

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 83/23 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du quinze juin deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2022-00601 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,
Anne-Françoise GREMLING, conseiller,
Marc WAGNER, conseiller,
Isabelle HIPPERT, greffier.

E n t r e :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 28 juin 2022,

comparant par Maître Martine LAUER, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t :

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit HOFFMANN,

comparant par Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 26 janvier 2023.

Le 14 janvier 2016, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après la société SOCIETE1.) a signé avec les époux PERSONNE2.) une convention intitulée « *Attestation* », libellée comme suit :

« Il a été convenu dans le cadre de la mise à disposition par la société SOCIETE1.) SA aux époux PERSONNE2.) de la somme de 60.000 (soixante mille) Euros, ceux-ci donner[ont] en garantie la parcelle de terrain numéro NUMERO2.) inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE3.), d'une contenance de 7a 67 ca, dans son état actuel.

Une fois le morcellement conclu, les époux PERSONNE2.) formuleront un compromis de vente de ce terrain avec la société SOCIETE1.) SA. Le prix définitif du terrain sera alors revu et la somme, mise à disposition aux époux PERSONNE2.) par la société SOCIETE1.), sera déduite de celui-ci.

Au cas où le morcellement du terrain NUMERO2.) inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE3.) ne serait pas accordé par les autorités compétentes, les époux PERSONNE2.) via la société SOCIETE2.) SA installeront dans les prochaines réalisations immobilières de la société SOCIETE1.) SA des cuisines équipées ou autres à définir entre les parties jusqu'à la valeur de la somme mise à disposition par la société SOCIETE1.) SA aux époux PERSONNE2.) à savoir 60.000 (soixante mille) Euros. »

Par virement du 15 janvier 2016, PERSONNE3.), administrateur de la société SOCIETE1.), a payé aux époux PERSONNE2.) le montant de 60.000 euros.

PERSONNE4.) est décédé le 6 janvier 2019.

Par jugement du 9 janvier 2019, la société SOCIETE2.) a été déclarée en faillite.

Par exploit d'huissier du 18 mars 2019, la société SOCIETE1.) a fait assigner PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour l'entendre condamner en son nom propre et en sa qualité d'héritière de feu PERSONNE4.), à lui payer le montant de 40.000 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 14 janvier 2016, date de la mise à disposition des fonds, sinon à partir de la mise en demeure du 13 décembre 2018, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle a, en outre, sollicité une indemnité de procédure de 2.500 euros.

A l'appui de sa demande, elle a exposé que, malgré l'obtention de l'accord quant au morcellement prévu, les époux PERSONNE2.) avaient refusé de signer le compromis de vente relatif au terrain visé dans l'« *Attestation* ». Au vu de ce refus, la société SOCIETE1.) aurait réclamé le remboursement du montant de 60.000 euros, mis à leur disposition. Or, après le paiement d'un premier acompte de 20.000 euros, en date du 13 avril 2018, les époux PERSONNE2.) n'auraient pas réglé le solde.

PERSONNE1.) a conclu à l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité dans son chef, au motif qu'elle n'avait pas signé l'« *Attestation* ».

Elle a encore fait valoir que l'action dirigée à son encontre était irrecevable du fait qu'elle n'était pas la seule héritière de son époux.

A titre subsidiaire, elle a contesté la demande, en faisant valoir que la convention du 14 janvier 2016 ne renfermait pas l'engagement de feu PERSONNE4.) à rembourser le montant de 60.000 euros.

A titre reconventionnel, elle a sollicité la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 65.195 euros, à titre d'indemnisation pour non-respect de la convention litigieuse, la société SOCIETE1.) n'ayant pas donné suite à la promesse d'achat, ni commandé de cuisines équipées à la société SOCIETE2.).

PERSONNE1.) a, par ailleurs, réclamé une indemnité de procédure de 4.000 euros.

En cours de procédure, elle a versé un compromis de vente portant sur la parcelle litigieuse, signé par la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE2.) le 22 juillet 2016.

La société SOCIETE1.) a mis en doute l'authenticité du compromis de vente, contesté la demande reconventionnelle et, pour autant que de besoin, demandé la résolution de la convention du 14 janvier 2016 aux torts des époux PERSONNE2.).

Par jugement du 9 juin 2021, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant contradictoirement, a reçu les demandes principale et reconventionnelle en la forme et, avant tout autre progrès en cause, ordonné une comparution personnelle des parties.

