

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 146/24 - III – CIV

Arrêt civil

**Audience publique du cinq décembre deux mille vingt-quatre**

**Numéro CAL-2022-00149 du rôle**

Composition:

Alain THORN, président de chambre,  
Anne-Françoise GREMLING, premier conseiller,  
Laurent LUCAS, conseiller,  
Isabelle HIPPERT, greffier.

**E n t r e :**

**la société anonyme SOCIETE1.) S.A., SICAV-FIS**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, des 12 et 13 janvier 2022,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

**e t :**

- 1) PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE2.),
- 2) PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

intimés aux fins du susdit exploit KOVELTER du 12 janvier 2022,  
défaillants,

- 3) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.)  
s.à r.l.,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite  
au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le  
numéro NUMERO2.), représentée par ses gérants actuellement en  
fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit KOVELTER du 12 janvier 2022,

comparant par Maître Fränk ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg,

- 4) PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE5.),

intimée aux fins du susdit exploit KOVELTER du 13 janvier 2022,

appelante par incident,

comparant par Maître Mathieu FETTIG, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg,

- 5) PERSONNE4.),** demeurant professionnellement à L-ADRESSE6.),

intimé aux fins du susdit exploit KOVELTER du 13 janvier 2022,

comparant par Maître Maximilien LEHNEN, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg,

**6) Maître PERSONNE5.),** demeurant professionnellement à L-ADRESSE7.),

intimée aux fins du susdit exploit KOVELTER du 12 janvier 2022,  
défaillante.

**LA COUR D'APPEL :**

Par exploits des 9 mai 2018 et 8 juin 2018, la société anonyme sous la forme d'une SICAV – Fonds d'Investissement Spécialisé SOCIETE1.) SA SICAV – FIS a fait donner assignation à 1) PERSONNE1.) 2) PERSONNE2.) 3) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et 4) PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

\* voir dire que la vente immobilière s'est valablement formée entre la partie requérante et les vendeurs sub 1) et sub 2),

\* voir ordonner l'exécution forcée du contrat de vente,

\* voir dire que la partie requérante est devenue, moyennant le prix de 420.000 euros, propriétaire des droits et biens immobiliers dans l'immeuble en copropriété dénommé Résidence ADRESSE8.) inscrit au cadastre de la commune de Luxembourg, section HoA de Hollerich, numéro NUMERO3.)/7215 :

en propriété privative et exclusive : Lot n° 9 : appartement situé au deuxième étage, cave et garage 12, faisant 82,26 millièmes

en copropriété et indivision forcée : 82,26 millièmes

\* voir condamner les parties assignées sub 1) et sub 2) à comparaître devant Maître Edouard DELOSCH, notaire de résidence à Luxembourg, endéans un délai de deux semaines à compter de la signification du jugement afin de passer l'acte authentique de vente,

\* voir dire qu'à défaut pour les parties assignées sub 1) et sub 2) de ce faire, le jugement à intervenir vaudra entre les parties acte authentique de vente,

\* voir ordonner au Conservateur des Hypothèques de procéder à la transcription du jugement sur présentation qui sera faite de l'expédition du jugement coulé en force de chose jugée,

\* voir dire que, moyennant consignation du prix de vente de 420.000 euros entre les mains de Maître Edouard DELOSCH, le Conservateur des Hypothèques sera dispensé de prendre inscription d'office,

\* voir condamner les parties assignées sub 1) à sub 3) solidairement sinon in solidum, sinon chacune pour sa part au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros,

\* voir condamner les parties assignées sub 1) à sub 3) solidairement sinon in solidum, sinon chacune pour sa part au paiement du montant de 6.000 euros à titre de réparation du préjudice matériel subi,

\* voir condamner les parties assignées sub 1) à sub 3) solidairement sinon in solidum, sinon chacune pour sa part aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

\* voir déclarer le jugement commun à la partie assignée sub 4).

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro TAL-2018-03484.

Par exploit du 8 mars 2019, la société anonyme sous la forme d'une SICAV – Fonds d'Investissement Spécialisé SOCIETE1.) SA SICAV – FIS a fait donner assignation à PERSONNE4.) et Maître PERSONNE5.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

\* voir joindre la présente affaire avec le rôle n°TAL-2018-03484,

\* voir constater que la partie requérante a un intérêt à faire intervenir les parties défenderesses dans le litige originaire pour le cas où le tribunal devait déclarer irrecevable la demande contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

\* voir condamner la partie assignée sub 1) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros,

\* voir condamner la partie assignée sub 1) au paiement du montant de 6.000 euros, à titre de réparation du préjudice matériel subi,

\* voir condamner les parties assignées sub 1) et sub 2), solidairement sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

\* voir déclarer le jugement commun à la partie assignée sub 2).

