

Arrêt N° 13/22 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt janvier deux mille vingt-deux

Numéro CAL-2018-00834 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,
Paul VOUEL, conseiller,
Anne-Françoise GREMLING, conseiller,
Isabelle Hippert, greffier.

E n t r e :

la société anonyme SOC 1) S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 4 août 2018,

comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN s.à r.l., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Diekirch, établie et ayant son siège social à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t :

- 1) **A**, demeurant à L-(...),
- 2) **B**, demeurant à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit MULLER,

comparant par Maître Marco FRITSCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) C, demeurant à L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit MULLER,

comparant par Maître Monique WATGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 16 juin 2021.

Par exploit du 14 décembre 2012, C a fait donner assignation à D, Maître AVOCAT, pris en sa qualité de curateur nommé à la curatelle de D et à la société anonyme SOC 1) SA (ci-après SOC 1)) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, aux fins d'y entendre prononcer la nullité de deux compromis de vente conclus entre D et SOC 1), en date des 18 décembre 2009 et 15 octobre 2010, « *portant sur des immeubles communs, sinon sur des immeubles indivis avec la demanderesse* ».

Elle réclamait en outre une indemnité de procédure de 3.000 euros.

La demanderesse faisait exposer que, par jugement rendu le 28 juin 2006, coulé en force de chose jugée, le tribunal d'arrondissement de Diekirch, avait prononcé le divorce entre elle et D et ordonné le partage et la liquidation de leur communauté ; que la demanderesse avait appris par le biais d'une sommation de passer acte signifiée à la requête de SOC 1), en date du 28 juillet 2011, à un moment où les opérations de partage de la communauté de biens étaient toujours en cours, que son coïndivisaire D avait signé avec SOC 1) deux compromis de vente, le premier datant du 18 décembre 2009 et portant sur un terrain commun avec hangar, situé à X, pour un prix de 100.000 euros, et le second datant du 15 octobre 2010, portant sur plusieurs parcelles communes non bâties, , situées également à X, pour un prix de 220.000 euros ; que la demanderesse n'aurait pas consenti à ces ventes et ne les aurait jamais approuvées, confirmées ni ratifiées ; que D ne lui aurait, à aucun moment, notifié son intention de vendre les parcelles en cause et qu'il ne l'aurait pas même informée de la vente de celles-ci, qui plus est, à des prix dérisoires.

C basait sa demande principalement sur les articles 1424 et 1427, subsidiairement, sur l'article 815-3 et, encore plus subsidiairement, sur l'article 815-16 du Code civil.

La demanderesse faisait valoir que, par jugement rendu le 11 juillet 2012 par le juge des tutelles auprès du tribunal d'arrondissement de Diekirch, D avait été placé sous le régime de la curatelle et Maître AVOCAT nommé curateur.

Dans son jugement, le juge des tutelles relève « *l'alcoolisme chronique* » accompagné d'un « *syndrome de Korsakov* » et une « *forte altération* » des facultés de discernement de D, documentés par un rapport médical (cf. pièce n°2 de la farde III de Me WATGEN).

Par conclusions du 2 juillet 2013, Maître AVOCAT, pris en sa qualité de curateur de D, constatait que le défaut de capacité de ce dernier n'était pas en cause et se rapportait à prudence de justice quant à la recevabilité et au bien-fondé de la demande.

Dans des conclusions notifiées en date du 25 octobre 2013, C déclarait confirmer que la mise sous curatelle de D était sans incidence sur le litige entre parties, les demandes en annulation se fondant sur d'autres causes.

D est décédé *ab intestat* en cours d'instance, le 12 novembre 2013.

Me AVOCAT a été mis hors cause.

Par acte notifié le 18 avril 2014, A et B ont régulièrement repris l'instance en leur qualité d'héritiers de leur père, D.

A et B se rapportaient à prudence de justice.

SOC 1) concluait au rejet de la demande quant au fond.

SOC 1) aurait ignoré, au moment de la signature des compromis, « *l'existence d'une copropriété, d'un divorce ou encore d'une liquidation d'une communauté* ».

Les compromis de vente feraient état d'une déclaration de D, selon laquelle il serait l'unique propriétaire des biens cédés.

La partie défenderesse invoquait en outre la théorie du mandat apparent ; en tant qu'acquéreuse de bonne foi, elle aurait légitimement pu admettre que D avait mandat de représenter, le cas échéant, son épouse pour la signature des actes de vente.

SOC 1) contestait d'autre part le caractère indivis des biens faisant l'objet du premier compromis, daté du 18 décembre 2009, à savoir un terrain avec hangar, d'une contenance de 1 ha 45 a et 75 ca, portant le numéro cadastral xxxx/xxxx de la commune de X, lieu-dit « (...) ».

Ce terrain serait, conformément aux dispositions de l'article 1405 du code civil, un bien propre de D, au motif qu'il en serait devenu pleinement propriétaire dans le cadre de la succession de son père E, décédé le 21 décembre 1998.

Le fait que la construction du hangar sur ce terrain aurait été financée par des fonds communs des époux n'en ferait pas pour autant un bien commun, la valeur de cette construction étant inférieure à celle du terrain.

Pour le cas où le tribunal retiendrait que les biens faisant l'objet des compromis de vente litigieux constituent des biens indivis, SOC 1) se prévalait d'un consentement de C aux ventes litigieuses, respectivement d'une confirmation ou ratification tacite de celles-ci par la demanderesse.

C aurait eu connaissance des compromis de vente litigieux et se serait déclarée d'accord pour que le projet notarié de partage et de liquidation de l'indivision post-communautaire, prévoyant l'attribution, à feu D, des biens faisant l'objet desdits compromis, contre paiement d'une soulte, soit entériné dans un acte à signer le 28 juillet 2011, par devant Maître NOTAIRE, notaire de résidence à Z.

La défenderesse invoquait dans ce contexte un courrier daté du 18 juillet 2011, émanant du mandataire de C.

Selon SOC 1), les prix convenus dans les compromis n'auraient pas été dérisoires, mais auraient correspondu aux valeurs réelles des terrains en cause.

Les conditions d'application des bases légales avancées par la demanderesse ne seraient pas réunies en l'espèce.

Par conclusions du 14 octobre 2013, SOC 1) formulait une demande reconventionnelle tendant à voir dire que le jugement à intervenir « *qui débouterait C de sa demande en annulation, vaudrait acte de vente entre les parties avec toutes les conséquences de droit qui s'y attachent et qu'il sera transcrit comme tel* » ainsi qu'à la condamnation de celle-ci au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000 euros.

SOC 1) formulait encore plusieurs demandes reconventionnelles, tendant, selon les termes du jugement *a quo*, principalement à se faire autoriser à signer l'acte de partage et de liquidation de l'indivision post-communautaire ayant existé entre époux, pour le compte de feu D, en vertu de l'action oblique prévue par l'article

1166 du Code civil et, subsidiairement, sur base de l'article 1589 du Code civil, à la condamnation de A et B, héritiers de D, au paiement de la somme de 120.000 euros à titre d'impenses et à celle de 700.000 euros à titre de dommages-intérêts et tendant enfin à voir ordonner le partage de l'indivision post communautaire existant entre C et les héritiers de D, suite à la condamnation à intervenir de ces derniers à l'égard de SOC 1) du chef de la garantie d'éviction ainsi qu'à l'autorisation de participer aux opérations de partage afin de faire valoir sa créance découlant de la garantie d'éviction due par le vendeur.

Par exploit du 17 juin 2016, SOC 1) SA a fait donner assignation à C, A et B à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile,

«

- *pour voir dire que A et B sont tenus d'une garantie d'éviction à son égard et les condamner à prendre fait et cause pour la requérante,*
- *pour voir dire que les compromis de vente du 18 décembre 2009 et du 15 octobre 2010 sont valables, partant dire qu'il y a eu vente,*
- *pour voir autoriser SOC 1), pour le cas où les biens faisant l'objet des compromis seraient considérés comme biens indivis, à passer l'acte de partage de la communauté au nom et pour le compte de feu D de sorte à permettre à la requérante de régler tout ou partie de la soulte en faveur de C, suivant le projet de l'acte de partage, moyennant les prix de vente des compromis et condamner les héritiers de D à payer le reste de la soulte à C, subsidiairement, se voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à tenir quitte et indemne la requérante, sinon à lui payer le montant de 474.546,48 euros au moins à titre d'impenses, sous réserve d'augmentation et de spécification en cours d'instance, avec extension à la restitution du prix, des fruits, des frais et de la somme de 700.000 euros à titre de dommages-intérêts, le hangar ayant une importance extrême et vitale dans les activités de construction et de promotion de la demanderesse, voir instituer, pour autant que de besoin une expertise à la fin d'évaluer le préjudice matériel accru à la partie requérante résultant de l'éventuelle nullité des compromis et de l'éviction qui va de pair, sinon de la promesse de porte-fort non tenue*
- *pour voir ordonner que les opérations de partage soient suspendues aussi longtemps que le dommage ne soit définitivement fixé par jugement,*
- *pour voir ordonner le partage de l'indivision post-communautaire existant entre C et les héritiers de E ainsi que de l'indivision successorale de feu E et voir autoriser la société anonyme SOC 1) SA à intervenir dans les opérations de partage tant de la communauté ayant existé entre les époux B-C que de l'indivision successorale de feu E et de faire valoir sa créance préalablement fixée dans les deux masses,*

- *pour voir ordonner la jonction de cette affaire avec celle introduite par C par exploit d'huissier du 14 décembre 2012 ; »*

SOC 1) réclamait encore la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, des trois parties adverses à lui payer le montant de 5.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile.

