nullité au pouvoir préemptant lésé afin d'être déclaré judiciairement propriétaire en lieu et place de l'acquéreur aux prix et conditions stipulés dans l'acte annulé ».

Au vu de la date d'entrée en vigueur de la loi dite Pacte Logement, à savoir le 1^{er} novembre 2008, le droit de préemption prévu au profit du FONDS, pour lequel le législateur n'a pas stipulé d'effet rétroactif, ne prend effet qu'à partir de cette date.

Il résulte de l'article 8 de la loi dite Pacte Logement que le notaire en charge de l'authentification d'une aliénation immobilière notifie au pouvoir préemptant défini à l'article 3 (dont le FONDS fait partie), au plus tard deux mois avant la passation de l'acte authentique d'aliénation, copie du *compromis de vente* ou du *projet d'acte d'aliénation*, étant observé que l'exposé des motifs de la prédite loi renseigne que le droit de préemption est un moyen d'acquérir la propriété d'un bien par *substitution* à l'acheteur au moment de la vente. Aux termes de l'article 10 de la loi, le droit de préemption s'exerce « aux prix et conditions » de l'aliénation projetée par le vendeur et l'acquéreur, la Cour notant que ce faisant le législateur luxembourgeois rejoint la définition juridique du droit de préemption reproduite par le tribunal et qui est le droit « relativement à un contrat préexistant, de se substituer à l'acquéreur en évinçant celui-ci ».

L'article 8 de la loi dite Pacte Logement employant exclusivement les termes de *compromis de vente* et de *projet d'acte d'aliénation*, c'est en vain que le FONDS tente de faire admettre que l'acte générateur de son droit de préemption est l'acte de vente notarié, respectivement la transcription de l'acte de vente notarié au Bureau des Hypothèques.

A noter que si le droit de préemption prévu par la loi au profit du FONDS est, certes, issu de la loi, il faut toutefois, pour que le FONDS puisse prétendre à l'exercice concret de ce droit, qu'il existe préalablement un compromis de vente sinon un projet d'acte de vente sur lequel le droit de préemption du FONDS se greffe, étant constant en cause que les parties intimées se prévalent toutes du compromis de vente litigieux.

La Cour rejoint les juges de première instance en ce qu'ils ont dit que le pouvoir préemptant, par l'exercice du droit de préemption, se

substituée à l'acquéreur initial, les juges de première instance, en présence du désaccord entre les parties au litige relatif à la date de la rencontre de volontés entre les vendeurs et l'acquéreur sur la chose et le prix, étant encore à approuver en ce qu'ils ont dit qu'il leur appartenait, dès lors, de déterminer cette date, sinon du moins l'époque de la rencontre de volontés, étant donné que ce n'est qu'à supposer qu'un accord soit intervenu entre eux, que le FONDS, de par le droit de préemption initié à son profit par la loi, est susceptible de se substituer à l'acquéreur.

Concernant le moyen du FONDS tenant à l'exigence d'une date certaine du compromis de vente versé en cause, il est rappelé que l'article 1328 du code civil (pour le contenu duquel il est renvoyé au jugement entrepris) n'a pas pour but de protéger les parties elles-mêmes contre les dangers des antedates et des postdates dans les actes sous seing privé qu'elles souscrivent, un acte sous seing privé faisant foi, par lui-même de sa date, de sorte qu'entre parties, l'acte sous seing privé fait foi de sa date sans autre exigence. A priori, les tiers, ce sont les autres, tous les autres. Cependant les tiers totalement étrangers, les *penitus extranei* n'ayant aucun intérêt à faire valoir n'ont que faire de savoir si un acte, qu'ils ne connaissent pas, a ou non date certaine. L'expression a donc, pour la question de la date des actes sous seing(s) privé(s), un sens plus restreint. Au regard de l'article 1328, les tiers sont "les personnes n'ayant pas figuré dans l'acte et qui ont acquis des droits de l'un des contractants. Ce sont donc les ayants cause à titre particulier des contractants, comme le sont l'acheteur, le donataire, le locataire etc." (Jurisclasseur, code civil, article 1328 du code civil, Fasc. unique : Force probante de la date d'un acte sous seing(s) privé(s), édit. juin 2011, n° 22, 23 et 34).

Étant donné qu'il a été retenu ci-avant que le pouvoir préemptant se substitue à l'acquéreur initial aux mêmes conditions et prix, le droit du FONDS étant conditionné par l'accord de l'acquéreur d'acquiescer les terres labourables sur base des conditions convenues avec les vendeurs, la Cour rejoint le tribunal en ce qu'il a dit que le FONDS n'est pas à considérer comme tiers au sens de l'article 1328 du code civil.

Le fait que les deux compromis de vente versés en cause n'ont pas date certaine ne porte, dès lors, pas à conséquence, ces actes étant opposables au FONDS.