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro TAL-2019-02472.

Par exploits des 3 septembre 2019 et 25 octobre 2019, PERSONNE3.) a fait donner assignation à 1) la société anonyme sous la forme d'une SICAV – Fonds d'Investissement Spécialisé SOCIETE1.) SA SICAV – FIS (ci-après SOCIETE1.)), 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après SOCIETE2.)), 3) PERSONNE1.), 4) PERSONNE2.), 5) PERSONNE4.) et 6) Maître PERSONNE5.), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

\* voir dire et constater que la partie requérante est en mesure de se prévaloir d'une vente parfaite,

\* voir dire et constater que SOCIETE1.) n'est pas en mesure de se prévaloir d'une vente parfaite, sinon à défaut, voir dire et constater que dans tous les cas, la vente a été réalisée en premier lieu avec la dame PERSONNE3.),

\* à titre principal voir débouter les parties adverses de l'ensemble de leurs conclusions et demandes,

\* voir condamner les parties adverses solidairement sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, au montant de 5.000 euros au titre des frais d'avocat, avec les intérêts légaux à partir du décaissement sinon du jour de la demande en justice jusqu'à solde,

\* à titre subsidiaire, pour le cas où serait prononcé un transfert de propriété du bien immobilier en cause à SOCIETE1.), voir condamner les parties assignées, solidairement sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, au montant de 510.985, 62 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

\* en tout état de cause :

\* voir condamner les parties adverses au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros,

\* voir condamner les parties adverses aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Mathieu FETTIG qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro TAL-2019-07367.

Par ordonnances du magistrat de la mise en état rendues les 29 avril et 3 octobre 2019, les rôles numéros TAL-2018-03484, TAL-2019-02472 et TAL-2019-07367 ont été joints.

SOCIETE1.) faisait exposer qu'elle avait lu, en date du 2 mars 2018, en début de matinée, une annonce immobilière éditée sur le site « *Athome.lu* » concernant la vente d'un appartement sis à ADRESSE9.), moyennant le prix de 420.000 euros.

Cette annonce immobilière aurait renseigné une description du bien mis en vente, le logo RE/MAX ainsi que l'enseigne commerciale « *RE/MAX IMMO SPECIALISTS* », sous laquelle la partie assignée sub 3) exercerait son activité commerciale.

Immédiatement après avoir pris connaissance de cette annonce, la partie requérante aurait pris contact avec la partie assignée 3) pour manifester son « *vif intérêt* » et solliciter une visite de l'appartement.

L'agent immobilier PERSONNE4.) aurait alors informé la requérante qu'une visite de type « *porte ouverte* » était prévue dans l'après-midi de 15.30 heures à 18.00 heures.

La demanderesse se serait présentée en avance sur les lieux en vue d'être la première à visiter l'appartement en question.

La visite aurait débuté à 15.20 heures et à l'issue de la visite, la demanderesse aurait informé l'agent immobilier qu'elle acceptait « *purement et simplement* » le bien dont il s'agit pour le prix de 420.000 euros.

La partie assignée sub 3) aurait cependant refusé de présenter un compromis de vente à SOCIETE1.), au motif qu'elle resterait dans l'attente d'éventuelles offres supplémentaires de la part d'acquéreurs potentiels.

Elle aurait conseillé à la requérante de « *faire une offre* ».

SOCIETE1.) aurait confirmé son « *acceptation pure et simple* » dans un courriel envoyé le même jour ainsi que dans un courrier recommandé.

Le 5 mars 2018, la requérante aurait réceptionné un courriel de SOCIETE2.) précisant que le bien aurait été vendu à une autre personne pour une offre prétendument supérieure et antérieure à l'acceptation exprimée par la partie demanderesse.

A la suite des protestations de SOCIETE1.), SOCIETE2.) aurait communiqué au mandataire de la requérante une offre d'achat signée par PERSONNE3.).

Selon SOCIETE1.), cette offre d'achat serait « *douteuse* » et ne devrait pas être prise en considération.

Une vente se serait valablement formée entre SOCIETE1.), en qualité de partie acquéreuse, et les parties assignées PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts PERSONNE6.)), en qualité de parties venderesses.

L'annonce immobilière présentée sur internet serait à qualifier d'offre de vente et aurait rencontré l'acceptation pure et simple de la requérante.

Pour le cas où l'« *offre d'achat* » (suivant son intitulé) de la partie assignée PERSONNE3.) serait néanmoins prise en considération, SOCIETE1.) soutient qu'il s'agirait là, tout au plus, d'une contre-proposition qui ne saurait valoir acceptation de l'offre.