En date du 26 juin 2018, le tribunal a rendu un jugement dont le dispositif est conçu comme suit : «

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en premier ressort, statuant contradictoirement, le juge rapporteur entendu en son rapport oral,

ordonne la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros xxxxx et yyyy pour raison de connexité ;

reçoit la demande principale introduite par exploit d'huissier du 14 décembre 2012 et la demande reconventionnelle formée par conclusions du 14 octobre 2013 en la forme ;

reçoit la demande introduite par assignation du 17 octobre 2016 en la forme ;

ordonne la mise hors cause de Maître AVOCAT, pris en sa qualité de curateur nommé à la curatelle de E, son mandat de curateur ayant pris fin par le décès de E en date du 12 novembre 2013 ;

donne acte à A et à B de leur reprise d'instance de feu leur père E ;

dit fondée la demande en annulation des compromis de vente du 18 décembre 2009 et du 15 octobre 2010 sur base de l'article 815-3 du code civil ;

déclare nuls et de nul effet le compromis du 18 décembre 2009 et celui du 15 octobre 2010 intervenus entre E et la société anonyme SOC 1) SA ;

déboute la société anonyme SOC 1) SA de sa demande reconventionnelle tendant à dire que le jugement à intervenir vaudra acte de vente entre les parties avec toutes les conséquences de droit qui s'y attachent ;

***déclare** irrecevable la demande reconventionnelle par action oblique de la société anonyme SOC 1) SA ;*

***déclare** irrecevable la demande reconventionnelle de la société anonyme SOC 1) SA sur base de la garantie d'éviction contre A et B ;*

***dit** que l'assignation du 17 juin 2016 annule et remplace celle du 3 mai 2016 au vu du fait que l'annexe y mentionnée faisait défaut ;*

***déclare** non fondées les demandes de la société anonyme SOC 1) SA formées par assignation du 17 juin 2016, partant en déboute ;*

***déboute** la société anonyme SOC 1) SA de ses demandes en obtention d'une indemnité de procédure ;*

***déclare** fondée et justifiée pour le montant de 1.000 euros la demande de C en allocation d'une indemnité de procédure ;*

*partant **condamne** la société anonyme SOC 1) SA à payer à C le montant de 1.000 euros ;*

***déboute** de toutes conclusions plus amples ou contraires comme respectivement mal fondées ou superflues ;*

***condamne** la société anonyme SOC 1) SA aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit du mandataire de C, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance. »*

Après avoir constaté que D avait hérité de son père le terrain objet du premier compromis de vente litigieux et qu'il s'agissait partant, dans un premier temps, d'un bien propre de D, le tribunal a constaté, d'une part, que SOC 1) n'avait pas contesté la construction sur ce terrain d'un hangar moyennant des fonds communs aux époux et, d'autre part, que la valeur du hangar dépassait de loin la valeur du terrain au vu des rapports d'expertise versés aux débats, de sorte que l'ensemble était à considérer comme bien commun.

Le tribunal a écarté la base légale tirée des articles 1424 et suivants du Code civil, au motif que C et D étaient déjà divorcés au moment de la conclusion des compromis de vente, de sorte qu'ils n'étaient plus titulaires des droits et obligations découlant de leur régime matrimonial.

S'agissant d'une indivision post-communautaire, l'article 815-3 du Code civil serait applicable en l'espèce.

Loin de jamais consentir aux ventes en question, de les confirmer ou de les ratifier, la demanderesse s'y serait expressément opposée.

Il n'y aurait pas davantage lieu de faire application de la théorie du mandat apparent, compte tenu des dispositions spécifiques de l'article 815-3 du Code civil et de l'absence de circonstance dispensant SOC 1) de vérifier les titres de propriété de D, d'autant que la défenderesse avait la « *qualité de professionnel en matière de marchés immobiliers* ».

Le tribunal a décidé que les conditions édictées à l'article 815-3 du Code civil étaient réunies et qu'il y avait partant lieu d'annuler les deux compromis de vente et de rejeter la demande reconventionnelle tendant à voir dire que « *le jugement vaudra acte de vente entre parties avec toutes conséquences de droit* ».

Les compromis étant nuls et SOC 1) n'ayant pas la qualité de créancière de D, la demande reconventionnelle tendant à l'exercice de l'action oblique, de même que celle tendant à provoquer les opérations de partage de l'indivision et à participer aux opérations de partage afin de faire valoir une prétendue créance découlant de la garantie d'éviction, ont été déclaré irrecevables.

Quant à la demande reconventionnelle de SOC 1) tendant à voir condamner A et B, en leur qualité d'héritiers de E, au remboursement d'impenses et au paiement de dommages et intérêts, au titre de la garantie d'éviction, le tribunal l'a déclarée irrecevable, la demande reconventionnelle n'étant pas dirigée contre la demanderesse au principal.

Examinant la demande introduite par SOC 1) suivant exploit du 17 juin 2016, le tribunal a constaté que celle-ci reprenait « *dans son assignation les moyens invoqués et développés dans le cadre de sa défense à l'assignation du 14 décembre 2012, respectivement de sa demande reconventionnelle* ».

Les compromis de vente étant nuls ; le tribunal a décidé que « *le jugement ne saurait valoir acte de vente* ».

Après avoir relevé le défaut de contrat valable et l'absence de qualité de créancière de SOC 1), le tribunal a débouté cette dernière de ses demandes formulées dans l'acte d'assignation du 17 juin 2016.

De ce jugement, qui lui a été signifié le 7 septembre 2018, SOC 1) a régulièrement relevé appel par exploit du 4 août 2018.

L'appelante demande à la Cour de réformer le jugement entrepris et, principalement, de dire que les demandes en nullité de C sont irrecevables, sinon

infondées ; que les compromis de vente des 18 décembre 2009 et 15 octobre 2010 sont valables ; qu'il y a vente entre parties ; que l'arrêt vaudra acte de vente et qu'il y a lieu à transcription. L'appelante demande encore à la Cour de lui donner acte du paiement d'un acompte de 10.000 euros dans le cadre de la première vente et de son consentement à payer le restant des prix de vente, soit les sommes respectives de 100.000 et 210.000 euros, à la Caisse des dépôts et consignations.

En ordre subsidiaire, et à supposer que les deux contrats susmentionnés aient concerné des biens indivis, l'appelante demande à la Cour de constater que C a consenti aux contrats de vente, ou, à tout le moins, qu'elle les a « *ratifiés et/ou confirmés* ». Dans ce même ordre de subsidiarité, l'appelante demande en outre à la Cour d'en tirer les conséquences énoncées ci-dessus et de l'autoriser à passer l'acte de partage de la communauté au nom et pour compte de feu D, de façon à permettre le règlement de la soulte et enfin de prendre également les dispositions relatives aux « *donnés acte* » susmentionnés.

Plus subsidiairement, à supposer que la Cour retienne que C n'a pas consenti aux ventes et ne les a pas confirmées ni ratifiées, il conviendrait de constater que les compromis de vente demeurent valables quant aux quotes-parts indivises des consorts A/B, que ces derniers ont violé leur obligation concernant la garantie d'éviction, sinon engagé leur responsabilité envers l'appelante et qu'ils doivent être condamnés à indemniser l'appelante à hauteur des montants plus amplement repris dans les écritures de l'appelante (cf. acte d'appel, page 28 ; conclusions récapitulatives, page 51), ou d'instituer, pour autant que de besoin, une expertise aux fins d'évaluer le dommage matériel subi par l'appelante. L'appelante demande en outre à la Cour de dire qu'il y a vente pour ce qui concerne les quotes-parts indivises des consorts A/B avec les conséquences susmentionnées, d'ordonner le partage de l'indivision post-communautaire « *suite à la condamnation à intervenir des héritiers de feu D du chef de la garantie d'éviction à l'égard de la partie appelante* » ; d'autoriser la partie appelante à intervenir dans les opérations de partage et de faire valoir sa créance résultant de la garantie d'éviction et d'ordonner les dispositions de « *donné acte* » susmentionnées, à cette différence près que les montants à consigner seraient à réduire de moitié.

