

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 119/23 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-six octobre deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2021-00855 du rôle

Composition:

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

E n t r e :

la société en commandite par actions SOCIETE1.) SCA en faillite, ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son curateur Maître Cédric SCHIRRER,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg des 22 et 23 juillet 2021,

intimée sur appels incidents,

comparant par Maître Cédric SCHIRRER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg,

e t :

1) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

**tous deux héritiers de feu PERSONNE3.)
PERSONNE3.),** ayant demeuré de son vivant à L-ADRESSE4.),

intimés aux fins du susdit exploit NILLES du 22 juillet 2021 et d'une reprise d'instance datée du 27 avril 2022,

appelants par incident,

comparant par Maître Joëlle CHRISTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit NILLES du 23 juillet 2021,

appelante par incident,

comparant par la société à responsabilité F & F LEGAL s.à r.l., inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1720 Luxembourg, 6, rue Heine, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Thomas FELGEN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

LA COUR D'APPEL :

Vu l'ordonnance de clôture du 31 janvier 2023.

Par exploits d'huissier des 5 et 6 mars 2019, la société en commandite par actions SOCIETE1.) SCA (ci-après la société SOCIETE1.)) a fait donner assignation à PERSONNE3.) (ci-après PERSONNE3.)) et à la société à

responsabilité limitée SOCIETE2.) (ci-après la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour s'y entendre dire que le compromis de vente du 15 septembre 2016 liant PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) est toujours valable, de sorte que PERSONNE3.) ne pouvait pas vendre son bien à la société SOCIETE2.).

A titre principal, elle a demandé à voir enjoindre aux parties défenderesses de communiquer, sous peine d'astreinte, le compromis de vente conclu entre elles, à voir déclarer résolue la vente du 17 septembre 2018 et à voir condamner PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout au paiement de la somme de 250.000 euros + pm à titre de dommages et intérêts pour le préjudice matériel subi, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle a encore demandé la condamnation sous astreinte de PERSONNE3.) à passer l'acte notarié de vente conformément au compromis de vente du 15 septembre 2016 endéans un délai de deux mois suivant la signification du jugement à intervenir.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) a demandé à voir condamner

- PERSONNE3.) au paiement de la somme de 2.500.000 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice matériel subi, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, sur base de la responsabilité contractuelle,
- la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 2.500.000 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice matériel subi, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, sur base de la responsabilité délictuelle,
- PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, au paiement de la somme de 2.500.000 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice matériel subi, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, sur base de la théorie de la tierce complicité.

La société SOCIETE1.) a, en tout état de cause, sollicité une indemnité de procédure de 5.000 euros ainsi que la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance et a conclu à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) a exposé qu'en date du 15 septembre 2016, PERSONNE3.) et la société anonyme SOCIETE3.) (ci-après la société SOCIETE3.)) ont signé un compromis de vente portant sur (i) un immeuble sis à ADRESSE6.), inscrit au cadastre comme suit : Ville de Luxembourg, ancienne commune d'ADRESSE7.), section ADRESSE7.), un bâtiment à habitation et bâtiment non défini et place (occupée), ADRESSE6.), numéro NUMERO3.)/xxxx, d'une contenance de 5 ares 00 centiares, pour un prix de 1.925.000 euros et (ii) un immeuble sis à ADRESSE8.), inscrit au cadastre comme suit : Ville de Luxembourg, ancienne commune d'ADRESSE7.), section ADRESSE7.), un bâtiment de rapport (sans privilège ni concession) et place (occupée), ADRESSE8.), numéro NUMERO4.)/xxxx, d'une contenance de 1 ares 70 centiares, pour un prix de 675.000 euros.

Le compromis de vente aurait, en outre, prévu une clause de substitution au profit de l'acquéreur.

L'acte de vente aurait initialement dû être signé le 31 janvier 2017 au plus tard.

Par courrier du 14 novembre 2016, la société anonyme SOCIETE4.) (ci-après la société SOCIETE4.)) aurait informé PERSONNE3.) qu'elle s'était substituée aux droits de la société SOCIETE3.) dans le cadre du compromis de vente du 15 septembre 2016.

Par avenant du 13 février 2017, la société SOCIETE4.) et PERSONNE3.) auraient d'un commun accord reporté la date de signature de l'acte de vente au 25 avril 2017.

Au début du mois de novembre 2017, PERSONNE3.) aurait sommé la société SOCIETE4.) de passer l'acte notarié de vente en date du 23 novembre 2017. L'acte de vente n'aurait cependant pas été signé et les discussions entre parties se seraient poursuivies jusqu'en 2018.

Suivant courrier du 22 juin 2018, la société SOCIETE1.) aurait informé PERSONNE3.) de ce qu'elle s'était substituée aux droits de la société SOCIETE4.). Par courrier du 10 octobre 2018, la société SOCIETE1.) aurait mis en demeure PERSONNE3.) de passer l'acte de vente.