Les parties au litige ayant été et étant toujours en désaccord par rapport à la date à laquelle l'acquéreur a exprimé son accord à la vente des terres labourables proposée par les vendeurs, la Cour approuve le tribunal en ce qu'il a dit que la preuve par témoins est recevable en ce qu'elle tend à établir la date de la rencontre de volontés, l'existence et le contenu du compromis de vente n'étant pas contestés, seule sa date l'étant, les juges de première instance ayant à juste titre souligné

que la preuve a trait à un élément factuel pouvant être rapportée par toutes voies de droit, y compris par témoignage, l'article 1341 du code civil invoqué par le FONDS ne s'appliquant, partant, pas.

C'est, dès lors, à bon droit que le tribunal, en application de l'article 403 du nouveau code de procédure civile, a décidé d'entendre le témoin **H.**). Ce faisant le tribunal n'a pas suppléé la carence des parties intimées dans l'administration de la preuve, la charge de la preuve relative au fait de savoir si, en l'espèce, le FONDS peut exercer le droit de préemption initié à son profit par la loi, incombant à l'appelant.

Pour ce qui est du principe d'égalité des armes dont le FONDS tente de tirer argument pour voir admettre qu'il n'y a pas lieu de tenir compte du témoignage de **H.**), il est rappelé que le droit à un procès équitable, exigence contenue dans la Convention européenne des droits de l'homme, se réalise par le principe de l'égalité des armes au sens d'un juste équilibre, qui doit offrir aux parties une possibilité raisonnable de présenter leur cause, y compris leurs preuves, dans des conditions qui ne les placent pas dans une situation de net désavantage par rapport à leur adversaire. Pour apprécier si le susdit principe s'applique, il faut faire une appréciation concrète des éléments de la cause, le fait qu'une partie dispose à l'appui de sa position d'un témoin tandis que cela n'est pas le cas pour son adversaire, ne suffisant pas à caractériser l'inégalité des armes (Th. Hoscheit, Le droit judiciaire privé, édit. 2019, n° 775 et 777).

Le témoin entendu par le tribunal n'ayant aucun lien particulier avec les parties, la circonstance que **H.**) se trouve au service de l'agence immobilière **SOC.2.**) qui a été chargée de trouver un acquéreur pour les terres labourables étant sans incidence sur ce constat, il s'ensuit que ce témoin, dont il faut admettre qu'il est neutre pour ne pas être concerné par l'issue du présent litige, a valablement pu être entendu par le tribunal, une atteinte à l'égalité des armes n'étant pas caractérisée en l'espèce.

Pour ce qui est des passages pertinents du témoignage de **H.**), la Cour renvoie au jugement entrepris du 11 décembre 2013 qui les a repris en substance, étant observé que la preuve ayant eu trait à un élément factuel, toutes les parties au litige peuvent se prévaloir du résultat de l'enquête menée.

La Cour, pour ce qui concerne l'argument du FONDS ayant trait au caractère indéterminé, sinon indéterminable de l'acquéreur, renvoie à la motivation des juges de première instance qu'elle fait sienne, le tribunal étant à approuver en ce que ce moyen n'a pas été retenu. Il en va par ailleurs de même du moyen de l'appelant relatif au mandat spécial de **G.**), la Cour se ralliant à ce titre aux motifs exhaustifs du jugement entrepris, sur base desquels le moyen a été, à juste titre,

rejeté, étant observé qu'au vu de l'acte notarié n° **NO.2.)** authentifiant la vente des terres labourables, le mandat de **G.)** se trouve en tout état de cause ratifié.

Maître **E.)** ayant authentifié la vente des terres labourables et l'échange subséquent de ces terres, il s'ensuit que la clause suspensive stipulée dans l'un des compromis versés en cause est accomplie, la réalisation de la condition faisant rétroagir la convention conclue au jour du compromis, c'est-à-dire à la mi-octobre 2008.

En l'absence d'éléments pertinents tenant le témoignage de **H.)** en échec, la Cour rejoint le tribunal en ce qu'il a tenu pour établi que la rencontre de volontés entre les vendeurs et l'acquéreur relative à la vente des terres labourables sises à **LIEU.1.)** pour le prix de 405.000 euros est intervenue à la mi-octobre 2008, partant, avant le 1^{er} novembre 2008, date d'entrée en vigueur de la loi dite Pacte Logement initiant un droit de préemption au profit du FONDS, les juges de première instance étant à approuver en ce qu'ils en ont déduit qu'aucun droit de préemption n'était né dans son chef.

C'est, partant, à bon droit que le tribunal a débouté le FONDS de sa demande formulée en ordre principal.

Une saisine de la Cour constitutionnelle ne se justifie, partant, pas.

S'agissant de la demande subsidiaire du FONDS tendant à l'allocation de dommages et intérêts sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, il est rappelé que Maître **E.)** conclut à l'irrecevabilité de cette demande au regard de la loi dite Pacte Logement.