Même à supposer que l'offre d'achat PERSONNE3.) du 2 mars 2018 soit à considérer comme acceptation de l'offre, il conviendrait de donner la priorité à l'« *offre d'achat ferme et définitive* » (suivant son intitulé), exprimée par SOCIETE1.) le même jour, laquelle constituerait une « *acceptation pure et simple* », contrairement à l'offre d'achat de la partie défenderesse qui serait conditionnée à l'obtention d'un crédit bancaire endéans les trente jours et porterait sur un prix différent.

La demande de SOCIETE1.) à l'encontre de PERSONNE4.) serait faite pour le cas où le tribunal retiendrait un défaut de qualité dans le chef de SOCIETE2.), auquel cas il faudrait admettre que le défendeur PERSONNE4.) aurait reçu des consorts PERSONNE6.) le mandat de vendre le bien litigieux.

Quant à Maître PERSONNE5.), la demanderesse lui reproche d'avoir acté la vente entre les consorts PERSONNE6.) et PERSONNE3.) en date du 25 avril 2018, en dépit de l'opposition à ladite vente formulée par la demanderesse dans une lettre circulaire adressée à l'ensemble des notaires du Grand-Duché, par courrier du 7 mars 2018.

SOCIETE2.) sollicitait le rejet des prétentions formées par SOCIETE1.) à son encontre.

La demande serait, en premier lieu, à déclarer irrecevable, sinon à déclarer non fondée pour défaut de qualité à agir dans son chef.

Ce serait PERSONNE4.), agent immobilier indépendant, qui aurait obtenu le mandat de vente de la part des consorts PERSONNE6.), et non pas SOCIETE2.), qui ne serait intervenue d'aucune façon dans l'opération litigieuse.

Aucun reproche tant soit peu précis ne serait d'ailleurs formulé par SOCIETE1.) à son encontre.

En ordre subsidiaire, SOCIETE2.) soutenait qu'il n'y aurait jamais eu échange de consentements entre SOCIETE1.) et les parties venderesses, l'offre d'achat émise par SOCIETE1.) n'ayant jamais été acceptée par les consorts PERSONNE6.).

SOCIETE2.) réclamait encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

PERSONNE3.) demandait au tribunal de dire et constater que la requérante est en mesure de se prévaloir d'une vente parfaite, contrairement à la partie SOCIETE1.).

PERSONNE3.) aurait contacté l'agent immobilier dans la soirée du 1er mars 2018 en vue de pouvoir visiter l'appartement.

Cette visite aurait eu lieu le lendemain 2 mars 2018, à 8.30 heures.

A 8.45 heures, elle aurait signé une offre d'achat, document qui aurait été signé par la suite par les consorts PERSONNE6.), avant d'être enregistré en date du 9 mars 2018.

Le document contiendrait effectivement une clause suspensive relative à l'octroi d'un crédit, mais la défenderesse aurait, le jour même, avant 14.30 heures, remis aux vendeurs un certificat bancaire prouvant qu'elle disposait des fonds nécessaires.

Les consorts PERSONNE6.) et PERSONNE3.) auraient d'autre part signé, en date du 5 mars 2018, un compromis de vente détaillant davantage les conditions de la vente, dans lequel il n'aurait évidemment plus été fait mention d'une clause suspensive.

Ce même document aurait été enregistré le 7 mars 2018.

PERSONNE3.) serait donc la « *première arrivée* ».

Elle demandait le rejet des prétentions de SOCIETE1.) et le remboursement de ses frais d'avocat évalués au montant de 5.000 euros, à augmenter des intérêts légaux à compter du décaissement, sinon à compter du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, pour autant que le transfert de propriété au profit de SOCIETE1.) serait déclaré valable, elle entendait voir engager la responsabilité contractuelle des parties PERSONNE6.), SOCIETE2.),

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) sur base des articles 1142, 1134 et 1599 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même Code.

En effet, aucune desdites parties litigantes n'aurait informé PERSONNE3.) de l'existence d'une vente antérieure et les parties SOCIETE2.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) auraient manqué à leur obligation d'information et de conseil.

La responsabilité délictuelle de SOCIETE1.) serait engagée au motif qu'elle aurait « *tenté de forcer une vente à son détriment* ».

SOCIETE1.) devrait indemniser PERSONNE3.) pour le cas où la nullité de la vente entre cette dernière et les consorts PERSONNE6.) serait retenue.

PERSONNE3.) sollicitait (dans ses premières conclusions) la condamnation des parties PERSONNE6.), SOCIETE2.) et SOCIETE1.) solidairement sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part au paiement du montant de 470.000 euros pour réparation du préjudice subi, outre une indemnité de procédure de 5.000 euros.

Maître PERSONNE5.) soutenait que la partie PERSONNE3.) était en mesure de se prévaloir d'une vente parfaite, un acte de vente ayant valablement été passé entre celle-ci et les consorts PERSONNE6.).