L'acte de vente n'aurait jamais pu être signé, étant donné que PERSONNE3.) aurait vendu les immeubles litigieux à la société SOCIETE2.) suivant acte de vente du 17 septembre 2018.

La société SOCIETE1.) a soutenu avoir subi un préjudice du fait de l'attitude de PERSONNE3.), qui aurait violé ses engagements contractuels.

La société SOCIETE1.) a reproché à la société SOCIETE2.) d'avoir sciemment violé les droits de la société SOCIETE1.) en contractant la vente du 17 septembre 2018.

La société SOCIETE2.) a soulevé *in limine litis* le libellé obscur de l'assignation du 6 mars 2019 et a conclu à l'irrecevabilité des demandes de la société SOCIETE1.), pour défaut de qualité et d'intérêt à agir. A titre subsidiaire, elle a demandé à voir déclarer non fondées les demandes.

Elle a finalement sollicité la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 500.000 euros à titre d'indemnisation pour procédure abusive et vexatoire, le montant de 60.000 euros, à titre d'indemnisation du chef des frais et honoraires d'avocat qu'elle a dû exposer, ainsi que le montant de 20.000 euros, à titre d'indemnité de procédure.

PERSONNE3.) a conclu à l'irrecevabilité de la demande, au motif que la société SOCIETE1.) ne disposait pas de la qualité et de l'intérêt à agir.

Elle a exposé avoir uniquement été liée à la société SOCIETE4.), qui se serait substituée aux droits de la société SOCIETE3.) et n'avoir conclu aucun contrat avec la société SOCIETE1.). Aucune cession de droits dans le chef de cette dernière ne lui aurait été notifiée. La cession de droits invoquée lui serait donc inopposable.

PERSONNE3.) a réclamé la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 10.000 euros à titre d'indemnisation pour procédure abusive et vexatoire et le montant de 5.000 euros, à titre d'indemnité de procédure.

Par jugement du 7 juillet 2021, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant contradictoirement, a reçu les demandes principale et reconventionnelles en la forme, dit la demande de la société SOCIETE1.) recevable, mais non fondée, dit non fondées les demandes de PERSONNE3.) et de la société SOCIETE2.) en indemnisation du chef de procédure abusive et vexatoire, dit non fondée la demande de la société SOCIETE2.) en remboursement de frais d'avocat, dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure, condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE3.) et à la société SOCIETE2.) le montant de 2.500 euros chacune, à titre d'indemnité de procédure, dit qu'il n'y a pas

lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour écarter l'exception du libellé obscur, soulevée par la société SOCIETE2.), la juridiction du premier degré a considéré que la société SOCIETE1.) avait fait une évaluation globale de son préjudice financier et exposé les faits de manière suffisamment précise pour permettre à la société SOCIETE2.) de connaître les faits invoqués à l'appui de la demande.

Après avoir rappelé que l'existence effective du droit invoqué n'est pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond, le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité à agir dans le chef de la société SOCIETE1.), soulevé par les parties défenderesses, a été rejeté.

Quant au fond, les juges de première instance ont dit qu'il ne ressortait d'aucune pièce que PERSONNE3.) ait été informée de la cession du compromis de vente à la société SOCIETE1.) par lettre recommandée, tel que prévu par la clause du compromis du 15 septembre 2016 et par l'article 1690 du Code civil.

Ils ont noté, à cet égard, que le courrier du 22 juin 2018 adressé par la société SOCIETE4.) à PERSONNE3.) portait bien la mention « *LETTRE RECOMMANDÉE + AR* », mais que ni le bordereau d'envoi, ni la preuve de la remise de ce courrier à PERSONNE3.) n'étaient versés.

Le tribunal en a déduit que la société SOCIETE1.) ne justifiait pas être titulaire des droits résultant du compromis de vente du 15 septembre 2016 dont la société SOCIETE4.) était précédemment détentrice, de sorte que sa demande était à déclarer non fondée, à défaut de preuve d'une violation par les parties défenderesses d'un éventuel droit de la partie demanderesse.

Considérant qu'il n'était pas établi que la société SOCIETE1.) ait agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi, les demandes de PERSONNE3.) et de la société SOCIETE2.) en indemnisation du chef de procédure abusive et vexatoire ont été rejetées.

La société SOCIETE2.) a également été déboutée de sa demande en remboursement de ses frais d'avocat, au motif qu'il n'était pas établi que l'attitude de la société SOCIETE1.) ait dégénéré en abus ou soit constitutive d'une faute.

De ce jugement, non signifié, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel par actes d'huissier des 22 et 23 juillet 2021.

Aux termes de son acte d'appel, la société SOCIETE1.) demande à la Cour de dire que le compromis de vente du 15 septembre 2016 lie PERSONNE3.), que cette dernière n'était pas en droit de vendre son immeuble à la société SOCIETE2.) et que les agissements des parties intimées sont constitutifs de fautes contractuelles sinon délictuelles, susceptibles d'engager leur responsabilité.