Aux termes de l'article 11 de la loi dite Pacte Logement, « dans l'hypothèse où le propriétaire cédant ne signe pas l'acte authentique requis, le pouvoir préemptant est en droit de demander judiciairement l'exécution forcée de l'opération d'aliénation ou la condamnation du propriétaire cédant au paiement de dommages et intérêts ».

Force est de constater que le prédit article se limite à l'hypothèse dans laquelle un droit de préemption est né dans le chef du pouvoir préemptant. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce, la Cour considérant que ce texte ne fait pas obstacle à ce que le FONDS, débouté de sa demande en annulation d'une vente, base sa demande en ordre subsidiaire sur la responsabilité délictuelle de droit commun.

La demande subsidiaire du FONDS est, partant, recevable sur base des articles 1382 et 1383 du code civil. Elle laisse toutefois d'être fondée, la Cour rejoignant les juges de première instance qui l'ont rejetée à bon droit en l'absence de preuve d'une faute ou d'une négligence dans le chef des parties intimées.

Au vu de l'issue de la demande du FONDS, toutes les demandes incidentes formulées par les parties intimées ont, à bon droit, été déclarées comme étant sans objet.

Pour ce qui est de la demande reconventionnelle formulée par la société **SOC.1.)** contre le FONDS sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, demande qui est recevable en la forme, l'intimée, pour ce qui concerne le volet de sa demande tendant au paiement du montant de 50.000 euros, fait valoir que le litige initié par le FONDS dont les demandes seraient excessives et surréalistes, a comme effet une paralysie de son fonctionnement interne. L'attitude du FONDS lui causerait un préjudice, alors qu'elle voit ses partenaires commerciaux réticents à continuer les collaborations existantes.

L'intimée, pour ce qui est du volet de sa demande tendant au paiement du montant de 4.713.266 euros, fait valoir que la présente procédure l'empêche d'exploiter les terrains sis à **LIEU.2.)** qui auraient dû être donnés en location à la société **SOC.3.)**, sinon à tout autre tiers intéressé, l'intimée se prévalant à cet effet notamment d'un courrier de la prédite société du 9 mars 2011. Or du fait de l'action menée par le FONDS, lesdits terrains n'auraient pas pu être commercialisés. Le préjudice de l'intimée tiendrait à l'absence de perception de loyers, la société **SOC.1.)** se prévalant d'un loyer mensuel de 46.666 euros.

En l'espèce, la Cour se rallie à la motivation exhaustive des juges de première instance qu'elle fait sienne et approuve, partant, le tribunal d'avoir dit les deux volets de la demande reconventionnelle de la société **SOC.1.)** non fondés.

La demande formulée par la société **SOC.1.)** contre Maître **E.)** pour le voir condamner à lui payer le montant de 4.713.266 euros, demande qui s'analyse en une demande reconventionnelle, encourt l'irrecevabilité conformément au principe suivant lequel une demande reconventionnelle ne peut être dirigée par un intimé contre un autre intimé.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle des époux **C.)-D.)** contre le FONDS, la Cour constate que les intimés sont en droit d'augmenter le montant des dommages et intérêts qu'ils sollicitent sur base de la même cause, à savoir le préjudice subi pour atteinte à leur réputation en raison de l'affirmation gratuite et non étayée du FONDS que les intimés sont tiers-complices du notaire.

Le tribunal a, à bon droit, et sur base d'une motivation que la Cour fait sienne déclaré cette demande non fondée.

Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que tant l'appel principal que les appels incidents ne sont pas fondés, y compris pour ce qui est des indemnités de procédure allouées par les juges de

première instance aux parties intimées, le FONDS ayant à juste titre été débouté de celle qu'il avait formulée en première instance.

Au vu du sort réservé à son recours, le FONDS est encore à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

L'équité commande en revanche d'allouer, pour l'instance d'appel, une indemnité de procédure de 500,00 euros aux consorts **A.)-B.)**, chacun, de 1.000,00 euros, à la société **SOC.1.)**, de 1.000,00 euros aux époux **C.)-D.)**, chacun, et de 1.000,00 euros à Maître **E.)**.

P A R C E S M O T I F S

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'article 2 de la loi du 19 décembre 2020,

reçoit l'appel principal et les appels incidents en la forme,

dit irrecevable la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** Sàrl pour autant que formulée contre Maître **E.)**,

donne acte à **C.)** et à **D.)** de l'augmentation de leur demande reconventionnelle,

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

confirme les jugements entrepris,

déboute le FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne le FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT à payer une indemnité de procédure de 500,00 euros à **A.1.)**, **A.2.)**, **A.3.)**, **A.5.)**, **A.6.)**, **B.)** et **A.4.)**, chacun, de 1.000,00 euros à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** Sàrl, de 1.000,00 euros à **C.)** et **D.)**, chacun, et de 1.000,00 euros à Maître **E.)**,

condamne le FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Marc BADEN et de la société à responsabilité limitée LOYENS & LOEFF, représentée par Maître Véronique HOFFELD, avocats concluant, affirmant en avoir fait l'avance