Maître PERSONNE5.) affirmait avoir effectué toutes les investigations requises à cet effet et contestait toute faute dans son chef.

Il y aurait partant lieu de débouter les parties adverses de l'ensemble de leurs demandes et de les condamner au paiement d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.000 euros.

Suivant conclusions en réplique, SOCIETE1.) sollicitait le rejet des prétentions des parties adverses et formait une demande en revendication immobilière et en nullité de l'acte de vente notarié du 25 avril 2018. Elle demandait encore au tribunal de condamner PERSONNE3.) à libérer l'immeuble précité avec tous ceux qui s'y trouvent, dans un délai de deux mois à compter de la signification du jugement, libre de toutes charges et tous effets, sous peine d'une pénalité de 10.000 euros par jour de retard.

SOCIETE1.) concluait, d'autre part, à la condamnation d'PERSONNE3.) à lui restituer tous les produits et fruits perçus sur le bien immobilier en cause avec les intérêts légaux.

PERSONNE3.) soulevait l'irrecevabilité de la demande en revendication immobilière et en annulation du contrat de vente présentées par SOCIETE1.), pour constituer des demandes nouvelles.

Quant à son assignation du 3 septembre 2019, PERSONNE3.) précisait qu'elle n'était formée que dans un ordre subsidiaire, pour le cas où il serait fait droit aux prétentions de SOCIETE1.). En pareil cas, elle entendait voir engager la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle des parties PERSONNE6.), SOCIETE2.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et la responsabilité délictuelle de SOCIETE1.) pour les motifs ci-avant développés.

PERSONNE3.) augmentait sa demande en réparation au montant de 510.985,62 euros, en principal.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) n'ont pas constitué avocat à la Cour.

Chacune desdites parties défenderesses a fait l'objet d'une réassignation conformément à l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

Par jugement rendu le 12 novembre 2021, le tribunal a, en substance, déclaré irrecevable la demande en revendication immobilière et en nullité de la vente et débouté SOCIETE1.), pour le surplus, de l'ensemble de ses demandes.

Il a, d'autre part, dit fondée la demande d'PERSONNE3.) et déclaré parfaite la vente entre elle-même et les consorts PERSONNE6.).

Le tribunal a par ailleurs condamné SOCIETE1.) à payer une indemnité de procédure de 2.000 euros à PERSONNE3.).

Pour retenir l'irrecevabilité des demandes présentées en cours d'instance, il a relevé que celles-ci se distinguaient de la demande initiale par leur objet et par leur cause.

Quant au fond, le tribunal a retenu qu'PERSONNE3.) avait été la première à émettre une offre d'achat pour l'immeuble en cause ; qu'aucun élément du dossier ne permettrait de mettre en doute l'authenticité de cette offre ; que la question de savoir à quelle date précise les vendeurs avaient contresigné ladite offre d'achat était sans incidence sur la solution du litige eu égard à la règle édictée à l'article 1583 du Code civil, selon laquelle la vente est parfaite, dès qu'il y a accord sur la chose et sur le prix ; que le prix renseigné par l'acceptation écrite d'PERSONNE3.) est « *supérieur et non inférieur au prix initial proposé par les vendeurs* » et que la condition suspensive relative à

l'octroi d'un crédit bancaire n'empêchait « *pas l'existence du contrat support, mais seulement la production de ses effets* ».

De ce jugement qui lui avait été signifié le 15 décembre 2021, SOCIETE1.) a relevé appel suivant exploits des 12 et 13 janvier 2022.

La partie appelante demande à la Cour de faire droit à ses demandes, par réformation du jugement entrepris, et de condamner en outre les intimés solidairement sinon, *in solidum*, à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel.

SOCIETE1.) reproche, en premier lieu, aux juges du premier degré d'avoir déclaré, à tort, irrecevable la demande en revendication immobilière et en nullité du contrat de vente litigieux conclu entre les consorts PERSONNE6.) et PERSONNE3.), au motif qu'il s'agirait de demandes nouvelles.

L'appelante fait valoir qu'à la date de la transmission de l'acte introductif d'instance à l'huissier de justice pour signification, elle n'aurait pas pu avoir connaissance de l'acte de vente litigieux, de sorte qu'elle se serait vu obligée de compléter son acte introductif d'instance par les demandes en question.

La partie PERSONNE3.) aurait d'ailleurs accepté le débat judiciaire sur les questions soulevées par les demandes litigieuses en introduisant, de son côté, l'assignation du 3 septembre 2019 tendant à voir dire que la demanderesse « *est en mesure de se prévaloir d'une vente parfaite* » et que « *la société SOCIETE1.) n'est pas en mesure de se prévaloir d'une vente* ».