Elle demande, à titre principal, à voir enjoindre aux parties intimées de lui communiquer le compromis de vente signé en amont de l'acte notarié du 17 septembre 2018, le tout sous peine d'une astreinte non comminatoire de 1.000 euros par jour de retard constaté, à compter de la signification de l'arrêt à intervenir.

L'appelante demande à voir résoudre la vente du 17 septembre 2018, intervenue entre PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.) et à la voir dire nulle et de nul effet.

Elle demande à la Cour de condamner PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout sinon chacune pour sa part, à lui payer la somme de 250.000 euros + pm, à titre de dommages et intérêts pour le préjudice matériel subi, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) demande encore la condamnation de PERSONNE3.) à passer l'acte notarié auprès du notaire Léonie GRETHEN endéans les deux mois suivant la signification de l'arrêt à intervenir, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 1.000 euros par jour de retard constaté, à compter de la signification de l'arrêt à intervenir.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE3.) à lui payer la somme de 2.500.000 euros + PM, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, à titre de dommages et intérêts pour le préjudice matériel subi, sur base des règles de la responsabilité contractuelle, sinon de toute autre base légale pertinente.

Elle sollicite la condamnation de la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 2.500.000 euros + PM, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, à titre de dommages et

intérêts pour le préjudice matériel subi, sur base des règles de la responsabilité délictuelle, sinon de toute autre base légale pertinente.

Elle demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacune pour le tout sinon pour sa part, des parties intimées à lui payer le montant de 2.500.000 euros + PM, à titre de dommages et intérêts pour le préjudice matériel subi, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, sur base de la théorie de la tierce complicité, sinon de toute autre base légale pertinente.

La société SOCIETE1.) sollicite, en tout état de cause, sa décharge des condamnations au paiement d'indemnités de procédure aux parties intimées et réclame la condamnation de chacune des parties intimées à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros pour chacune des deux instances.

Elle conclut finalement à la condamnation « *de la partie intimée* » aux frais et dépens des deux instances.

Par acte d'avocat à avocat du 27 avril 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE2.)), en leur qualité d'héritiers de feu leur mère, PERSONNE3.), décédée le DATE1.), ont repris l'instance introduite par exploit d'huissier du 22 juillet 2021 contre cette dernière.

Par jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 5 août 2022, la société SOCIETE1.) a été déclarée en état de faillite.

Par acte du 5 septembre 2022, Maître Cédric SCHIRRER, curateur de la société SOCIETE1.) en faillite, a repris l'instance.

Par conclusions du 28 octobre 2022, le curateur demande à la Cour de dire que le compromis de vente du 15 septembre 2016 liait PERSONNE3.), que cette dernière n'était pas en droit de vendre son immeuble à la société SOCIETE2.) et que les agissements des parties intimées sont constitutifs de fautes contractuelles sinon délictuelles, susceptibles d'engager leur responsabilité.

Le curateur sollicite, à titre principal, la condamnation des parties intimées PERSONNE1.) et PERSONNE2.), en leur qualités d'héritiers de feu PERSONNE3.), à payer à la société en faillite le montant de 270.000 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure sinon de la demande en justice, jusqu'à solde, à titre de dommages et intérêts pour le préjudice matériel subi, sur base des règles de la responsabilité contractuelle, ou toute autre base légale pertinente.

Le curateur demande encore à la Cour de condamner la société SOCIETE2.) solidairement, sinon *in solidum* avec les consorts PERSONNE 1) ET 2), sinon à titre individuel, à lui payer le montant de 270.000 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure sinon de la demande en justice, jusqu'à solde, à titre de dommages et intérêts pour le préjudice matériel subi, sur base des règles de la responsabilité délictuelle, ou toute autre base légale pertinente.

Le curateur, qui a ainsi réduit la demande en indemnisation initialement formée par la société SOCIETE1.), ne réitère, par ailleurs, pas les demandes de cette dernière tendant à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.), venant aux droits de feu PERSONNE3.), à passer l'acte notarié auprès du notaire Léonie GRETHEN, ni la demande tendant à voir annuler l'acte de vente conclu le 17 septembre 2018 entre feu PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.), ni la demande en communication forcée de pièces.

Le curateur demande à voir décharger la partie appelante de sa condamnation au paiement d'une indemnité de procédure et sollicite la condamnation de chacune des parties intimées à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros pour chacune des deux instances.

Le curateur fait grief aux juges de première instance d'avoir déclaré non fondée la demande de la société SOCIETE1.), au motif que cette dernière n'avait pas versé la preuve de l'envoi recommandé portant notification à PERSONNE3.) de la cession de droits intervenue au profit de SOCIETE1.), conformément à l'article 1690 du Code civil. Il souligne que la preuve dudit envoi est bien versée en instance d'appel.

Il ajoute qu'en tout état de cause, PERSONNE3.) a tacitement accepté la cession de contrat, dans la mesure où elle a poursuivi ses échanges de courriers avec la société SOCIETE1.) à la suite de la cession.