Encore plus subsidiairement, pour le cas où la Cour déclarerait les compromis nuls ou inopposables dans leur totalité, l'appelante lui demande de dire que les consorts A/B ont violé leur obligation découlant de la garantie d'éviction, sinon qu'ils ont vendu la chose d'autrui, sinon qu'ils ont engagé leur responsabilité et qu'ils doivent payer à SOC 1) la somme de 1.194.546,48 euros, à titre d'allocation de dommages et intérêts, de remboursement du coût des travaux effectués sur le terrain vendu par le premier compromis, de remboursement de l'acompte payé ainsi que des frais d'avocat exposés dans le cadre du présent litige.

SOC 1) demande encore à la Cour d'ordonner le partage de l'indivision post-communautaire « suite à la condamnation à intervenir des héritiers du chef de la garantie d'éviction », de l'autoriser à intervenir dans les opérations de partage « et de faire valoir sa créance découlant de la garantie d'éviction ».

En dernier ordre de subsidiarité, pour le cas où les compromis seraient déclarés nuls ou inopposables dans leur totalité et où l'action en garantie d'éviction serait déclarée inapplicable, l'appelante demande à la Cour de dire que les consorts A/B ont engagé leur responsabilité et qu'ils sont tenus de payer à l'appelante le prédit montant.

L'appelante demande à la Cour de dire, « en tout état de cause », que C a avoué de façon extrajudiciaire qu'elle avait été informée « de l'acte de cession » par l'exploit du 28 juillet 2011, qu'elle n'a pas exercé son droit de préemption et qu'elle a pareillement avoué de façon extrajudiciaire « son acceptation de l'acte de partage et de liquidation ».

Quant à la demande formée à son encontre par C, l'appelante fait valoir, en premier lieu, qu'elle serait irrecevable, au motif qu'elle n'aurait pas été transcrite au bureau des hypothèques conformément aux dispositions de l'article 17 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

Concernant la recevabilité de ce moyen, soulevé pour la première fois en instance d'appel, l'appelante soutient que le défaut d'inscription de la demande tendant à l'annulation d'un acte transcrit doit être invoqué d'office par le juge et que SOC 1) aurait, de toute façon, contesté implicitement la recevabilité de la demande en annulation en première instance, en se rapportant, à cet égard, à prudence de justice. L'appelante se prévaut, en second lieu, d'un défaut de qualité pour agir dans le chef de C.

La demande de celle-ci s'analyserait en une demande en annulation de la chose d'autrui au sens de l'article 1599 du Code civil.

Or, la sanction édictée par cette disposition légale consisterait en une nullité relative qui ne pourrait être invoquée que par l'acquéreur lésé.

En tant que personne se prétendant titulaire de parts indivises sur les biens vendus, l'intimée C n'aurait donc pas qualité pour agir en annulation des ventes en cause.

Prenant position concernant le reproche d'avoir formé des demandes nouvelles en instance d'appel, SOC 1) soutient qu'une demande de « donné acte » ne constituerait pas une véritable demande en justice, que la demande tendant à voir dire que les ventes « demeurent valables pour les quotes-parts indivises des sieurs A/B » et que les demandes en indemnisation formées contre les consorts A/B avaient déjà été formées en première instance, que celles-ci étaient, à tout le moins, virtuellement

comprises dans les demandes formées en première instance et, plus subsidiairement, qu'il s'agirait d'une « *défense à l'action principale* ».

L'appelante soutient que les compromis de vente étaient valables.

Elle fait valoir que les deux contrats contiennent une déclaration de feu D, selon laquelle il serait l'unique propriétaire des biens vendus.

SOC 1) aurait donc légitimement pu croire en la sincérité du vendeur « *notamment en ce qui concerne son titre de propriété* ».

La parcelle n° 1028/6721, objet du premier compromis, aurait constitué un bien propre de D.

D aurait hérité ladite parcelle de son père, de sorte qu'il s'agirait à l'origine sans conteste d'un bien propre.

Selon l'appelante, la valeur de la construction (hangar) érigée par les époux A-C serait inférieure à la valeur du terrain.

Par ailleurs, l'appelante conteste que ladite construction ait été financée avec des deniers communs.

Les juges de première instance auraient inclus à tort la valeur des travaux financés par SOC 1) dans leur estimation du hangar.

Après déduction du coût des travaux réalisés par l'appelante, il apparaîtrait que la valeur de la construction était inférieure à celle du terrain, au moment des ventes litigieuses.

Il s'agirait donc d'un bien propre de feu D.

A supposer que la parcelle n° 1028/6721, objet du premier compromis, n'ait pas constitué un bien propre de feu D, il conviendrait de retenir que l'intimée C a consenti implicitement, sinon confirmé ou ratifié implicitement le compromis de vente y relatif, dans le cadre des opérations de partage et de liquidation de l'indivision post-communautaire.

L'intimée C aurait en effet consenti à une « *cession contre soulte des terrains litigieux* » à son ancien conjoint, dans le cadre des opérations de partage et de liquidation de l'indivision post-communautaire, « *pour faciliter la vente desdits immeubles d'ores et déjà conclue entre ce dernier et la partie appelante par les contrats de vente litigieux* ».

Cet « *accord inconditionnel et irrévocable* » aurait été confirmé par le mandataire de la partie C dans un courrier officiel du 18 juillet 2011.

Cependant, ni C ni D n'auraient déféré à la sommation de passer acte notarié de vente, signifiée à l'initiative de l'appelante, en date du 28 juillet 2011.

Plus subsidiairement, il conviendrait de limiter la sanction à l'inopposabilité partielle du compromis de vente du 15 octobre 2010.

Selon l'appelante, « *la vente d'un bien indivis par un indivisaire sans le consentement unanime des autres* » devrait « *s'analyser en une cession par l'indivisaire vendeur de sa seule quote-part* » de sorte qu'en l'espèce l'inopposabilité devrait être limitée à la quote-part indivise de l'intimée C.

Encore plus subsidiairement, à supposer que la Cour retienne la sanction de la nullité, SOC 1) estime que celle-ci ne saurait être que partielle et devrait être limitée à la quote-part indivise de C.

L'appelante affirme qu'en tout état de cause les articles 1424 et suivants du Code civil ne seraient pas applicables, puisque C et D n'étaient plus mariés au moment de la conclusion des compromis de vente et que l'article 815-14 ne serait pas non plus applicable, au motif que cette disposition légale concerne la cession de droits sur des biens indivis, et non la cession de biens indivis eux-mêmes.

L'article 815-14 du Code civil aurait d'ailleurs été respecté, puisque la notification y prévue aurait été effectuée par le biais de la sommation susmentionnée du 28 juillet 2011.

Les actes de vente ayant été valablement conclus, il y aurait lieu de rendre un « *arrêt valant actes de vente* » et d'ordonner sa transcription.

Par le biais de l'action oblique, prévue par l'article 1166 du Code civil, l'appelante « *entend signer pour le compte du défunt l'acte de projet de partage et de liquidation de l'indivision post-communautaire ayant existé entre époux* », en sa qualité de créancière de feu D relativement à l'obligation de délivrance de ce dernier, de façon à acquérir la pleine propriété sur les biens faisant l'objet des compromis litigieux.

A supposer que la Cour retienne la nullité ou l'inopposabilité desdits compromis, l'appelante se prévaut de la garantie d'éviction prévue par l'article 1625 du Code civil, le vendeur, D, ayant « *engagé sa responsabilité du chef de la garantie d'éviction* ».

L'étendue du dommage à réparer dépendrait de l'étendue de l'éviction et partant de l'étendue de la sanction.

Pour autant que de besoin, il conviendrait de recourir à une expertise pour l'évaluation du préjudice matériel subi par l'appelante.

En cas d'annulation des compromis de vente, il y aurait lieu d'ordonner les restitutions qui s'imposent et de condamner les intimés à payer à l'appelante la somme de 1.194.546,48 euros TTC.

C conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

Quant au moyen d'irrecevabilité qui lui est opposé par l'appelante, relatif au défaut de transcription de la demande introductive d'instance, l'intimée fait valoir que celle-ci n'avait pas à être transcrite, en l'absence de transcription des compromis de vente dont la nullité est poursuivie.

L'intimée aurait d'autre part qualité et intérêt à agir en nullité des compromis de vente litigieux, sur base des articles 815-3, et 815-16 du Code civil.

Quant au fond, l'intimée soutient qu'elle n'a jamais consenti aux ventes litigieuses, ni confirmé ou ratifié celles-ci, de quelque manière que ce soit.

Son coïndivisaire et ancien conjoint, D, n'aurait bénéficié ni d'un mandat de sa part ni d'une autorisation judiciaire.

Contrairement à l'affirmation de SOC 1), C soutient n'avoir jamais reçu la notification prévue par l'article 815-14 du Code civil, visant à lui permettre l'exercice de son droit de préemption.

Ce ne serait que par le biais d'une sommation de passer acte notarié de vente, délivrée par exploit d'huissier du 28 juillet 2011, qu'elle aurait appris que D avait signé, en date des 18 décembre 2009 et 15 octobre 2010, les compromis de vente en cause.

Selon l'intimée, les biens immobiliers dont il s'agit auraient fait partie de l'indivision post-communautaire des anciens époux C-A.

L'intimée souligne que ces immeubles n'ont jamais fait l'objet d'un partage, de sorte qu'ils n'ont jamais été attribués comme propres à D et qu'au décès de ce dernier, ils ont fait l'objet d'une indivision entre C et ses deux fils, les héritiers de feu D.

La parcelle n° 1028/6721 aurait fait partie de la communauté entre époux, par application de l'article 1406, alinéa 2 du Code civil.

En effet, le hangar construit sur le terrain en cause, pendant le mariage des époux avec les deniers communs du ménage, aurait représenté « *une valeur de loin supérieure à celle du terrain d'assiette* », ainsi que cela résulterait des rapports d'expertise versés au dossier.

Elle fait valoir que « *le caractère commun des fonds investis dans la construction du hangar* » n'a auparavant « *jamais été contesté* ».

L'appelante ne verserait pas de pièces de nature à étayer le coût des travaux dont elle se prévaut.

L'intimée s'oppose à l'institution de la nouvelle expertise sollicitée par l'appelante. Outre que la partie adverse ne fournirait « *aucune preuve en quel sens les travaux soi-disant effectués auraient accru la valeur du hangar initial* », la mesure d'instruction en question n'aurait aucune pertinence et ne ferait que retarder inutilement l'issue du litige.

Il y aurait partant lieu de prononcer la sanction prévue en pareil cas par les textes de loi susmentionnés, à savoir la nullité intégrale des deux compromis.

En conséquence de cette nullité, la Cour ne devrait faire droit à aucune des demandes formées par SOC 1).

Concernant plus particulièrement les demandes en indemnisation formées par SOC 1), l'intimée C soutient que toutes ses demandes, qu'elles soient de nature contractuelle ou délictuelle, sont dépourvues de fondement, en l'absence de tout préjudice.

L'intimée soutient pareillement, dans ce contexte, que SOC 1) ne ferait état d'aucun élément probant de nature à étayer le préjudice allégué et s'oppose à l'institution d'une expertise judiciaire.

L'intimée donne à considérer que SOC 1) s'est mise en possession des immeubles, sans acte notarié, sans titre de propriété, sans règlement du prix prévu par les compromis de vente et sans autorisation des intimés.

Elle conteste le paiement d'un acompte de 10.000 euros.

Selon C, les deux immeubles en cause auraient été cédés à des prix dérisoires, ainsi que cela ressortirait du rapport d'expertise EXPERT1).

Prenant position quant à l'action oblique invoquée par l'appelante, C soutient que celle-ci doit être rejetée, à défaut d'une créance certaine liquide et exigible outre

que l'appelante prétendrait, au travers de cette action, « *s'immiscer dans les affaires* » des parties intimées.

Les intimés B et A soulèvent, en premier lieu, l'irrecevabilité de diverses demandes formées par SOC 1), désignées avec précision à la page 15 de leurs conclusions récapitulatives, pour ne pas avoir été formulées en première instance.

Pour le surplus, les conjoints A/B concluent au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

A l'instar de C, ils considèrent que la demande tendant à l'annulation des compromis de vente n'avait pas à être transcrite, les compromis attaqués n'ayant pas non plus fait l'objet d'une transcription, s'agissant d'actes sous seing privé.

C aurait qualité pour agir en nullité des deux ventes de biens indivis lui appartenant comme coïndivisaire.

Les conditions de l'article 815-3 du Code civil seraient données en l'espèce et l'annulation totale des deux compromis de vente s'imposerait au regard des dispositions des articles 815-14 et 815-16 du Code civil.

Selon les intimés, l'ensemble des biens visés par les deux compromis litigieux « *étaient des biens ayant appartenu à la communauté des époux et appartiennent de ce fait actuellement à l'indivision post-communautaire* ».

SOC 1) serait malvenue de contester en instance d'appel l'origine commune des fonds ayant servi au financement de la construction du hangar après l'avoir admise tout au long de la première instance.

En signant les deux compromis de vente, leur père aurait posé, sans le consentement de leur mère, des actes de disposition qui ne pourraient pas être couverts par la théorie du mandat apparent, l'article 815-3 du Code civil excluant les actes de disposition des mandats tacites.

C n'aurait pas été mise en mesure d'exercer son droit de préemption.

Les intimés A/B reprochent à SOC 1), « *professionnel averti de l'immobilier* », de ne pas avoir procédé à des « *vérifications d'usage* » avec le sérieux requis « *afin de s'assurer de l'existence et de l'étendue des droits de disposition* » de feu D, avant de signer les deux actes de vente litigieux.

Eu égard à leur nullité et au défaut de qualité de créancière de l'appelante, tant la demande fondée sur l'action oblique que la demande fondée sur la garantie d'éviction seraient à rejeter.

Les intimés contestent en outre que l'appelante ait subi quelque préjudice réparable que ce soit.

Ils s'opposent à l'institution de l'expertise judiciaire réclamée par l'appelante en ordre subsidiaire.

Les intimés font valoir que l'appelante reste en défaut de définir la mission d'expertise qu'elle sollicite et de préciser « *sur quelle base, sur quels documents ou encore par quel procédé l'évaluation du préjudice devrait se faire* ».

Les pièces versées par l'appelante ne seraient nullement probantes.

Les intimés se prévalent des dispositions de l'article 351, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile et font valoir que le juge ne saurait « *pallier aux carences d'une partie* » dans l'administration de la preuve.

Ils donnent à considérer que l'appelante a occupé les terrains dont il s'agit sans droit ni titre et qu'elle a « *même donné certaines parcelles en location à des tierces personnes tout en sachant que la situation juridique ne lui conférait pas un tel droit* ».

Les dommages allégués par l'appelante seraient tout au plus imputables à sa propre faute, qualifiée de grave.

Les intimés soutiennent que l'appelante s'est montrée d'une particulière mauvaise foi et qu'elle a profité de la faiblesse manifeste de leur père, liée à son alcoolisme chronique (« *SOC 1) n'a pas hésité à soumettre à D des compromis de vente préétablis par elle, tout en ayant eu pleinement conscience du fait que ce dernier se trouvait dans un état de santé très fragilisé alors qu'il était constamment en état d'ébriété* », ou encore « *le comportement de SOC 1) relève purement et simplement de la mauvaise foi alors qu'il était de notoriété et même flagrant que D avait un très sérieux problème d'alcoolémie qui altérait manifestement son discernement* », cf. conclusions récapitulatives, page 13).

Appréciation de la Cour

L'appelante soulève, pour la première fois en instance d'appel, l'irrecevabilité de la demande en annulation des compromis de vente, au motif qu'elle n'aurait pas été transcrite au bureau des hypothèques.

L'article 17 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers dispose ce qui suit : « *Aucune demande tendant à faire prononcer*

la résolution, la rescision ou l'annulation d'un acte transcrit, ne sera reçue dans les tribunaux qu'après avoir été inscrite, à la requête de l'avoué du demandeur, en marge de l'exemplaire ou de l'expédition déposé au bureau des hypothèques, ainsi que de l'inscription prévue à l'article 15.

Bien que les parties intimées ne s'opposent nullement à la recevabilité de ce moyen, il est rappelé que le défaut d'inscription, en marge de l'acte transcrit, de la demande en résolution, en rescision ou en annulation de cet acte est une fin de non-recevoir d'ordre public qui peut être soulevée à toute hauteur de la procédure et qui doit, le cas échéant, être relevée d'office par le juge.