En tout état de cause, il s'agirait d'une demande incidente se rattachant aux prétentions originaires par un lien suffisant.

Selon la partie appelante, la vente entre elle-même et les consorts PERSONNE6.) se serait formée valablement par la rencontre entre l'offre des vendeurs et l'acceptation pure et simple de l'appelante en date du 2 mars 2018, en présence de l'agent immobilier PERSONNE4.).

L'annonce immobilière publiée à la demande des consorts PERSONNE6.) désignerait le bien mis en vente et indiquerait le prix de la vente ; il s'agirait partant d'une « *offre ferme de vente* » ayant « *une valeur juridique et une valeur contractuelle* ».

Cette offre aurait fait l'objet d'une « *acceptation pure et simple* » de l'appelante et, de ce fait, la vente en cause aurait été parfaite.

En revanche, le document rédigé par PERSONNE3.) en date du 2 mars 2018 ne serait pas à qualifier d'acceptation, mais de « *contre-offre* ».

A cet égard, l'appelante donne à considérer que le prix figurant sur le document en question ne correspond pas au prix de l'offre.

A supposer qu'il s'agisse d'une acceptation, il s'agirait d'une « *acceptation conditionnée* », puisque l'intimée aurait conditionné son acceptation à l'obtention d'un crédit bancaire.

Les juges du premier degré auraient estimé à tort que la vente était parfaite sur base de l'offre d'achat PERSONNE3.), alors pourtant que celle-ci était assortie d'une condition et que « *l'acceptation d'une offre conditionnelle n'est pas possible tant que la condition n'est pas réalisée* ».

Or, au moment de l'acceptation de de cette même offre de vente par SOCIETE1.), la condition suspensive contenue dans l'offre d'achat PERSONNE3.) n'aurait pas encore été réalisée.

SOCIETE1.) soutient en outre que les juges de première instance auraient fait fi des incohérences et indices remettant en cause la véracité de l'offre d'achat PERSONNE3.) pour ce qui concerne la date et l'heure d'émission de celle-ci.

Dans un dernier corps de conclusions, l'appelante demande, dans le cadre de ses développements concernant l'antériorité de son acceptation, le sursis à statuer « *en attendant l'issue de la plainte pénale déposée par la société SOCIETE1.)* ».

Enfin, l'appelante estime avoir mis en cause SOCIETE2.) à bon droit, eu égard aux termes du mandat écrit entre les conjoints PERSONNE6.) et SOCIETE2.) et de la correspondance échangée avec cette dernière.

Dans son dernier corps de conclusions, l'appelante demande à la Cour d'ordonner à SOCIETE2.) et à PERSONNE4.) de verser « *la preuve du paiement de la commission* » perçue « *lors de la passation de l'acte notarié* ».

La partie appelante réclame une indemnité de procédure de 5.000 euros pour chaque instance.

Dans son acte d'appel, elle conclut à la condamnation des intimés à lui payer des dommages-intérêts d'un montant de 10.000 euros afin de l'indemniser des frais et honoraires d'avocat engagés « *pour obtenir justice* ».

Cependant, dans des conclusions notifiées le 20 janvier 2023, SOCIETE1.) augmente cette demande en indemnisation au montant de 198.610 euros, en précisant qu'elle est composée de trois volets, à savoir de « *frais d'avocat* » à hauteur de 38.610 euros, mais aussi de « *perte de chance de réaliser une plus-value de l'appartement depuis 2018* », à hauteur de 150.000 euros, ainsi que d'un « *préjudice moral pour tracasserie* », à hauteur de 10.000 euros.

PERSONNE3.) conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement déferé, sauf en ce qui concerne le rejet de sa demande en indemnisation des frais et honoraires d'avocat et demande à la Cour, concernant ce chef du jugement, de le réformer et de condamner les parties adverses à lui payer le montant de 6.995,62 euros outre les intérêts légaux.

PERSONNE3.) souligne que les vendeurs PERSONNE6.) ont accepté son offre d'achat et que, contrairement à celle-ci, « *l'offre d'achat ferme et définitive* » de l'appelante n'a pas été acceptée par les consorts PERSONNE6.).

Même à supposer qu'il y ait eu vente entre les consorts PERSONNE6.) et SOCIETE1.), *quod non*, il n'en resterait pas moins que l'intimée PERSONNE3.) serait « *la première arrivée* ».

Concernant plus spécifiquement la question de la validité de la vente entre les consorts PERSONNE6.) et SOCIETE1.), la partie intimée fait valoir que le consentement des parties PERSONNE6.) ferait défaut ; ce consentement n'aurait été donné « *à aucun moment* ».

Selon l'intimée PERSONNE3.), il s'y ajouterait qu'une annonce immobilière serait uniquement « *destinée à permettre à de futurs contractants de discuter du contenu de l'éventuelle vente* ».