Lors de la comparution personnelle des parties, à laquelle PERSONNE1.) n'a pas assisté, PERSONNE3.), en sa qualité de représentant de la société SOCIETE1.), a déclaré que le compromis de vente ne lui avait jamais été restitué, que son interlocuteur avait été la fille d'PERSONNE1.), PERSONNE5.), qu'il avait été prévu que les époux PERSONNE2.) rembourseraient le montant de 60.000 euros et qu'un acompte de 20.000 euros avait été remboursé.

A la suite de la comparution personnelle des parties, PERSONNE1.) a maintenu son moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande de la société SOCIETE1.), pour défaut de qualité à agir dans son chef, le donneur d'ordre du virement de 60.000 euros ayant été PERSONNE3.).

Elle a conclu à l'irrecevabilité de la demande en résolution de la convention du 14 janvier 2016, au motif que celle-ci constituait une demande nouvelle.

Elle a, en outre, fait valoir que le montant de 20.000 euros, viré par feu son époux à la société SOCIETE1.), n'avait pas de lien avec la convention litigieuse.

La société SOCIETE1.) a expliqué qu'en raison d'un problème de liquidités au moment de la signature de la convention, PERSONNE3.) lui avait prêté le montant de 60.000 euros.

Au vu des contestations d'PERSONNE1.) quant à l'objet du paiement du montant de 20.000 euros par feu PERSONNE4.), la société SOCIETE1.) a, à titre subsidiaire, sollicité la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer le montant de 60.000 euros.

Elle a augmenté sa demande en obtention d'une indemnité de procédure au montant de 5.000 euros.

Par jugement du 18 mai 2022, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant contradictoirement et en continuation du jugement du 9 juin 2021, a dit la demande principale fondée, condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 40.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 janvier 2016 jusqu'à solde, dit la demande reconventionnelle non fondée, condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.500 euros, rejeté la demande d'PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et condamné celle-ci aux frais et dépens de l'instance.

Pour écarter le moyen tiré du défaut de qualité dans le chef de la défenderesse, la juridiction du premier degré a relevé que la convention du 14 janvier 2016 avait bien été signée par feu PERSONNE4.) et PERSONNE1.).

Le tribunal a encore constaté que la déclaration de succession déposée le 14 mars 2019 indiquait que les époux PERSONNE2.) étaient mariés sous le régime de la communauté universelle et que la communauté revenait en totalité à la défenderesse, de sorte que c'était à tort que cette dernière soutenait ne pas être la seule héritière de feu son époux.

Le tribunal a ensuite dit que la société SOCIETE1.) était à l'origine du paiement du montant de 60.000 euros au profit des époux PERSONNE2.), même si, pour des raisons pratiques, le virement avait été effectué par son administrateur PERSONNE3.).

Les juges de première instance ont noté, à cet égard, que le contrat de prêt du 15 janvier 2016, aux termes duquel PERSONNE3.) avait mis à disposition de la société SOCIETE1.) le montant de 60.000 euros, se référait au projet « ADRESSE3. » et avait été établi le même jour que l'ordre de virement en faveur des époux PERSONNE2.).

Le tribunal a déclaré recevable la demande en résolution de la convention litigieuse, en retenant qu'une demande en résolution d'un contrat est virtuellement comprise dans la demande en restitution des fonds remis en vertu du contrat et en indemnisation du fait de l'inexécution des obligations découlant du contrat.

Quant au fond, les juges de première instance ont relevé qu'il résultait des pièces versées que, par courriel du 25 juillet 2016, PERSONNE3.) avait envoyé à PERSONNE5.), fille des époux PERSONNE2.), un compromis rédigé par ses soins et signé de sa main le 22 juillet 2016, pour le compte de la société SOCIETE1.), mais qu'il ne ressortait d'aucun élément du dossier

que les époux PERSONNE2.) auraient retransmis ce compromis, signé par leurs mains, à PERSONNE3.) ou à la société SOCIETE1.).

Le tribunal a relevé qu'PERSONNE1.) ne fournissait aucune explication quant à la production soudaine du compromis de vente signé par toutes les parties, alors que, dans une première phase, elle avait insisté sur le fait qu'un tel compromis n'avait jamais été signé par la société SOCIETE1.).