Le curateur fait ensuite valoir que le compromis prévoyait une clause « *de nullité* » du compromis de vente à défaut de passation de l'acte. Cette clause n'aurait pas de valeur juridique, les parties ne pouvant pas stipuler les conditions de la nullité d'un contrat, dans la mesure où la nullité doit être constatée par un tribunal. De toute manière, cette clause aurait été modifiée par l'avenant du 13 février 2017, suivant laquelle PERSONNE3.) s'était simplement réservé le droit de se retirer de la vente.

En sommant SOCIETE4.) de passer l'acte authentique et en poursuivant les discussions jusqu'en été 2018, PERSONNE3.) aurait reconnu que la vente était parfaite.

Le curateur donne encore à considérer que lorsque PERSONNE3.) a sommé la société SOCIETE4.) de passer l'acte, le contrat avait déjà été cédé à la société SOCIETE1.) en date du 15 décembre 2017.

Le curateur fait valoir qu'à défaut pour PERSONNE3.) d'avoir poursuivi l'exécution forcée du compromis ou d'avoir agi en résolution de la vente, elle était toujours liée par le compromis de vente du 15 septembre 2016.

La vente de l'immeuble à un tiers en violation dudit compromis entraînerait l'application de la clause pénale, portant sur une indemnité de 10% du prix de vente.

La société SOCIETE1.) soutient que la société SOCIETE2.) est également responsable du dommage subi par celle-ci, sur base des règles de la responsabilité délictuelle, ce en tant qu'auteur et tiers complice des agissements de feu PERSONNE3.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) interjettent appel incident et demandent à la Cour de déclarer irrecevables les demandes de la société SOCIETE1.), par réformation du jugement déféré.

Ils soulèvent, à cet égard, le défaut de qualité et d'intérêt à agir de la société SOCIETE1.), le défaut d'enregistrement du compromis de vente et le défaut d'enregistrement de l'assignation conformément à l'article 17 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

A titre subsidiaire, quant au fond, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent que la société SOCIETE1.) soit subrogée dans les droits de la société SOCIETE4.).

Ils maintiennent que PERSONNE3.) n'a pas reçu notification du courrier du 22 juin 2018 relatif à une substitution de la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE4.), conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sinon aux stipulations contractuelles.

Même à admettre que la société SOCIETE4.) ait cédé ses droits à la société SOCIETE1.), une telle cession serait inopposable à feu PERSONNE3.) et partant à ses héritiers.

Ils soulignent que seule la société SOCIETE4.) bénéficiait de la faculté de substitution aux termes du compromis et que la substitution de cette société à la société SOCIETE3.) a été formalisée par un avenant signé entre la société SOCIETE4.) et PERSONNE3.). Ledit avenant n'aurait pas prévu une faculté de substitution au profit d'une autre société.

PERSONNE3.) n'aurait, à aucun moment, accepté la substitution de la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE4.), ni expressément, ni tacitement.

Les juges de première instance auraient partant retenu à bon droit que la société SOCIETE1.) ne justifiait pas être titulaire des droits résultant du compromis de vente du 15 septembre 2016.

Pour le cas où il serait retenu que la société SOCIETE1.) a été valablement subrogée dans les droits de la société SOCIETE4.) et que cette subrogation soit opposable à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ces derniers demandent, à titre subsidiaire, à voir constater que le compromis de vente du 15 septembre 2016 est nul et non avvenu et sollicitent la condamnation de la partie appelante au principal à leur payer l'indemnité de 40.000 euros, prévue dans le compromis de vente du 15 septembre 2016.

Ils relèvent que le compromis de vente contient une clause résolutoire, libellée comme suit : « *Faute de présentation de la partie acquéreuse devant notaire pour la signature de l'acte notarié de vente, le compromis de vente est nul et non avvenu et est [c]ensé ne jamais avoir existé. Aucune indemnité n'est due de part et d'autre, sauf que l'acquéreur s'engage à payer au vendeur une indemnité de 40.000 (quarante mille) EUR en raison de la résiliation du bail SOCIETE5.).* »

Le compromis de vente aurait prévu que l'acte notarié devait être signé au plus tard le 31 janvier 2017.

Les parties auraient convenu de proroger le délai pour la signature de l'acte notarié jusqu'au 25 avril 2017 par avenant du 13 février 2017.

Ledit avenant aurait retenu que PERSONNE3.) se réservait le droit de se retirer de la vente à défaut de signature de l'acte endéans ledit délai.

Il serait faux de prétendre que cet avenant aurait modifié voire supprimé la clause résolutoire du compromis de vente.

Le délai prévu pour la signature de l'acte aurait encore une fois été prolongé oralement et PERSONNE3.) aurait finalement sommé la société SOCIETE4.) de passer l'acte authentique au plus tard le 23 novembre 2017.