Dans tous les cas, même à supposer que l'appelante soit à considérer comme première acquéreuse, il conviendrait d'avoir égard au fait que l'intimée « *a fait transcrire en premier son compromis en toute bonne foi* ».

En tant qu'acquéreuse de bonne foi, l'intimée ne serait en aucun cas tenue de restituer l'appartement en cause, quand bien même la Cour estimerait que SOCIETE1.) peut se prévaloir d'une vente valable.

PERSONNE3.) donne à considérer en outre que les conjoints PERSONNE6.) « *ne sont plus en possession du bien litigieux* » et que celui-ci a entre-temps été donné en location, de sorte qu'une vente forcée ne saurait être envisagée entre l'appelante et les parties PERSONNE6.).

Pour le cas où l'appelante obtiendrait gain de cause, PERSONNE3.) forme une demande en réparation tant à l'encontre de l'appelante qu'à l'encontre des autres parties intimées.

L'intimée PERSONNE3.) fait grief à l'appelante de ne s'être adressée à elle qu'à la « *fin mars 2018, soit largement après que l'affaire ait été finalisée* ».

Elle reproche aux autres parties intimées une violation de leur obligation d'information et de conseil.

Cette demande en réparation qui est basée sur les règles de la responsabilité contractuelle, sinon sur les règles de la responsabilité délictuelle, tend à l'allocation de dommages et intérêts d'un montant total de 817.923,43 euros, suivant le dernier état des conclusions d'PERSONNE3.).

L'intimé PERSONNE4.) conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

Il se rallie aux conclusions d'PERSONNE3.), sauf pour ce qui concerne la demande subsidiaire de cette dernière tendant à l'octroi des dommages et intérêts à l'encontre des autres parties intimées.

Il précise que le mandat de vente exclusif a été accordé à PERSONNE4.) et à PERSONNE7.) « *tous les deux conseillers indépendants de la société SOCIETE3.)* » et que l'intimé PERSONNE4.) est inscrit auprès du registre du commerce et des sociétés comme personne exerçant à titre individuel la profession d'agent immobilier, activité professionnelle pour laquelle il disposerait depuis le 31 janvier 2017 d'un agrément spécifique.

PERSONNE4.) réclame en outre à l'appelante une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l'instance d'appel.

SOCIETE2.) conclut au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement déferé et à la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros pour l'instance d'appel.

Elle fait valoir que l'appelante lui demande réparation, sans pour autant formuler aucun reproche à son encontre ; l'appelante ne ferait état d'aucun comportement fautif de SOCIETE2.) susceptible d'engager sa responsabilité.

Dans un ordre subsidiaire, SOCIETE2.) affirme ne pas être intervenue dans le cadre des opérations de la vente litigieuse et souligne que le mandat de vente « *a été accordé à deux conseillers immobiliers indépendants clairement identifiés* » et non pas à SOCIETE2.). Si elle fait état d'un défaut de qualité dans son chef, SOCIETE2.) présente ce moyen, non pas comme moyen d'irrecevabilité, mais dans le cadre d'un examen du fond.

A supposer que la Cour retienne une quelconque implication de SOCIETE2.) dans les faits en cause, il y aurait lieu de décider que l'appelante a simplement adressé aux vendeurs une offre et non pas une acceptation.

L'annonce des consorts PERSONNE6.) constituerait d'ailleurs une « *simple invitation à entrer en pourparlers et certainement pas une offre de vente formelle* ».

A supposer que cette annonce soit qualifiée d'offre de vente et que l'écrit du 2 mars 2018 puisse être qualifié d'acceptation, il y aurait lieu de s'en tenir à l'antériorité de l'acceptation émise par l'intimée PERSONNE3.).

Les parties intimées concluent à l'irrecevabilité de la demande en réparation formée contre eux par SOCIETE1.), pour autant qu'elle tend à l'indemnisation des deux derniers préjudices visés dans les conclusions de l'appelante du 20 janvier 2023 (v. supra, page 13), au motif qu'il s'agirait d'une demande nouvelle, formée pour la première fois en instance d'appel et qui se différencie de la demande originaire par son objet et par sa cause.

### **Appréciation de la Cour**

L'appel a été relevé dans les forme et délai de la loi de sorte qu'il est recevable.

- Quant à la recevabilité des demandes en revendication immobilière et en nullité de la vente

Dans son acte d'assignation du 9 mai 2018, SOCIETE1.) demande au tribunal de déclarer le jugement à intervenir commun à PERSONNE3.).

Ce n'est qu'en cours d'instance que SOCIETE1.) a formé à l'encontre de la même partie assignée, une demande en revendication immobilière et en nullité du contrat de vente.

