

Texte pseudonymisé

**Avertissement:** Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N°201/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du dix-huit décembre deux mille dix-neuf

Numéro CAL-2018-00129 du rôle

Composition:

Carine FLAMMANG, premier conseiller, président,  
Marianne EICHER, conseiller,  
Paul VOUEL, conseiller, et  
Michèle KRIER, greffier.

E n t r e :

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg et de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch en date du 28 décembre 2017,

comparant par Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**1.) Maître PERSONNE2.)**, notaire honoraire, et son épouse

**2.) PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

intimés aux termes du prêt exploit WEBER,

comparant par Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**3.) Maître Joëlle NICLOU**, ayant son étude établie à L-2320 Luxembourg, 45-47, boulevard de la Pétrusse, prise en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, déclarée en faillite par un jugement du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, en date du 24 novembre 2008, ayant eu son siège social à L-ADRESSE3.),

intimée aux termes du prêt exploit ENGEL,

comparant par Maître Joëlle NICLOU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Suivant compromis de vente du 5 mai 2006, la société SOCIETE1.) SARL a vendu à PERSONNE1.) les lots privatifs d'un immeuble en copropriété dénommé Résidence RESIDENCE1.) sis à ADRESSE4.), n° NUMERO1.) (*appartement*), n° NUMERO2.) (*bureau*), n° NUMERO3.) (*grenier*) et n° NUMERO4.) (*garage*). Ce compromis a été enregistré le 15 septembre 2010.

Suivant acte notarié du 19 juillet 2006, le notaire Joseph Elvinger a acté la vente entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) portant sur les lots privatifs de la Résidence RESIDENCE1.) n° NUMERO4.) (*garage*), n° NUMERO1.) (*appartement sis au 3<sup>e</sup> étage*) et n° NUMERO2.) (*bureaux au 4<sup>e</sup> étage*), étant précisé qu'il résulte de la procuration établie en date du 18 juillet 2006 par la société SOCIETE1.), annexée au prêt acte notarié de vente, que celle-ci, représentée par son gérant unique PERSONNE1.), avait constitué un mandataire spécial pour vendre l'appartement, le garage, ainsi que le bureau.

Le 24 novembre 2008, la société SOCIETE1.) a été déclarée en état de faillite, Maître Joëlle NICLOU ayant été nommée curateur( ci-après désignée la société SOCIETE1.) en faillite).

Suivant acte notarié du 30 décembre 2009 le notaire Léonie Grethen a acté la vente entre la société SOCIETE1.) en faillite, d'une part, et les époux PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.)), d'autre part, portant sur le lot privatif de la Résidence RESIDENCE1.), n°NUMERO3.) (*grenier*), désigné au cadastre sous le numéro NUMERO5.), avec une surface utile de 35,58 m<sup>2</sup>. L'acte notarié a été enregistré le 7 janvier 2010.

Par courrier du 24 février 2010, le notaire Joseph Elivinger a informé PERSONNE2.) que le lot NUMERO3.) (*grenier*) n'a pas figuré dans l'acte notarié du 19 juillet 2006 « *pour une raison que j'ignore, probablement un oubli de toutes parts* » et n'a pas été muté au bureau des hypothèques.

Saisi de l'assignation en revendication introduite par PERSONNE1.) contre les époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) en faillite aux fins de voir dire que le grenier numéro NUMERO3.) est sa propriété exclusive depuis le compromis de vente du 5 mai 2006, que l'acte authentique du 30 décembre 2009 lui est inopposable, que le jugement tiendra lieu d'acte notarié de vente et sera susceptible d'être transcrit sur les registres de la publicité foncière, de voir condamner les époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) en faillite à lui payer des dommages et intérêts de 10.000,00 euros, outre les intérêts et une indemnité de procédure, le tribunal d'arrondissement de Diekirch, par jugement du 17 octobre 2017, a dit la demande non fondée, débouté les époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure en leur donnant acte qu'ils se réservent le droit de demander une indemnité pour occupation sans droit ni titre à PERSONNE1.).

De ce jugement lui signifié le 21 novembre 2017, appel a été régulièrement relevé par PERSONNE1.) suivant exploits d'huissiers du 28 décembre 2017, l'appelant concluant, par réformation, à voir statuer conformément aux prétentions formulées en première instance.

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,00 euros pour l'instance d'appel.

L'appelant fait valoir que du fait d'avoir visité son appartement avant la passation de l'acte notarié de vente, les époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.) savaient que le grenier avait été intégré par PERSONNE1.) dans l'appartement acquis suivant acte notarié du 19 juillet 2006, ceci étant corroboré par un courrier que PERSONNE2.) lui a adressé le 6 janvier 2010. Le compromis de vente du 5 mai 2006 n'aurait pas été établi *post festum* et ne constituerait pas un faux. Les pièces établiraient que le grenier existait dès 2006. Contrairement à

ce que le tribunal a retenu la mauvaise foi serait dès lors donnée dans le chef des époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.).

L'original du compromis pourrait être versé et déposé, à tout moment, auprès du greffe de la Cour d'appel.