Les juges de première instance ont ajouté que l'échange de courriels entre PERSONNE3.) et la banque SOCIETE3.) dans le cadre de la demande de financement du projet à développer sur le terrain sis à ADRESSE3.) en août 2016 n'établissait pas que les époux PERSONNE2.) avaient remis le compromis, muni de leurs signatures, à la société SOCIETE1.), dans la mesure où cette dernière avait pu entamer les démarches en vue de l'obtention d'un financement auprès de la banque même sans être en possession du compromis signé par toutes les parties.

La juridiction du premier degré a encore noté qu'PERSONNE1.) ne justifiait pas à quelle autre opération que celle visée par la convention litigieuse, pouvait se rapporter le virement du montant de 20.000 euros, effectué le 13 août 2018 au profit de PERSONNE3.) et portant la mention « *1^{er} acompte sur remboursement prêt* »,.

Au vu de ces éléments, le tribunal a retenu que, malgré la réalisation du morcellement, les époux PERSONNE2.) étaient restés en défaut de permettre la réalisation de la vente du terrain à la société SOCIETE1.).

Considérant que les époux PERSONNE2.) avaient ainsi gravement manqué à leurs obligations contractuelles, la juridiction du premier degré a prononcé la résolution de la convention du 14 janvier 2016.

Etant donné que les époux PERSONNE2.) avaient reçu le montant de 60.000 euros en vertu de ladite convention et que la société SOCIETE1.) admettait avoir obtenu restitution à hauteur de 20.000 euros, le tribunal a fait droit à la demande principale de la société SOCIETE1.) en restitution du montant de 40.000 euros.

Pour rejeter la demande reconventionnelle en indemnisation d'PERSONNE1.), le tribunal a dit qu'au vu du fait que le morcellement avait été accordé, la seconde hypothèse prévue dans la convention n'avait jamais eu vocation à entrer en jeu, de sorte que la question de savoir si la société

SOCIETE1.) avait fourni à la société SOCIETE2.) des commandes de cuisines était inopérante.

Le tribunal a encore relevé que le compromis prévoyait qu'à défaut de prêt accordé à SOCIETE1.), les parties se trouvaient déliées des obligations découlant du compromis sans dommages et intérêts.

Les juges de première instance ont ajouté qu'PERSONNE1.) n'établissait ni la réalité, ni l'ampleur du dommage subi en raison de la faute contractuelle alléguée.

De ce jugement, qui a été signifié à son mandataire le 7 juin 2022, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par acte d'huissier du 28 juin 2022.

Elle demande, à titre principal, à la Cour de dire la demande de la société SOCIETE1.) irrecevable pour défaut de qualité dans son chef, au motif qu'elle n'est pas la seule héritière de feu PERSONNE4.).

Elle maintient son moyen tiré du défaut de qualité à agir dans le chef de la société SOCIETE1.), qui n'est pas à l'origine de l'émission du virement portant sur le montant de 60.000 euros.

Elle demande encore à voir déclarer irrecevable la demande en résolution de la convention du 14 janvier 2016, formulée au cours de la première instance, mais non contenue dans l'assignation du 18 mars 2019.

A titre subsidiaire, l'appelante sollicite sa décharge des condamnations prononcées à son encontre, en soutenant que le compromis a bien été signé par toutes les parties, mais que la société SOCIETE1.) n'y a pas donné suite. Cette dernière n'aurait pas non plus offert la possibilité aux époux PERSONNE2.) de procéder à l'installation de cuisines, tel que prévu par le contrat, dans l'hypothèse où la vente n'aboutirait pas.

Aucune inexécution contractuelle ne pourrait, dès lors, être reprochée à PERSONNE1.), mais ce serait la société SOCIETE1.) qui aurait failli à ses obligations découlant du contrat.

L'appelante demande encore à voir débouter l'intimée de sa demande en résolution de la convention litigieuse et réitère sa demande reconventionnelle tendant à la condamnation de la partie intimée à lui payer le montant de 65.195

euros, à titre de dommages et intérêts, sur base de la responsabilité contractuelle.

Elle réclame finalement une indemnité de procédure de 5.000 euros.

La société SOCIETE1.) conclut à la confirmation pure et simple du jugement entrepris, par adoption des motifs des juges de première instance.

Elle réclame une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel et sollicite la condamnation de l'appelante aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

Quant à la qualité d'héritière d'PERSONNE1.)