La Cour approuve les juges du premier degré d'avoir décidé que ces dernières demandes constituent des demandes nouvelles par leur objet et qu'elles ne se rattachent pas non plus à la demande initiale par un lien suffisant, de sorte qu'elles doivent être déclarées irrecevables pour être nouvelles.

C'est en vain que l'appelante soutient qu'elle n'aurait pas été en mesure de formuler ces demandes dans son acte d'assignation, au motif qu'elle n'aurait eu connaissance de l'acte de vente litigieux conclu avec l'intimée PERSONNE3.) qu'en cours d'instance.

Il résulte en effet des éléments du dossier que l'appelante a été informée de la conclusion dudit contrat de vente plusieurs semaines avant la signification de son acte d'assignation, étant donné que l'appelante se réfère expressément à cet acte de vente dans plusieurs de ses courriers envoyés dans le courant du mois de mars 2018 et affirme être en sa possession (cf. pièces numéros 9, 10 et 11 de la farde I de l'appelante).

En outre, le compromis de vente renseignant PERSONNE3.) comme partie acquéreuse a été enregistré en date du 7 mars 2018, soit deux mois avant l'introduction de l'instance.

- Quant à la validité du contrat de vente conclu entre les consorts PERSONNE6.) et PERSONNE3.)

Chacune des parties SOCIETE1.) et PERSONNE3.) se prétend bénéficiaire d'une vente parfaite.

Les parties sont en désaccord quant au point de savoir si l'annonce relative à la vente de l'appartement en cause peut être considérée comme une offre.

Pour qu'il y ait formation du contrat définitif, il faut qu'il y ait concordance de l'offre et de l'acceptation sur les éléments essentiels du contrat.

L'offre suppose une manifestation de volonté définitive et non équivoque de s'engager concernant les éléments essentiels du contrat projeté, portée à la connaissance du bénéficiaire par l'offrant (ou pollicitant) ou avec son consentement (cf. J. Ghestin, *Le contrat*, LGDJ, n° 201, p. 155 ; P. Van Ommeslaghe, *Droit des obligations*, tome I, Bruylant, n° 318, p. 481-482).

En l'espèce, l'annonce parue en date du 1<sup>er</sup> mars 2018 (cf. pièce numéro 1 de la farde I de l'appelant) contient des indications précises concernant les caractéristiques du bien mis en vente ainsi que le prix.

Préalablement à la visite de cet appartement, PERSONNE3.) a été nécessairement informée de l'adresse exacte de l'appartement dont il s'agit.

Au moment de la visite de l'appartement, l'intimée PERSONNE3.) disposait donc d'une offre comportant une désignation précise du bien ainsi que l'information quant au prix de vente.

Les parties au litige sont encore en désaccord quant au point de savoir si l'engagement pris par l'intimée PERSONNE3.), en date du 2 mars 2018 (cf. pièce numéro 10 de la même farde) peut être qualifié d'acceptation et, dans l'affirmative, si celle-ci a suffi à former le contrat, antérieurement à la rencontre entre l'offre des consorts PERSONNE6.) et l'« offre d'achat ferme et définitive » émanant de SOCIETE1.).

L'acceptation doit être complète, c'est-à-dire porter sur l'ensemble des conditions figurant dans l'offre. Si l'offre ne portait que sur les points essentiels, le contrat est conclu, sauf pour les parties à s'entendre ensuite sur les points accessoires (cf. Cass. 1<sup>re</sup> civ. 26.11.1962, D. 1963, 61 ; Ph. Malinvaud et J.-B. Seube, *Droit des obligations*, LexisNexis, 17<sup>e</sup> éd., n° 139, p. 136).

La Cour constate que ni le mandat donné à l'agent immobilier ni l'annonce parue le 1<sup>er</sup> mars 2018 ne font mention de quelque restriction que ce soit.

L'écrit intitulé « offre d'achat », signé par PERSONNE3.), à la suite de la visite en question, contient l'engagement « irrévocable » d'acheter le bien offert en vente au prix de 455.000 euros ainsi qu'une stipulation libellée comme suit « *clause suspensive de crédit avec un délai de 30 jours pour l'obtention d'un prêt* ».

Le fait que le prix renseigné par l'écrit précité soit différent du prix renseigné par l'offre ne porte pas à conséquence dans le cas présent, étant donné que le prix faisant l'objet de l'acceptation est un prix supérieur (de 35.000 euros), de sorte que cette stipulation était dans l'intérêt exclusif des vendeurs.

Quant à la stipulation relative à l'octroi d'un crédit bancaire, celle-ci correspond, en matière de vente immobilière, à une pratique très répandue de longue date, de telle sorte qu'il y a lieu de présumer que les conjoints PERSONNE6.) avaient marqué leur accord anticipé avec l'insertion d'une telle clause dans le contrat en l'absence de restriction y relative dans l'offre.