Les époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.) concluent à voir confirmer le jugement entrepris, sauf à interjeter appel incident en ce que le tribunal les a déboutés de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance, les intimés sollicitant à ce titre un montant de 2.500,00 euros et une indemnité de procédure du même montant pour l'instance d'appel, ainsi que des dommages et intérêts de 10.000,00 euros pour procédure abusive et vexatoire.

Le compromis en ce qu'il porte sur le grenier n'ayant pas fait l'objet d'un acte notarié ni été enregistré avant le 15 septembre 2010, il n'aurait date certaine qu'à partir de ce moment, les appelants contestant son existence avant ladite date. Dans la mesure où la procuration annexée à l'acte notarié dressé par le notaire Elvinger ne mentionne pas le grenier, ce serait en toute logique que la vente authentique en a fait abstraction. Tout mode de preuve autre qu'un écrit, tendant à prouver que l'acte existait avant l'acte notarié du 29 décembre 2009, serait irrecevable en application de l'article 1328 du code civil, les intimés considérant que la preuve testimoniale tendant à établir la mauvaise foi des intimés encourt l'irrecevabilité en ce que cela reviendrait à conférer date certaine au compromis litigieux.

Le compromis du 5 mai 2006 leur étant inopposable, les époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.) seraient, seuls, propriétaires dudit bien, toute preuve d'une mauvaise foi dans leur chef laissant d'être rapportée, les intimés relevant qu'aucun élément pertinent de la cause ne leur permettait d'admettre, au moment de la vente qu'ils ont conclue avec la société SOCIETE1.) en faillite, que PERSONNE1.) aurait été le propriétaire du grenier.

Ce serait dès lors à bon droit que les juges de première instance ont débouté PERSONNE1.) de sa demande.

La société SOCIETE1.) en faillite interjette appel incident et conclut, par réformation, à voir écarter le compromis de vente litigieux des débats au motif que seule une copie de l'acte, dépourvue de force probante, est versée en cause, le compromis ayant été vraisemblablement signé *post festum*.

Pour le surplus, l'intimée conclut à voir confirmer le jugement entrepris en exposant qu'à la date de la vente notariée conclue avec les époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.), aucun élément objectif de la cause ne laissait présager que le grenier aurait fait l'objet d'une vente antérieure. Le compromis n'ayant pas date certaine avant le 15

septembre 2010, il serait inopposable aux parties intervenues à l'acte notarié du 29 décembre 2009, la société SOCIETE1.) en faillite soulignant qu'en cas de ventes successives, la primauté revient à l'acte publié en premier, sauf mauvaise foi dans le chef des époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.), dont la preuve ne serait toutefois pas rapportée en l'espèce.

La société SOCIETE1.) en faillite sollicite, par réformation, l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,00 euros pour la première instance, ainsi qu'une indemnité de procédure du même montant pour l'instance d'appel.

#### *Appréciation de la Cour*

L'action en revendication se fonde sur l'existence du droit de propriété dans le chef de la partie qui revendique l'immeuble et implique que le droit de propriété est contesté, tel en l'espèce. L'action impose au revendicateur l'obligation de prouver le droit de propriété dont il se prévaut (R&M Watgen, La propriété immobilière, n° 355 et 356). L'action en revendication est le reflet du droit de propriété immobilière. Elle protège le droit de propriété : c'est l'action en justice qui permet au propriétaire de faire reconnaître et sanctionner son droit. La revendication se fonde sur l'existence du droit de propriété qui doit être prouvé par le demandeur (Jurisclasseur code civil, fasc. 20, action en revendication immobilière, art 711 et 712, n° 4, 57).

Saisi d'une action en revendication, le juge doit exercer son pouvoir de décider laquelle des parties est propriétaire, le juge du fond appréciant souverainement les preuves lui soumises. Conformément à la règle générale, cette fonction d'appréciation implique une obligation d'exercer le pouvoir qu'elle emporte ; en particulier, le juge ne peut éliminer par avance certains modes de preuve qui, par rapport à la propriété immobilière, sont libres. La preuve de la propriété immobilière échappe dans une large mesure au droit commun probatoire, la propriété d'un immeuble se prouvant par tous moyens, la liberté de la preuve du droit de propriété excluant toute hiérarchie entre les modes de preuve (Jurisclasseur, code civil, art. 711 et 712, fasc. 20, action en revendication immobilière, n°39, 40 et 58 et svts).

Le compromis de vente litigieux étant régulièrement versé aux débats, il y a lieu d'en tenir compte à l'instar de toute autre pièce régulièrement versée aux débats, la force probante de cette pièce s'appréciant au niveau du fond du litige, la Cour rejoignant le tribunal en ce qu'il a retenu qu'aucun élément ne permet d'admettre que le compromis de vente soit un faux, ni qu'il aurait été conclu *post festum*.

L'acte notarié du 19 juillet 2006 n'englobant pas le lot litigieux, conformément à la procuration y annexée, c'est en vain que l'appelant, pour étayer son action en revendication, tente de tirer argument du

courrier du notaire Elvinger du 24 février 2010, alors que le compromis de vente est seul pertinent à cet égard.