La société SOCIETE4.) ayant refusé de passer l'acte le 23 novembre 2017 et PERSONNE3.) n'ayant plus accepté de report, le compromis de vente serait devenu caduc et serait à considérer comme non avenu.

La demande de la société SOCIETE1.) serait, par conséquent, non fondée et les consorts PERSONNE 1) ET 2) seraient en droit de solliciter la condamnation de cette dernière au paiement du montant de 40.000 euros, prévu au compromis de vente.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament, en tout état de cause, la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 10.000 euros, à titre d'indemnisation du chef de procédure abusive et vexatoire, sur base de l'article 6-1, sinon des articles 1382 et 1383 du Code civil, par réformation du jugement entrepris.

Ils réclament, en outre, une indemnité de procédure de 3.000 euros et la condamnation de la partie appelante au principal aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La société SOCIETE2.) interjette appel incident et demande à la Cour de déclarer irrecevables les demandes de la société SOCIETE1.), par réformation du jugement entrepris.

A titre subsidiaire, elle conclut au rejet des demandes de l'appelante au principal comme étant non fondées.

Elle demande à la Cour de condamner l'appelante au principal à lui payer le montant de 5.469,69 euros, à titre de remboursement des frais d'avocat exposés en première instance, par réformation du jugement entrepris.

La société SOCIETE2.) sollicite encore le montant de 10.000 euros, à titre de remboursement des frais d'avocat exposés en instance d'appel.

Elle réclame finalement une indemnité de procédure de 20.000 euros et la condamnation de l'appelante au principal aux frais et dépens.

La société SOCIETE2.) fait valoir que le compromis du 15 septembre 2016 a été signé entre PERSONNE3.) et Messieurs PERSONNE4.) et PERSONNE5.). Elle conteste que les droits nés de ce contrat aient été cédés à la société SOCIETE3.), puis à la société SOCIETE4.) et plus tard encore à la société SOCIETE1.).

Pour le cas où le curateur maintiendrait la demande en annulation de la vente intervenue entre SOCIETE2.) et PERSONNE3.), formulée dans l'acte d'appel par la société SOCIETE1.), mais non reprise dans les conclusions du curateur du 28 octobre 2022, la société SOCIETE2.) soutient que l'acte authentique signé entre elle et PERSONNE3.) a été transcrit au bureau de la conservation des hypothèques, alors que, du moins à ce moment-là, tel n'était pas le cas du compromis du 15 septembre 2016, dont se prévaut la société SOCIETE1.).

Ledit compromis, dont la société SOCIETE2.) n'aurait pas eu connaissance à l'époque, lui serait partant inopposable, de sorte que la demande en annulation de la vente intervenue entre la société SOCIETE2.) et PERSONNE3.) ne serait pas fondée.

Appréciation de la Cour

Quant aux demandes de la société SOCIETE1.)

- *Quant à la recevabilité*

C'est à juste titre que les juges du premier degré ont rejeté le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité dans le chef de la société SOCIETE1.), au motif que l'existence effective du droit invoqué n'est pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font ensuite valoir que la demande de la société SOCIETE1.) est irrecevable, au vu du défaut d'enregistrement du compromis de vente et de l'assignation introductive de première instance.

Aux termes de l'article 17 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, « *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'art.15. »

Force est de constater que les demandes introduites par assignations des 5 et 6 mars 2019 par la société SOCIETE1.) ne tendaient pas à la résolution, la rescision ou l'annulation du compromis de vente signé le 15 septembre 2016, mais à la reconnaissance de la validité dudit compromis et à la condamnation de feu PERSONNE3.) et de la société SOCIETE2.) au paiement de dommages et intérêts.

Le défaut de transcription du compromis de vente et de l'assignation des 5 et 6 mars 2019 n'impacte partant pas la recevabilité desdites demandes.

Le jugement entrepris est, dès lors, à confirmer en ce qu'il a déclaré recevables les demandes de la société SOCIETE1.).

- *Quant au fond*

Le compromis de vente du 15 septembre 2016 a été signé entre feu PERSONNE3.), comme partie venderesse, et PERSONNE5.) et PERSONNE4.), comme partie acquéreuses, avec la mention que ces derniers « *se portent fort pour et sont libres de céder l'immeuble [...] à toute société dont ils sont les bénéficiaires économiques et notamment à la société anonyme SOCIETE3.) S.A. »*

Ledit compromis prévoit que « *l'acquéreur est libre de céder ou d'apporter le présent compromis de vente, avec tous ses droits et obligations à un tiers et notamment à la société SOCIETE3.) ou tout autre société, ce que le vendeur accepte expressément par la présente. Le vendeur est informé d'une éventuelle cession ou d'un apport à une personne tierce par lettre recommandée.*

Les parties conviennent par la présente qu'à partir de la cession ou de l'apport, le cessionnaire ou le bénéficiaire de l'apport rentre dans tous les droits et obligations à l'égard du vendeur et le vendeur rentre dans tous les droits et obligations résultant du présent compromis de vente à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport. »

Le curateur de la société SOCIETE1.) en faillite soutient que le compromis du 15 septembre 2016 a été cédé à la société SOCIETE3.) et ensuite à la société SOCIETE4.).