La disposition légale citée ci-dessus suppose expressément une demande se rapportant à un acte lui-même transcrit.

Or, la demande litigieuse tend à l'annulation des deux compromis de vente, conclus sous seing privé, non transcrits.

La demande litigieuse n'est donc pas soumise à l'inscription prescrite par l'article 17 cité ci-dessus.

Il s'ensuit que le premier moyen d'irrecevabilité soulevé par l'appelante est à rejeter comme infondé.

Le divorce entre C et D a été prononcé par jugement rendu le 28 juin 2006, lequel a été signifié à D par exploit du 24 novembre 2006.

C'est à bon droit que la juridiction de première instance a écarté la base principale de la demande en annulation, tirée de la violation des articles 1424 et 1427 du Code civil, après avoir retenu qu'au moment de la conclusion des compromis de vente litigieux, les 18 décembre 2009 et 15 octobre 2010, C et D n'étaient plus conjoints et que partant la première nommée « *n'était plus titulaire des droits découlant pour un époux de son régime matrimonial* ».

L'appelante soutient que C n'aurait « *pas qualité à agir* » en nullité des compromis de vente, sur la base subsidiaire, tirée de la violation de l'article 815-3 du Code civil, de sorte que les juges de première instance auraient dû déclarer la demande irrecevable.

La qualité pour agir, peut être définie comme le titre juridique permettant à une personne d'invoquer en justice le droit dont elle demande la sanction (cf. G. Couchez, Procédure civile, Sirey, 5^e éd., n° 156).

La question de savoir si cette personne est réellement titulaire du droit dont elle se prévaut, relève du fond, et ne se pose donc pas au stade la recevabilité.

Celui qui se prétend titulaire du droit litigieux a la qualité pour agir, autrement dit, le titre juridique lui permettant de saisir le juge afin qu'il se prononce sur l'existence et l'étendue de ce droit.

Comme C se prétend titulaire du droit d'agir en annulation des compromis de vente, sur base de l'article 815-3 du Code civil, elle a de ce fait qualité pour agir.

Le deuxième moyen d'irrecevabilité soulevé par l'appelante doit donc pareillement être rejeté.

Les intimés soulèvent l'irrecevabilité de diverses demandes formées par SOC 1) tendant à ce qu'il lui soit « *donné acte* ».

Une juridiction ne saurait donner acte à une partie que d'une déclaration ou d'un fait constant en cause, et non pas d'une affirmation factuelle ou juridique contestée par la partie adverse et formant la substance d'une question litigieuse.

Doivent partant être déclarées irrecevables les demandes de l'appelante tendant à ce qu'il lui soit donné acte du paiement de la somme de 10.000 euros à titre d'acompte et de son acceptation à payer le solde du prix afin de finaliser les opérations de vente litigieuses, et enfin de son acceptation à payer le restant du prix des ventes afin de formaliser les contrats de vente, celles-ci contenant des affirmations factuelles et juridiques contestées par les parties adverses et formant la substance de questions litigieuses.

En ce qui concerne la qualification de biens indivis des immeubles ayant fait l'objet des compromis attaqués, la Cour constate, en premier lieu, que l'appelante limite sa contestation au bien avec hangar d'une contenance de 1ha 45a 75ca, inscrit au cadastre comme suit : section C de la commune de X, n°1028/6721, lieu-dit « (...) », puisque, concernant les autres parcelles, l'appelante « *ne conteste pas leur caractère commun* » (cf. conclusions récapitulatives, page 16).

Il est constant en cause que cette parcelle constituait, à l'origine, un bien propre de feu D et que, pendant le mariage entre ce dernier et l'intimée C, un hangar a été édifié sur ce terrain.

Aux termes de l'article 1406, alinéa 2 du Code civil, « *lorsque des constructions ont été érigées au moyen de fonds communs sur un terrain propre, l'immeuble devient commun pour le tout, sauf récompense, si la valeur des constructions dépasse celle du terrain au moment de la construction* ».

L'appelante conteste actuellement que l'édification du hangar ait été financée avec des fonds communs.

Les intimés font valoir que SOC 1) n'a jamais opposé cette contestation en première instance.

Un principe général de cohérence veut que nul ne puisse se contredire au détriment d'autrui, sous peine d'irrecevabilité, sauf à établir que cette apparente contradiction se justifie par la survenance d'un élément nouveau (cf. not. Cour de cassation, 18.06.2015, arrêt n°53/15, Pas. 38, 1 ; Cour d'appel, VII, 07.12.2016, n° 43 418 du rôle ; Cass. Civ. 1^{re} 06.05.2009, Bull. civ. 2009. I, n°86 ; Com. 20.09.2011, Bull. civ. 2011, IV, n°132 ; Th. Hoscheit, Droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Bauler, 2^e éd., n° 611).

La juridiction du premier degré a constaté ce qui suit : *« Il n'est pas contesté que la construction du hangar érigé sur ce terrain a été financée par des fonds de la communauté, de sorte qu'il y a lieu, pour pouvoir décider si l'immeuble est un propre de D ou un bien commun, de rechercher si la valeur de la construction dépasse ou non la valeur du terrain »* (cf. page 7 du jugement dont appel).

Loin de contester que le hangar ait été construit moyennant des fonds communs, dans l'un de ses huit corps de conclusions présentés en première instance, la partie SOC 1) a même expressément admis le contraire, puisque dans son deuxième corps de conclusions, notifié en date du 7 octobre 2014, elle a reconnu que *« le hangar qui se trouve sur ce terrain (...) a été financé par la communauté légale »* (cf. page 6).

SOC 1) n'établit pas que ce changement de position se justifierait par la survenance d'un élément nouveau.

Il s'ensuit que ce moyen est irrecevable.

Il reste donc la question de savoir si la valeur du hangar dépasse celle du terrain au moment de la construction.

Le projet d'acte de partage élaboré par le notaire NOTAIRE (cf. pièce n° 8 de la farde I de l'appelante) qualifie le bien immobilier en cause de bien commun et retient à son sujet que *« la communauté A-C a construit un hangar sur ladite parcelle dont la valeur dépasse la valeur du terrain »* avant d'ajouter ce qui suit : *« donc cet immeuble dépend de la communauté en vertu de l'article 1406 du Code civil »*.

Aux termes d'un rapport d'évaluation dressé le 5 juin 2012 par l'expert judiciaire assermenté EXPERT1), à la demande de C, la valeur du terrain s'élèverait à 165.417,50 euros, et celle du hangar (construit en 1998) à 422.400 euros, après déduction pour vétusté (cf. pièce n° 3 de la farde II de Me WATGEN).

Aux termes d'un rapport d'évaluation dressé le 12 mars 2015 par l'expert judiciaire assermenté EXPERT2), à la demande de SOC 1), la valeur du terrain s'élèverait à 76.000 euros, tandis que la valeur du hangar s'élèverait à 361.000 euros (cf. pièce n° 17 de la farde I de Me WILTZIUS).

Il en résulte que les deux experts ont retenu une valeur très largement supérieure du hangar.

La Cour relève que l'expert EXPERT2), mandaté par SOC 1), a même retenu une différence de valeur nettement supérieure à celle ressortant du rapport d'expertise réalisé à la demande de C et que, d'après l'expert EXPERT2), le hangar aurait même une valeur représentant plus du quadruple de la valeur du terrain.

L'appelante soutient que le hangar se serait trouvé dans un mauvais état au moment de son acquisition et qu'elle y aurait effectué des travaux pour un montant total de 344.980,55 euros, de sorte qu'en déduisant ce montant de la valeur du hangar retenue par les experts, on obtiendrait, pour le terrain, une valeur supérieure à celle du hangar, au moment de la vente.

Ces affirmations sont contestées par les intimés.

L'appelante n'établit pas l'état ni la valeur du hangar dont il s'agit, au moment de son acquisition.

La teneur de la grande majorité des factures versées aux débats par l'appelante ne permet pas de retenir que celles-ci se rapporteraient à des travaux effectués au hangar en cause, outre qu'elles comportent une facture d'un montant de 328.000 euros TTC, émise par la société SOC 1) CONSTRUCTION SARL, société étroitement liée à SOC 1) SA, ayant son siège social à la même adresse.

Il eût appartenu à SOC 1), qui avait unilatéralement chargé l'expert EXPERT2) de procéder à l'évaluation du hangar et du terrain, et qui était représentée par son administrateur délégué lors de la visite des lieux, de faire valoir cette position devant l'expert, après l'avoir présentée dans ses conclusions (cf. deuxième corps de conclusions, notifié le 7 octobre 2014, page 6), en lui demandant de tenir compte, dans son évaluation, du coût des travaux dont elle se prévaut.