C'est à bon droit en ce qu'après avoir relevé que conformément à l'article 1328 du code civil, la formalité de l'enregistrement donne aux actes sous seing privé une date certaine contre les tiers, les juges de première instance ont dit que la date du compromis pouvant être opposée aux époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.) est celle à laquelle la formalité d'enregistrement a été accomplie, soit le 15 septembre 2010.

Les parties qui se prétendent, chacune, propriétaire du bien immobilier litigieux pour l'avoir acquis de la société SOCIETE1.) en faillite, tenant leur droit du même auteur, la Cour approuve le tribunal d'avoir dit que le litige se règle au regard des principes de la publicité foncière, par application de la règle de la priorité de publication de l'acte d'acquisition, soit les articles 1<sup>er</sup> et 11 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

Il est constant en cause que les époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.) ont publié leur titre en premier, étant observé que l'appelant, afin de prospérer dans son action, tente de faire admettre la mauvaise foi dans leur chef.

Tel que le tribunal l'a relevé à bon droit, la jurisprudence retient que le bénéficiaire de l'antériorité (de la publication) exige la bonne foi de celui qui l'invoque. La priorité normalement accordée au second acquéreur sur le premier acquéreur, lorsqu'il a publié son titre en premier, est en effet écartée, s'il est prouvé que le second acquéreur avait connaissance de la première aliénation, étant observé qu'une telle connaissance, dont la preuve doit être rapportée par celui qui l'invoque, s'apprécie à la date de la conclusion de la seconde vente.

La Cour rejoint, partant, les juges de première instance en ce qu'ils ont dit 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 et que la mauvaise foi du second acquéreur qui a publié son titre en premier, à la supposer établie, rend la seconde vente inopposable aux premiers acquéreurs.

La mauvaise foi des époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.) dont se prévaut l'appelant étant un fait dont la preuve est libre, c'est en vain que les intimés concluent à l'irrecevabilité de l'attestation testimoniale versée à ce titre par l'appelant.

En l'espèce, la Cour, par adoption des motifs des juges de première instance, ne peut que constater que la preuve d'une mauvaise foi dans le chef des époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.), à l'époque de l'acte

notarié de vente du 30 décembre 2009, fait défaut, le courrier adressé à l'appelant par PERSONNE2.) en date du 6 janvier 2010 n'infirmant pas ce constat. Il en suit que c'est à bon droit que le tribunal a dit qu'il n'est pas établi que les époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.) savaient, au moment d'acquérir de la société SOCIETE1.) en faillite, le lot n°NUMERO3.), que le grenier avait antérieurement fait l'objet d'un compromis de vente conclu entre la même partie venderesse et PERSONNE1.).

La Cour souscrit encore à la motivation des juges de première instance en ce qu'il ont dit que la circonstance que le grenier en cause ait subi des modifications en fait au niveau de sa configuration ne change rien à son existence en vertu de l'acte de base du notaire Elvinger du 1<sup>er</sup> avril 2004, la disposition cadastrale (numéro NUMERO5.) ayant été reprise dans l'acte de vente notarié du 30 décembre 2009, ce conformément à l'article 1<sup>er</sup> de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété.

La Cour approuve, partant, le tribunal d'avoir débouté PERSONNE1.) de son action en revendication.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Etant donné qu'il serait inéquitable de laisser à la charge des époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.) l'entièreté des sommes exposées non comprises dans les dépens, il y a lieu de leur allouer, par réformation, une indemnité de procédure de 500,00 euros pour la première instance, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour l'instance d'appel. Dans le même ordre d'idées il y a lieu d'allouer à la société SOCIETE1.), par réformation, une indemnité de procédure de 500,00 euros pour la première instance, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour l'instance d'appel.

Tandis que l'appel principal n'est pas fondé, l'appel incident des époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.) est fondé, l'appel incident de la société SOCIETE1.) étant partiellement fondé.

La demande reconventionnelle des époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.) tendant à l'octroi de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire est recevable, mais n'est pas fondée, aucun élément de la cause n'établissant que PERSONNE1.) ait agi dans l'intention de nuire.

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

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

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

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident interjeté par Maître PERSONNE2.) et PERSONNE3.) fondé,

dit l'appel incident interjeté par Maître Joëlle NICLOU en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL partiellement fondé,

### **réformant,**

condamne PERSONNE1.) à payer à Maître PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 500,00 euros pour la première instance,

condamne PERSONNE1.) à payer à Maître Joëlle NICLOU en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 500,00 euros pour la première instance,

**confirme** le jugement entrepris pour le surplus,

dit recevable mais non fondée la demande reconventionnelle de Maître PERSONNE2.) et PERSONNE3.),

condamne PERSONNE1.) à payer à Maître PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) à payer à Maître Joëlle NICLOU en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Joëlle NICLOU et Maître François GENGLER, avocats concluants affirmant en avoir fait l'avance.