La partie appelante verse, à cet égard une convention de cession signée le 28 juin 2016 entre PERSONNE4.) et PERSONNE5.), en qualité de cédants, et la société SOCIETE3.), comme cessionnaire, portant sur « *les droits, options et compromis de vente, sur les parcelles de terrains et des immeubles sis à Luxembourg, ADRESSE9.), ADRESSE10.), ADRESSE8.) et ADRESSE6.), dans le cadre d'un projet immobilier codé « SOCIETE6.) » en vue d'y développer un complexe immobilier important* » (pièce 31 de la partie appelante).

Le fait que la signature du compromis entre feu PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et PERSONNE5.) n'est intervenue que le 15 septembre 2016, soit après le 28 juin 2016, ne porte pas à conséquence, dans la mesure où il résulte des conclusions des consorts PERSONNE 1) ET 2) que, dès la signature du compromis, feu PERSONNE3.) a considéré la société SOCIETE3.) comme sa cocontractante.

Il n'est ensuite pas contesté que feu PERSONNE3.) a été dûment informée de la substitution de la société SOCIETE4.) à la société SOCIETE3.) par courrier recommandé du 14 novembre 2016 (pièce 35 de la partie appelante).

En date du 13 février 2017, feu PERSONNE3.) a, par ailleurs, signé un avenant au compromis du 15 septembre 2016 avec la société SOCIETE4.) (pièce 2 de la partie appelante).

Les contestations de la société SOCIETE2.) quant à la cession du compromis à la société SOCIETE3.) et à sa cession subséquente à la société SOCIETE4.) ne sont partant pas fondées.

La Cour tient encore à souligner que les clauses du compromis signé le 28 juillet 2016 entre PERSONNE4.) et PERSONNE5.), en qualité d'acquéreurs, et PERSONNE6.) et PERSONNE7.), en qualité de vendeurs, portant sur une maison d'habitation avec place, sise à ADRESSE11.), ne sont pas identiques à celles du compromis en cause dans le présent dossier, de sorte que l'invocation du jugement rendu le 17 novembre 2021 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg entre la société SOCIETE4.) et les consorts SCHMIT n'est pas pertinente en l'espèce.

Concernant la question de la substitution de la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE4.), les juges de première instance ont dit qu'en application de l'article 1690 du Code civil et des stipulations contractuelles, feu PERSONNE3.) aurait dû être informée par courrier recommandé de la cession des droits résultant du compromis litigieux.

Ils ont considéré que cette information laissait d'être établie, faute pour la société SOCIETE1.) de produire un bordereau d'envoi et la preuve de la remise du courrier du 22 juin 2018 à la concernée.

Aux termes de l'article 1690 du Code civil, qui figure au chapitre VIII, intitulé « *du transport des créances et autres droits incorporels* », du titre VI du Code civil, « *le cessionnaire n'est saisi à l'égard des tiers que par la notification du transport faite au débiteur* ».

Indépendamment de la question de savoir si ledit article est applicable en l'espèce, eu égard au fait que l'opération en cause constitue une cession de contrat et non une cession de créance, il convient de rappeler que le compromis prévoit expressément que « *le vendeur est informé d'une éventuelle cession ou d'un apport à une personne tierce par lettre recommandée.* »

La partie appelante verse le récépissé de dépôt d'un envoi recommandé envoyé par la société SOCIETE4.) à feu PERSONNE3.), daté au 22 juin 2018.

La Cour constate que ledit récépissé fait preuve de l'envoi de la lettre et retient, contrairement au tribunal, que la cession du compromis de vente a bien été notifiée à feu PERSONNE3.).

Aux termes du compromis du 15 septembre 2016, feu PERSONNE3.) avait donné son accord préalable à une éventuelle cession du contrat à un tiers par la partie acquéreuse.

Ledit accord faisant partie intégrante des stipulations contractuelles, les cessionnaires successifs du compromis étaient donc libres de céder le compromis. Le fait que l'accord quant à une future cession n'est pas expressément réitéré dans l'avenant signé entre feu PERSONNE3.) et la société SOCIETE4.) est sans incidence à cet égard.

Il s'ensuit qu'après s'être substituée à la société SOCIETE3.) dans le rapport contractuel avec feu PERSONNE3.), la société SOCIETE4.) avait, à son tour, la faculté de céder le compromis à un tiers.

Le moyen des consorts PERSONNE 1) ET 2) quant à l'absence de consentement de feu leur mère à la cession litigieuse est donc à rejeter.

Il n'en reste pas moins qu'il convient de vérifier si, au moment de la notification à feu PERSONNE3.) de la cession du compromis litigieux à la

société SOCIETE1.), la société SOCIETE4.) disposait encore de droits à l'égard de la partie venderesse.