Or, le rapport d'expertise EXPERT2) ne fait nulle part état du coût des travaux allégués par SOC 1), l'expert se limitant à évoquer des « *travaux effectués par SOC 1)* », sans autre précision, et l'appelante ne reproche aucunement à l'expert EXPERT2) de ne pas s'être acquitté d'une partie de sa mission.

Il y a partant lieu de présumer que SOC 1) s'est abstenue de demander à l'expert EXPERT2) de se prononcer sur le coût des travaux qu'elle aurait réalisés, afin d'en tenir compte dans son évaluation.

Dans ces conditions, il y a lieu de tenir pour établi que la valeur du hangar dépassait celle du terrain au moment de la conclusion du premier compromis de vente en cause, de sorte que l'ensemble est à qualifier de bien commun, conformément à l'appréciation des juges de première instance.

L'appelante estime que les conditions légales pour une annulation totale des contrats litigieux, à la demande de C, ne sont pas données.

L'article 815-3 du Code civil se lit comme suit : « 1° *Les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires (...).*

2° Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non de disposition (...). »

En vertu des dispositions citées ci-dessus, il est interdit à l'un des indivisaires de disposer d'un bien indivis sans le consentement des autres indivisaires.

Les biens immobiliers ayant fait l'objet des compromis de vente litigieux étaient des biens indivis faisant partie de l'indivision post-communautaire et n'avaient pas encore fait l'objet d'un partage.

Le fait est que le projet d'acte de partage préparé par le notaire NOTAIRE, dans lequel figurent les biens immobiliers en cause (c. pièce n° 8 de la farde I de Me WILTZIUS) n'a pas été signé.

L'appelante ne saurait se prévaloir d'un mandat tacite ou apparent de D aux fins de disposer des biens communs.

Ce moyen est en contradiction avec les affirmations constantes de l'appelante, depuis le début du litige, selon lesquelles elle aurait tout ignoré de l'indivision entre D et C.

Cependant comme les intimés ne soulèvent pas l'incohérence de ces affirmations, il n'y a lieu d'en tirer aucune conséquence sur le plan de la recevabilité de ce moyen.

Il n'en reste pas moins qu'il convient d'approuver les juges du premier degré en ce qu'ils ont décidé qu'aux termes du paragraphe 2 de l'article 815-3 du Code civil, le mandat tacite est insusceptible de couvrir un acte de disposition, et partant les ventes dont C demande l'annulation.

D'autre part, SOC 1) ne fait état d'aucune circonstance qui lui aurait permis de fonder une croyance légitime dans l'existence d'un mandat conféré par C à D aux fins de disposer des biens ayant fait l'objet des compromis de vente litigieux. La seule déclaration écrite de feu D, selon laquelle il serait l'unique propriétaire des biens en cause est insuffisante à cet égard.

Aucun élément du dossier ne permet de conclure à l'existence, dans le chef de C, d'un consentement, d'une confirmation, d'une ratification ou de quelque forme d'approbation que ce soit concernant les ventes litigieuses ou l'une d'entre elles.

L'appelante ne se prévaut, en ce sens, d'aucun élément probant ni d'aucune offre de preuve.

Le courrier du 18 juillet 2011 de Me AVOCAT 2), avocat mandaté à l'époque par C (cf. pièce n° 7 de la farde I de Me WILTZIUS) ne permet aucunement la conclusion que cette dernière aurait consenti de quelque manière que ce soit aux compromis de vente en cause ou qu'elle les aurait ratifiés, confirmés ou approuvés, sous quelque forme que ce soit, puisque le courrier dont il s'agit se rapporte uniquement au projet d'acte de partage élaboré par Me NOTAIRE, lequel ne mentionne aucunement les compromis de vente litigieux (cf. pièce n° 8 de la même farde).

Il ressort au contraire des éléments du dossier que C a toujours contesté la validité desdits compromis et qu'elle s'est toujours opposée aux ventes litigieuses, à partir du moment où elle en a eu connaissance.

Il n'est pas établi que C aurait eu connaissance des compromis de vente litigieux avant la « *sommation de passer acte* » du 27 juillet 2011 (cf. pièce n° 8 de la même farde).

Or, en réponse à ladite sommation, Me AVOCAT 2) a adressé au mandataire de l'appelante un courrier, dans lequel il déclare que C n'a « *jamais rien vendu* » à SOC 1), qu'elle s'oppose à toute vente et qu'elle somme SOC 1) de « *déguerpir des lieux occupés illégalement* » (cf. pièce n° 13 de la même farde).

Il convient partant de retenir, à l'instar des juges de première instance, que les compromis de vente litigieux portent sur des biens indivis, cédés par feu D sans le consentement de l'autre propriétaire indivisaire, C, en violation de l'article 815-3 du Code civil.

Les intimés soutiennent que l'appelante aurait formé une demande nouvelle, irrecevable au regard du prescrit de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile, en demandant à la Cour de déclarer les ventes litigieuses valables pour ce qui

concerne les quotes-parts indivises de feu D et d'en tirer les conséquences juridiques.

Pareille demande n'aurait pas été formulée en première instance.

L'article 592 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile se lit comme suit :
« *Il ne sera formé en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale* ».

On dit qu'une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà exprimée dans l'acte introductif d'instance. Ce dernier délimite l'étendue du litige en déterminant ses trois éléments constitutifs, à savoir parties, objet et cause. Toute demande qui diffère de la demande introductive d'instance par un de ces trois éléments est nouvelle, qu'elle soit présentée par le demandeur principal ou par le défendeur principal. L'admission incontrôlée des demandes nouvelles risquerait de porter atteinte aux droits de la défense et de compliquer à l'excès le procès. Aussi les demandes nouvelles sont-elles, en principe, irrecevables (cf. Encyclopédie Dalloz, Procédure civile et commerciale, éd. 1955, tome I, v° Demande nouvelle, n^{os} 1-2).

Le principe selon lequel les demandes nouvelles sont irrecevables, connaît certes des exceptions. Cependant, en instance d'appel, la prohibition des demandes nouvelles se fait plus stricte afin d'assurer le respect de la règle du double degré de juridiction (cf. op. cit., n° 5).

Les demandes nouvelles doivent être distinguées de moyens nouveaux, qui sont les arguments de fait ou de droit, susceptibles de justifier la demande sans la modifier (cf. op. cit., n° 81).

A la différence des demandes nouvelles, les moyens nouveaux peuvent être présentés pour la première fois en instance d'appel.

En l'espèce, SOC 1) fait valoir pour la première fois en instance d'appel, que les ventes litigieuses seraient valables pour autant qu'elles concernent les droits indivis de feu D, de sorte que SOC 1) serait devenue propriétaire indivisaire des biens en question en lieu et place de feu D et qu'elle aurait, sur ces mêmes biens, des droits égaux et concurrents à ceux de C.

Sur base de ces affirmations nouvelles, l'appelante revendique le droit de participer aux opérations de partage de l'indivision post-communautaire et d'acquérir la pleine propriété des biens en question moyennant règlement d'une soulte.

Ce faisant l'appelante présente, par rapport aux demandes présentées en première instance, une demande nouvelle par sa cause et par son objet.

Cette demande nouvelle ne peut être formée pour la première fois en instance d'appel, eu égard aux dispositions de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile, cité ci-dessus, de sorte qu'elle doit être déclarée irrecevable.

Les parties intimées ne s'opposent pas à la recevabilité du moyen de l'appelante, soulevé pour la première fois en instance d'appel, selon lequel C ne pourrait tout au plus se prévaloir que de l'inopposabilité de l'acte, la nullité encourue le cas échéant étant une nullité relative réservée à l'acquéreur, en l'occurrence SOC 1).

Elles ne s'opposent pas non plus à la recevabilité du moyen de l'appelante, soulevé pour la première fois en instance d'appel, selon lequel, même à supposer que C puisse poursuivre l'annulation des deux contrats, celle-ci ne pourrait être que partielle, en ce qu'elle serait limitée à la quote-part de C.

Les parties intimées considèrent que C est en droit de poursuivre l'annulation totale des deux compromis de vente litigieux.

Sans attendre le partage, tout indivisaire est en droit de faire annuler les actes accomplis par un autre indivisaire qui ne respectent pas la destination de l'immeuble ou qui portent atteinte à leurs droits égaux et concurrents sur la chose indivise et d'agir à cet effet, ainsi que pour obtenir réparation du préjudice consécutif auxdits actes (cf. Cass. 1^{re} civ. 12.05.2010, Bull. civ. 2010. I, n° 116 ; Ph. Malaurie et L. Aynès, Les biens, Defrénois, 5^e éd., n° 684).