Il résulte d'une information du 18 novembre 2019, émanant du Bureau des Successions à Luxembourg que, suivant la déclaration de succession déposée le 14 mars 2019, les époux PERSONNE2.) étaient mariés sous le régime de la communauté universelle et que cette communauté revient en totalité au conjoint survivant, PERSONNE1.) (pièce 5 de la partie intimée).

C'est, dès lors, à tort qu'PERSONNE1.) soutient qu'elle n'est pas la seule héritière de feu PERSONNE4.).

Les juges de première instance sont partant à approuver en ce qu'ils ont rejeté le moyen d'irrecevabilité tiré d'un défaut de qualité dans son chef, soulevé par PERSONNE1.).

Quant à la qualité à agir de la société SOCIETE1.)

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, 5e 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 d'un 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 la société SOCIETE1.) affirme qu'elle est titulaire du droit d'agir en remboursement du montant qu'elle dit avoir prêté aux époux PERSONNE2.), elle a qualité à agir.

La question de savoir si la société SOCIETE1.) est réellement titulaire du droit invoqué, relève du fond et sera analysée ci-après.

Quant à la recevabilité de la demande en résolution de la convention du 14 janvier 2016

Une partie ne peut substituer à une demande consignée dans l'assignation une autre qui en diffère par son fondement, sa cause et son objet ni changer le caractère, la base ou la nature juridique de l'action. Ne tombe pas sous ces critères une demande ajoutée en cours d'instance qui était virtuellement comprise dans la demande initiale (cf. Cour d'appel, 18 juin 2008, n° 33579 du rôle ; Cour de cassation, 23 avril 2009, arrêt n° 2709, n° 2634 du registre).

C'est à juste titre que le tribunal a dit que la demande de la société SOCIETE1.) en résolution de la convention du 14 janvier 2016, formulée au cours de la première instance, mais non contenue explicitement dans l'assignation du 18 mars 2019, était recevable, au motif que cette demande était virtuellement comprise dans la demande en restitution des fonds remis en vertu dudit contrat et en constituait la suite logique (cf. en ce sens : Cour d'appel, 19 juin 2013, n° 37285 du rôle).

Quant au fond

Par courriel du 25 juillet 2016, l'administrateur de la société SOCIETE1.), PERSONNE3.), a fait parvenir le compromis de vente, comportant sa signature, à la fille des époux PERSONNE2.) (pièce 13 de la partie intimée).

Il soutient que ces derniers ne lui ont jamais retourné ledit compromis, muni de leurs signatures et qu'ils ont ainsi empêché la réalisation de la vente immobilière prévue par la convention du 14 janvier 2016.

Il sollicite la résolution de ladite convention sur base de l'article 1184 du Code civil, au motif que les vendeurs ont manqué à leur obligation contractuelle.

Dans son attestation testimoniale du 26 novembre 2019 (pièce 8 de la partie intimée), PERSONNE6.), assistante de direction de PERSONNE3.), affirme que le compromis litigieux n'a jamais été signé par les époux PERSONNE2.) et qu'elle a appris par PERSONNE3.) que ceux-ci avaient vendu la parcelle litigieuse à un autre promoteur.

S'il ne peut, *a priori*, pas être exclu que les vendeurs aient retransmis le compromis signé par leurs soins à PERSONNE3.), sans que PERSONNE6.) n'en ait eu connaissance, il n'en reste pas moins que la partie appelante, qui n'a d'ailleurs pas participé à la comparution personnelle des parties ordonnée par le tribunal, ne fournit pas la moindre indication quant à la question à quelle date et en quelles circonstances cette transmission aurait eu lieu.

Les affirmations de l'appelante, suivant lesquelles son époux et elle-même avaient signé le compromis le 22 juillet 2016 n'est pas crédible, au vu du fait que ce n'est qu'en date du 25 juillet 2016 que PERSONNE3.) a envoyé le compromis, comportant sa seule signature, à PERSONNE5.).

Tel que l'a relevé la juridiction du premier degré, il est, en outre, étonnant de constater qu'PERSONNE1.), qui avait été assignée par la société SOCIETE1.) le 18 mars 2019, n'a versé le compromis portant les signatures de toutes les parties que le 4 janvier 2021, après avoir soutenu pendant presque deux ans que la partie acquéreuse n'avait donné aucune suite à la convention du 14 janvier 2016.