Il est rappelé que le compromis contient la clause suivante : « *Faute de présentation de la partie acquéreuse devant notaire pour la signature de l'acte notarié de vente, le compromis de vente est nul et non avenue et est [c]ensé ne jamais avoir existé* » et prévoit que l'acte notarié doit être signé au plus tard le 31 janvier 2017.

En application de l'article 1156 du Code civil, on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes.

Il convient de rappeler que la nullité du contrat est le mode de dissolution des conventions qui sont affectées d'un vice au niveau de leur formation (cf. Olivier Poelmans, Droit des obligations au Luxembourg, éd. Larcier 2013, p. 295).

Si, dans le compromis, les parties ont employé les termes de « *nul et non avenue* » de façon impropre, il résulte clairement de l'indication suivant laquelle, à défaut de signature de l'acte notarié par une des parties, le compromis est censé ne jamais avoir existé, les parties ont entendu stipuler que, dans l'hypothèse envisagée, les choses seraient remises dans leur pristin état.

Il ne saurait être considéré que la clause prévoit « *la caducité* » du compromis en cas de non-signature de l'acte notarié, la caducité étant un mode de dissolution des contrats qui se réalise par le fait qu'un acte régulièrement formé, perd, pendant le cours de l'exécution du contrat, un élément essentiel à sa validité (cf. Olivier Poelmans, op.cit., p. 294).

C'est, en revanche, à juste titre que, dans leurs conclusions récapitulatives du 2 décembre 2022, les consorts PERSONNE 1) ET 2) qualifient la clause litigieuse de clause résolutoire.

Aux termes de l'article 1183 du Code civil « *la condition résolutoire est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé.* »

Il est constant en cause que feu PERSONNE3.) et la société SOCIETE4.) avaient convenu de proroger le délai pour la signature de l'acte notarié jusqu'au 25 avril 2017 par avenant du 13 février 2017.

Le fait que ledit avenant prévoit que PERSONNE3.) se réserve le droit de se retirer de la vente à défaut de signature de l'acte endéans ledit délai n'est pas en contradiction avec la clause résolutoire du compromis de vente initial, qui a été cédé à la société SOCIETE4.) par la société SOCIETE3.).

Tel que le soulignent les consorts PERSONNE 1) ET 2), la clause résolutoire liait partant toujours la société SOCIETE4.) à la suite de la signature de l'avenant.

Le délai pour la signature de l'acte a encore une fois été prolongé oralement et feu PERSONNE3.) a finalement sommé la société SOCIETE4.) de passer l'acte authentique au plus tard le 23 novembre 2017.

Il résulte du procès-verbal de comparution établi le 23 novembre 2017 par Maître Cosita DELVAUX, notaire de résidence à Luxembourg, que la société SOCIETE4.) a refusé de passer l'acte le 23 novembre 2017 et que PERSONNE3.) a déclaré ne plus accepter de report.

Eu égard au refus de la société SOCIETE4.) de signer le compromis à la date pour laquelle elle avait été sommée, à la suite de plusieurs prorogations du délai initialement stipulé, la clause résolutoire a produit ses effets.

Il s'ensuit que la résolution du compromis de vente est intervenue de plein droit le 23 novembre 2017, du fait du refus de la société SOCIETE4.) de passer l'acte notarié de vente.

C'est donc à juste titre que les consorts PERSONNE 1) ET 2) font plaider que le compromis est censé ne jamais avoir existé et que feu PERSONNE3.), libérée de ses obligations à l'égard de la société SOCIETE4.), était en droit de vendre les immeubles litigieux à un tiers, sans qu'elle n'ait été obligée d'agir en résolution judiciaire du compromis litigieux.

Eu égard à la résolution qui s'est opérée, la cession du compromis par la société SOCIETE4.) à la société SOCIETE1.) en date du 15 décembre 2017 n'a pu conférer à cette dernière de droits à l'égard de feu PERSONNE3.), le subrogeant ne pouvant pas transmettre plus de droits qu'il n'en possède lui-même.

La notification de la cession litigieuse à feu PERSONNE3.) en date du 22 juin 2018 n'a, dès lors, pas fait naître d'obligations dans le chef de cette dernière à l'égard de la société SOCIETE1.).

Il en résulte que le jugement entrepris est à confirmer, quoique partiellement pour d'autres motifs, en ce qu'il a déclaré non fondée la demande en indemnisation de la société SOCIETE1.), actuellement en faillite, à l'égard de PERSONNE3.).

Etant donné qu'au vu de la résolution du compromis de vente en date du 23 novembre 2017, feu PERSONNE3.) était libre de vendre ses immeubles à un tiers, aucune faute en relation avec la vente conclue entre feu PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.) ne saurait être reprochée à cette dernière.

La société SOCIETE2.) n'ayant partant pas engagé sa responsabilité à l'égard de la société SOCIETE1.), le jugement entrepris est également à confirmer en ce qu'il a débouté la société SOCIETE1.), actuellement en faillite, de sa demande en indemnisation à l'égard de la société SOCIETE2.).