Il s'ensuit que C est fondée à demander l'annulation des contrats de vente litigieux, lesquels portent atteinte à ses droits égaux et concurrents sur les biens indivis en cause.

En ce qui concerne l'étendue de la nullité, il y a lieu de constater que la cause de nullité affecte, de toute évidence, non pas une clause des contrats, mais l'intégralité des contrats.

D'autre part, les dispositions régissant l'indivision ordinaire sont marquées par le souci du législateur d'empêcher l'intrusion de personnes étrangères au contexte - généralement familial - dans lequel est née l'indivision.

Celui-ci se manifeste notamment dans les prescriptions des articles 815-14 et suivants du Code civil, conférant un droit de préemption aux indivisaires et imposant, à cette fin, le respect d'une procédure spécifique préalable à toute vente, sous peine de nullité de l'acte « *opéré au mépris* » de ce droit, laquelle nullité n'est ouverte qu'aux personnes auxquelles les notifications requises dans le cadre de ladite procédure devaient être faites ou à leurs héritiers.

La nullité sanctionnant les cessions litigieuses ne saurait donc être partielle.

Contrairement à l'affirmation de l'appelante, la sommation de « *passer acte* », signifiée le 28 juillet 2011, ne satisfait nullement aux exigences de l'article 815-14 du Code civil, puisque la destinataire de l'acte, C, n'a pas été mise en mesure d'exercer son droit de préemption pendant un délai d'un mois et qu'il ne s'agit pas d'un acte préalable à une vente projetée.

En conséquence, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris, en ce qu'il a prononcé la nullité totale des deux compromis de vente litigieux, à la demande de C.

Déclarant se prévaloir de l'action oblique prévue par l'article 1166 du Code civil, et affirmant être « *créancière de feu D* » relativement à « *l'obligation de délivrance* », l'appelante demande à la Cour de l'autoriser « *à passer l'acte de partage de la communauté au nom et pur compte de feu le sieur D de sorte à permettre à la partie appelante de régler tout ou partie de la soulte moyennant les prix de vente des compromis et de condamner les héritiers du sieur D à payer le reste de 30.000 euros de la soulte à la dame C* ».

Aux termes de l'article 1166 du Code civil, « *les créanciers peuvent exercer tous les droits et actions de leur débiteur, à l'exception de ceux qui sont exclusivement attachés à sa personne* ».

L'action dite oblique, prévue par l'article 1166 cité ci-dessus, donne la faculté au créancier, agissant au nom de son débiteur, d'exercer les droits et actions que celui-ci, en situation d'insolvabilité imminente ou avérée, néglige d'exercer contre son propre débiteur. Elle suppose une créance certaine, liquide et exigible du débiteur négligent à l'encontre de son propre débiteur. Limitée aux droits et actions de ce dernier, elle ne permet, en aucun cas, au créancier de se substituer au débiteur dans l'administration de ses biens et de conclure en son nom des actes juridiques (cf. A. Weill et F. Terré, *Les obligations*, Dalloz, 4^e éd., n^{os} 850 et s. ; P. Voirin et G. Goubeaux, *Droit civil*, tome I, L.G.D.J., 36^e éd., n^o 1488 ; B. Fages, *Droit des obligations*, L.G.D.J., 4^e éd., n^{os} 518 et s.).

La faculté accordée aux créanciers d'exercer les droits et actions de leurs débiteurs n'est qu'une conséquence du gage général qui leur est reconnu sur leurs biens par les articles 2092 et 2093 du Code civil ; ils ne peuvent se substituer à leurs débiteurs dans les pouvoirs de gestion et d'administration (cf. Cass. Civ. 1^{re}, 18.01.1977, Bull. civ. 1977. I. n^o 29).

Il y a lieu de distinguer à cet égard d'une part, les droits et actions du débiteur et d'autre part ses simples facultés. Alors que les premiers sont déjà nés et figurent de manière tangible dans le patrimoine du débiteur, de sorte que le créancier peut sans grands inconvénients les mettre en oeuvre par la voie oblique, les seconds ne sont

que de simples expectatives qui peuvent permettre au débiteur de créer une nouvelle situation juridique, création dans laquelle sa part de volonté apparaît si primordiale qu'il serait excessif de placer cette décision entre les mains du créancier. L'action oblique permet donc l'exercice de droits ou d'actions figurant déjà dans le patrimoine du débiteur, mais non d'autoriser une modification de ce patrimoine (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° Action oblique, 2019, n° 41).

Aussi, le produit de l'action oblique ne revient-il pas directement au créancier poursuivant qui n'exerce aucun droit propre. Il tombe dans le patrimoine du débiteur dont les droits ont été obliquement mis en oeuvre. C'est sur ce patrimoine ainsi reconstitué que le créancier exercera son droit de gage général, et ceci en concours avec tous les autres créanciers du débiteur qui eux aussi bénéficient du résultat de l'action (cf. B. Fages, op. cit., n° 523 ; dans le même sens, A. Weill et F. Terré, op. cit. n° 858 ; P. Voirin et G. Goubeaux, op. cit., n° 1494 ; Encyclopédie Dalloz, op. cit. n° 4).

En l'espèce, l'appelante reste en défaut de justifier des conditions d'ouverture de l'action oblique ainsi définie.

Elle ne justifie pas d'une créance certaine, liquide et exigible à l'encontre de D, respectivement de ses héritiers, ainsi que les juges de première instance l'ont retenu à juste titre.

Il est rappelé que le vendeur est tenu de deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose vendue (article 1603 du Code civil) et que la délivrance est, aux termes de l'article 1604 du Code civil, le « *transport de la chose vendue en la puissance et la possession de l'acheteur* », autrement dit la mise la chose vendue à la disposition de l'acheteur.

Or, l'obligation de délivrance suppose un contrat valable, mais, en l'occurrence, les deux compromis de vente litigieux sont nuls, de sorte qu'ils ne produisent aucun effet et n'ont pas généré une obligation de délivrance.

D'autre part, loin d'exercer un droit figurant déjà dans le patrimoine de héritiers de D et de poursuivre l'intégration du produit de l'action dans le patrimoine de ces derniers, où il formerait partie du gage commun de tous les créanciers, l'appelante prétend faire usage d'une faculté à la disposition des intimés, et conclure des actes juridiques lui permettant d'acquérir la pleine propriété sur des biens irrégulièrement cédés par feu D.

L'appelante se prévaut donc à tort de l'action oblique et de l'inexécution de l'obligation de délivrance résultant desdits compromis de vente.

Ce volet de l'appel laisse donc pareillement d'être fondé.

Le vendeur ne doit pas seulement délivrer la chose vendue, il doit aussi en garantir la « *possession paisible* » et garantir l'acquéreur contre les « *défauts cachés ou les vices rédhibitoires* » (article 1625 du Code civil).

Ce sont là des obligations corollaires à la délivrance ; il ne servirait à rien à l'acheteur d'avoir reçu la chose si, ensuite, il en était dépossédé ou ne pouvait s'en servir (cf. Ph. Malaurie et L. Aynès, Contrats spéciaux, Cujas, 12^e éd., n° 349).

Les deux obligations susmentionnées, visées à l'article 1625 du Code civil, sont désignées communément par l'expression garantie d'éviction.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, la garantie d'éviction due par le vendeur ne fait nullement obstacle au droit pour le vendeur de critiquer un contrat de vente irrégulier et d'exercer contre la vente une action en nullité, en rescision ou en résolution. Ce qui lui est interdit est la revendication de la chose vendue si le contrat de vente n'est pas anéanti (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° Vente : Effets, 2020, n° 354).

La garantie d'éviction ne s'étend pas aux contestations portant sur la vente elle-même. Le vendeur demeure en droit de demander la nullité, la rescision ou la résolution de la vente. Sans doute, si cette demande est satisfaite, le droit de l'acheteur sur le bien sera anéanti, mais il s'agit là d'une conséquence de la disparition du contrat lui-même et partant de l'obligation de garantie créée par ce contrat (cf. op. cit., n° 403)

Elle n'empêche pas davantage le propriétaire indivisaire d'agir en annulation de l'acte de vente conclu à son insu, mais seulement de revendiquer la chose vendue si le contrat n'est pas anéanti.

Or, en l'espèce les deux compromis de vente litigieux sont nuls dans leur entièreté, autrement dit anéantis, et partant privés d'effets, de sorte qu'ils n'ont engendré ni obligation de délivrance ni garantie d'éviction.