C'est encore à bon escient que le tribunal a dit qu'il ne saurait être déduit de l'échange de courriels entre PERSONNE3.) et la banque SOCIETE3.), concernant la demande de prêt introduite par la société SOCIETE1.), que le compromis soumis à la banque à l'appui de la demande, portait les signatures des parties venderesses.

A l'instar des juges de première instance, la Cour retient partant que, face aux contestations de la société SOCIETE1.) à cet égard, PERSONNE1.) reste en défaut d'établir que feu son époux et elle-même avaient rempli leurs obligations contractuelles découlant de la convention du 14 janvier 2016, en mettant la partie acquéreuse en possession d'un compromis signé par leurs soins, en vue de la réalisation de la vente litigieuse.

Le fait que la vente n'aurait, le cas échéant, de toute façon pas pu s'accomplir dans l'hypothèse d'un refus définitif de la banque d'accorder à la société SOCIETE1.) le prêt sollicité, est indifférent à cet égard.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a ordonné la résolution de la convention du 14 janvier 2016 en raison du manquement des époux PERSONNE2.) à leurs obligations contractuelles.

La résolution du contrat entraînant l'anéantissement rétroactif des effets qu'il a produits, il y a lieu à restitution du montant de 60.000 euros, qui avait été payé aux époux PERSONNE2.) en exécution dudit contrat.

La Cour approuve le tribunal en ce qu'il a dit que la société SOCIETE1.) était le titulaire du droit au remboursement, dans la mesure où elle était à l'origine du paiement du montant litigieux au profit des époux PERSONNE2.), même si le virement avait été effectué par son administrateur, PERSONNE3.).

En effet, le contrat de prêt du 15 janvier 2016, par lequel PERSONNE3.) avait mis à disposition de la société SOCIETE1.) le montant de 60.000 euros, se référait au projet « ADRESSE3.) » et avait été établi le même jour que l'ordre de virement en faveur des époux PERSONNE2.).

Tel que l'a retenu la juridiction du premier degré pour des motifs auxquels il est renvoyé, il résulte du dossier et notamment de l'échange de messages SMS entre PERSONNE3.) et PERSONNE5.) au cours de l'année 2018, que le montant de 20.000 euros payé par la société SOCIETE2.) en date du 13 avril 2018, avec la mention « *1^{er} acompte sur remboursement prêt* », constitue un remboursement partiel du montant de 60.000 euros.

La demande de la société SOCIETE1.) est partant à déclarer fondée à concurrence du solde de 40.000 euros, par confirmation du jugement entrepris.

Comme, au vu de ce qui précède, PERSONNE1.) reste en défaut d'établir avoir rempli ses obligations découlant de la convention du 14 janvier 2016, elle est malvenue à solliciter la condamnation de la société SOCIETE1.) à l'indemniser du dommage qu'elle affirme avoir subi du fait de la non-réalisation de la vente litigieuse.

Il s'y ajoute que l'appelante n'établit aucune faute contractuelle dans le chef de la partie intimée qui, au vu des pièces figurant au dossier, a fait des diligences en vue de l'obtention d'un prêt.

A noter, par ailleurs, que le compromis de vente versé par PERSONNE1.) au cours de la première instance, prévoit qu'il est résolu de plein droit et que les parties sont libres de toute obligation au cas où l'établissement bancaire n'accorderait pas le financement sollicité dans le délai convenu entre parties.

C'est finalement à tort qu'PERSONNE1.) affirme que, dans la mesure où la vente projetée n'a pas abouti, il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) de permettre aux époux PERSONNE2.) l'installation de cuisines équipées pour

le prix de 60.000 euros dans ses prochaines réalisations immobilières, *via* la société SOCIETE2.).

En effet, la convention du 14 janvier 2016 n'avait prévu l'installation de cuisines pour le montant de 60.000 euros que dans l'hypothèse où le morcellement du terrain à vendre ne serait pas accordé. Or, les parties s'accordent pour dire que ledit morcellement a bien été autorisé.

Le jugement entrepris est donc également à confirmer en ce qu'il a débouté PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle.

Succombant au litige et devant supporter les frais et dépens des deux instances, PERSONNE1.) doit être déboutée de ses demandes en obtention d'indemnités de procédure, tant pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel.

Comme il serait inéquitable de laisser à la société SOCIETE1.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il lui a alloué une indemnité de procédure de 1.500 euros. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer fondée pour le même montant.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

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

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Olivier UNSEN, sur ses affirmations de droit.

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