Le curateur n'ayant pas maintenu la demande formée par la société SOCIETE1.) en annulation de la vente conclue entre feu PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.), il n'y a pas lieu d'analyser la recevabilité et le bien-fondé de cette demande.

Quant à la demande reconventionnelle des consorts PERSONNE 1) ET 2)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 40.000 euros, correspondant à l'indemnité prévue au compromis de vente en cas de non-signature de l'acte de vente par la partie acquéreuse, « *en raison de la résiliation du bail SOCIETE5.).* »

La Cour admet que l'engagement de la partie acquéreuse au paiement du montant de 40.000 euros survit à la résolution du compromis, dans la mesure où ledit engagement a été pris précisément pour le cas où l'acte de vente ne serait pas signé par la partie acquéreuse.

Il convient donc de s'interroger si l'obligation au paiement du montant de 40.000 euros, née, le cas échéant, dans le chef de la société SOCIETE4.) au moment de la résolution du compromis, a été transmise à la société SOCIETE1.).

Par l'effet de la cession de contrat le cédé est tenu de poursuivre l'exécution du contrat avec le cessionnaire qui s'est substitué au cocontractant initial. La cession confère au cessionnaire la qualité de partie au contrat cédé. Il profite

ainsi de tous les droits – y compris les droits potestatifs – et il supporte, corrélativement, les obligations créées par la convention. Cette substitution dans la qualité de partie ne se produit néanmoins en principe que pour l'avenir ; sauf stipulation contraire, le cessionnaire reste étranger aux droits et obligations nés antérieurement à la cession (cf. Cour d'appel, 4 mars 2009, Pas.34, p.442).

Etant donné que la cession du compromis a eu lieu le 15 décembre 2017, soit après la résolution de plein droit du compromis et qu'il ne résulte pas des pièces versées en cause que la société SOCIETE4.) ait cédé à la société SOCIETE1.) ses obligations nées antérieurement à la cession, en l'occurrence son obligation éventuelle au paiement du montant de 40.000 euros, du fait du défaut de signature de l'acte notarié, la demande reconventionnelle en paiement du montant de 40.000 euros est à déclarer non fondée.

Quant aux demandes accessoires

Le droit d'agir en justice en demandant ou en défendant est un droit fondamental dont l'exercice ne dégénère en faute qu'en présence d'un abus, caractérisé par une intention malveillante, une erreur grossière équipollente au dol ou encore une légèreté blâmable.

Faute par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'établir une faute dans le sens décrit ci-dessus, il convient de les débouter de leur demande en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, basée sur l'article 6-1, sinon sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, par confirmation du jugement entrepris.

Les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. Dans un arrêt du 9 février 2012 (n° 28821 du registre), la Cour de cassation a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Or, tel qu'il a été retenu ci-avant, le droit d'agir en justice pour être entendu par le juge sur le fond d'une contestation constitue un droit fondamental dont l'exercice n'est susceptible d'engager la responsabilité de son auteur qu'en présence d'un abus résultant d'une intention malveillante, d'une erreur grossière équipollente au dol ou d'une légèreté blâmable.

La partie SOCIETE2.) reste en défaut d'établir dans le chef de la société SOCIETE1.) une faute dans le sens prédécrit.

Sa demande en indemnisation du chef de frais et honoraires d'avocat est donc à rejeter, tant pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel.

Faute par les parties de justifier l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, elles doivent être déboutées de leurs demandes respectives en obtention d'indemnités de procédure pour la première instance, par confirmation du jugement déferé, en ce qui concerne la société SOCIETE1.) et, par reformation dudit jugement, en ce qui concerne les consorts PERSONNE 1) ET 2) ainsi que la société SOCIETE2.).

Les demandes respectives des parties en obtention d'indemnités de procédure pour l'instance d'appel ne sont pas non plus fondées.

L'appel principal n'étant fondé qu'en ce qui concerne l'allocation d'indemnités de procédure aux parties intimées en première instance, les frais et dépens sont à mettre à charge de la masse de la faillite, tant en ce qui concerne la première instance, par confirmation du jugement entrepris, que l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, troisième chambre, siégeant en matière de droit civil, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incidents,

dit non fondés les appels incidents,

dit partiellement fondé l'appel principal,

réformant,

dit non fondées les demandes respectives de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) et de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), venant aux droits de feu leur mère PERSONNE3.), en obtention d'indemnités de procédure et en déboute,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) en indemnisation du chef de frais et honoraires d'avocat pour l'instance d'appel,

dit non fondées les demandes respectives des parties en obtention d'indemnités de procédure pour l'instance d'appel,

met les frais de l'instance d'appel à charge de la masse de la faillite de la société en commandite par actions SOCIETE1.) SCA, avec distraction au profit de Maître Joëlle CHRISTEN et de la société à responsabilité limitée F&F Legal, sur leurs 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.