L'appelante est donc mal fondée à agir en réparation contre les héritiers de feu D, en excipant d'une violation de la garantie d'éviction et à solliciter l'autorisation de participer aux opérations de partage de l'indivision post-communautaire afin de faire valoir sa créance.

A cela s'ajoute que l'appelante reste en défaut de prouver l'existence du dommage dont elle demande indemnisation, et cela pour les motifs ci-après.

L'appelante réclame différents montants aux héritiers de feu D sur base, non seulement de la violation par ces derniers de leur garantie d'éviction, mais aussi sur

base des articles 1382 et 1383 du Code civil, sinon sur base de la théorie de l'enrichissement sans cause, sinon sur base de l'article 555 du Code civil, « *sinon toute autre base légale* ».

L'appelante demande à la Cour, pour le cas où elle prononcerait la nullité totale des compromis, de condamner « *les héritiers du sieur D* » à lui payer la somme de 1.194.546,48 euros TTC, outre les intérêts légaux, pour l'indemniser des « *impenses faites dans le hangar* » (464.546,48 euros) de la « *perte d'outil de travail* » (700.000 euros) ainsi que des « *frais et honoraires d'avocat* » (20.000 euros) et, finalement, pour lui rembourser l'acompte perçu par feu D, aux termes du compromis de vente signé le 15 octobre 2010 (10.000 euros).

Deux postes indiqués dans ce contexte par l'appelante doivent être traités à part, à savoir le remboursement des frais et honoraires d'avocat, d'une part, et le remboursement de l'acompte, d'autre part.

La demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat ne peut prospérer qu'à la condition que le demandeur établisse une faute du défendeur dans l'exercice de son droit d'agir en justice.

Or, l'exercice d'une action en justice est un droit fondamental qui ne dégénère en faute qu'en présence d'un abus, caractérisé par une intention malveillante, une faute lourde équipollente au dol ou une légèreté blâmable.

Comme l'appelante n'établit pas une faute ainsi entendue dans le chef des intimés, ce volet de la demande laisse d'être fondé.

Les intimés Serge et B soulèvent l'irrecevabilité de la demande en remboursement de l'acompte, au motif qu'il s'agirait d'une demande nouvelle, formée pour la première fois en instance d'appel.

C'est à tort que l'appelante soutient qu'il ne s'agirait pas d'une demande nouvelle, au motif qu'elle se contenterait de demander acte du paiement de l'acompte de 10.000 euros.

En effet, tant dans son acte d'appel que dans ses conclusions récapitulatives, SOC 1) demande la condamnation des intimés A/B à lui payer un montant (1.194.546,48 euros TTC) qui inclut le montant de « *10.000 euros pour la restitution de l'acompte payé dans le cadre du compromis de vente du 15 octobre 2010* ».

Force est de constater que la demande en restitution de l'acompte est formée pour la première fois en instance d'appel et que celle-ci ne s'analyse pas en une des exceptions prévues par l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile cité ci-dessus.

Cette demande doit partant être déclarée irrecevable.

Concernant les impenses prétendument « *faites dans le hangar* » à hauteur de 464.546,48 euros et au dommage subi pour « *perte d'outil de travail* » évalué à 700.000 euros, les intimés soulèvent en premier lieu l'irrecevabilité de cette demande, au motif qu'il s'agirait d'une demande nouvelle, formée pour la première fois en instance d'appel.

Ce moyen d'irrecevabilité n'est pourtant pas fondé, puisque SOC 1) a formé en première instance une demande en indemnisation contre les héritiers de D, tendant au paiement de « *la somme de 120.000 euros, au moins à titre d'impenses, sous réserve d'augmentation* » et de la somme de « *700.000 euros à titre de dommages-intérêts (...) le hangar ayant une importance extrême dans les activités de SOC 1)* » (cf. conclusions du 7 octobre 2014).

La circonstance que l'appelante invoque actuellement, au soutien de cette demande, des bases légales dont elle ne se prévalait pas en première instance, ne confère pas à la demande un caractère nouveau, la cause de la demande étant constituée par les circonstances de fait dont procède la demande.

Les intimés contestent ensuite les chefs de préjudice susmentionnés dans leur principe et dans leur *quantum* et maintiennent que le hangar dont il s'agit a été construit par le couple A-C et qu'il se trouvait en bon état au moment du compromis de vente litigieux.

La Cour constate que le montant que l'appelante affirme avoir dépensé au titre d'impenses « *faites dans le hangar* » est encore beaucoup plus élevé que le montant que l'appelante affirme, dans un autre contexte, avoir investi dans le hangar, pour en demander la déduction dans l'évaluation du hangar, à savoir 344.980,55 euros, et cela sans s'expliquer sur la raison de cette différence.

Ainsi que cela a été retenu dans des motifs énoncés plus haut, l'appelante ne prouve pas avoir effectué ces impenses pour la rénovation du hangar en cause.

La consistance du préjudice allégué du chef de « *perte d'outil de travail* » n'est étayée par aucun élément probant.

L'appelante demande l'institution d'une expertise afin d'évaluer son préjudice matériel.

L'article 351, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile dispose ce qui suit : « *En aucun cas, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.* »

Par carence, il y a lieu d'entendre l'abstention d'une partie à apporter à l'administration de la preuve d'un fait qu'elle allègue le concours qu'elle a la possibilité de fournir, la mesure d'instruction ayant toujours un caractère subsidiaire (cf. Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 634, 2013, n° 27).

Il résulte des motifs adoptés plus haut que la partie appelante s'est abstenue d'apporter à l'administration de la preuve qui lui incombe le concours qu'elle avait la possibilité de fournir, de sorte que la demande tendant à l'institution d'une expertise se heurte au prescrit de l'article 351, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, cité ci-dessus.

Elle manque en outre de la précision requise.

Celle-ci doit partant être rejetée.

L'appelante demande à être déchargée de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros à C, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et la condamnation des parties intimées à lui payer une indemnité de procédure de 25.000 euros pour les deux instances.

C demande la condamnation de SOC 1) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros pour l'instance d'appel.

Les consorts A/B demandent la condamnation de SOC 1) à leur payer une indemnité de procédure de 10.000 euros pour l'instance d'appel.

Comme l'appelante succombe dans ses prétentions et qu'elle devra supporter la charge des dépens, il y a lieu de rejeter sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, tant pour la première instance, par confirmation du jugement déferé, que pour l'instance d'appel.

Eu égard à l'issue et à la nature du litige, il convient de confirmer la condamnation de SOC 1) intervenue sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et d'allouer à chacune des parties intimées une indemnité de procédure du même montant pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

déclare irrecevable la demande de la société anonyme SOC 1) SA en restitution de l'acompte de 10.000 euros *« payé dans le cadre du compromis de vente du 15 octobre 2010 »*,

déclare irrecevables les demandes de la société anonyme SOC 1) SA tendant à ce qu'il lui soit donné acte *« qu'elle a déjà payé un montant de 10.000 euros à titre d'acompte dans le cadre du compromis de vente du 15 octobre 2010 »*, *« de son acceptation de payer le restant du prix des ventes, et dans ce contexte l'autoriser à payer les montants de 100.000 euros et de 210.000 euros à la Caisse de Consignation afin de formaliser les contrats de ventes du 18.12.2009 et 15.10.2010 »*,

déclare irrecevable la demande de la société anonyme SOC 1) SA tendant à dire que les contrats de vente du 18 décembre et du 15 octobre 2010 sont valables *« pour les quotes-parts indivises des sieurs Joe et A alors que les ventes des quotes-parts indivises de la dame C est inopposable sinon nulle »*,

déclare irrecevables la demande de la société anonyme SOC 1) SA tendant à l'autoriser *« à passer l'acte de partage de la communauté au nom et pour compte de feu le sieur D, de sorte à lui permettre de régler tout ou partie de la soulte en faveur de la dame C suivant le projet de l'acte de partage de Me NOTAIRE »* ainsi que la demande tendant à autoriser ladite société *« à intervenir dans les opérations de partage »*,

dit l'appel non fondé et en déboute,

confirme le jugement entrepris,

déboute la société anonyme SOC 1) SA de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit partiellement fondées les demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel formées respectivement par C, B et A contre la société anonyme SOC 1) SA,

condamne la société anonyme SOC 1) SA à payer à chacune des parties intimées, C, B et A, une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOC 1) SA aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Me Monique WATGEN et de Me Marco FRITSCH, sur leurs affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président de chambre Alain THORN, en présence du greffier Isabelle HIPPERT.