En tout état de cause, il y a lieu de considérer, en application du motif adopté plus haut, que l'acceptation de l'intimée PERSONNE3.) était complète en ce qu'elle portait sur les éléments essentiels du contrat de vente.

De plus, ainsi que les juges du premier degré l'ont relevé à juste titre, pareille clause ne fait pas obstacle à la formation du contrat, mais ne fait qu'en suspendre les effets.

Il suit de là que l'engagement écrit signé par PERSONNE3.) en date du 2 mars 2018 constitue une acceptation de l'offre publiée par les conjoints PERSONNE6.).

Les vendeurs ont signé à côté d'PERSONNE3.), sous la mention « 2 mars 2018, 8 heures 45 », et l'appelante ne fait état d'aucun élément probant de nature à contredire la véracité de cette mention.

Le contrat est conclu lorsque l'offrant reçoit l'acceptation de son cocontractant et non lorsque l'acceptation est émise (cf. Cass. b. 16.06.1960, Pas. 1960, I, 1190 ; 25.05.1990, Pas. 1990, I, 1087 ; Cass. fr. 1<sup>re</sup> civ., 06.01.2021, n° 19-21071, RTD civ. 2021, p. 402).

Ce système est le plus logique car un contrat implique un concours conscient des volontés et non simplement l'émission parallèle de deux volontés qui ne se rencontrent pas (cf. P. Van Ommeslaghe, Droit des obligations, tome I, Bruylant, n° 328, p. 495).

La jurisprudence luxembourgeoise applique la théorie de la réception et considère que le contrat est formé au moment où l'offrant a reçu l'acceptation de son offre (cf. not. O. Poelmans, Droit des obligations au Luxembourg, Principes généraux et examen de la jurisprudence, Larcier, n° 53, p. 74).

L'appelante qui a visité l'appartement en date du 2 mars 2018, après 15 heures, reste en défaut d'établir que les consorts PERSONNE6.) auraient reçu l'acceptation intitulée « *offre d'achat ferme et définitive* » signée par SOCIETE1.) antérieurement à la réception de l'acceptation signée par PERSONNE3.).

Dans ces conditions, il y a lieu de considérer, à l'instar des juges de première instance, que le contrat de vente s'est valablement formé entre les consorts PERSONNE6.) et PERSONNE3.) et que l'appelante se prétend à tort la bénéficiaire d'une « *vente parfaite* ».

Il suit de là que les demandes de l'appelante tendant à l'octroi du sursis « *en attendant l'issue de la plainte pénale* », d'une part, et à la production forcée de la pièce renseignant « *le paiement de la commission* », sont à rejeter pour défaut de pertinence, outre que l'appelante reste en défaut d'indiquer avec un minimum de clarté et de précision les motifs de ces demandes.

- Quant à l'action en exécution forcée de la vente

Etant donné que SOCIETE1.) ne justifie pas du contrat de vente qu'elle affirme avoir conclu avec les consorts PERSONNE6.), son action en exécution forcée est dépourvue de fondement.

Il est relevé en outre que l'action en exécution forcée suppose que celle-ci ne se heurte à aucune impossibilité matérielle ou juridique. C'est ainsi qu'en matière de vente, l'action en exécution forcée ne saurait être accueillie en présence d'une impossibilité de procéder à la délivrance du bien dont il s'agit (cf. Cass. 1<sup>re</sup> civ. 27.11.2008, n° 07-11.282, Bull. civ. I, n° 269).

Quand bien même l'appelante serait bénéficiaire d'un engagement des consorts PERSONNE6.) à son égard, la méconnaissance de cet engagement ne pourrait donc donner lieu qu'à une action en responsabilité au profit de l'appelante, et non pas à l'action en exécution forcée dont elle se prévaut, étant donnée l'impossibilité d'exécution à laquelle elle se heurte, laquelle impossibilité résulte de la conclusion d'un contrat de vente, tant sous seing privé que sous forme authentique, avec un tiers, dès avant l'introduction de la demande en justice litigieuse (cf. not. B. Starck, H. Roland, L. Boyer, Les obligations, tome II, Litec, 2<sup>e</sup> éd., n° 1349, p. 473).

L'action en exécution forcée a partant été rejetée à bon droit par les juges de première instance.

- Quant aux revendications pécuniaires

En ce qui concerne l'action en réparation dirigée par l'appelante contre l'ensemble des intimés, celle-ci tend, aux termes de l'acte d'appel, à l'indemnisation des frais d'avocat de l'appelante.

Cependant, dans des conclusions notifiées le 20 janvier 2023, l'appelante a augmenté cette demande en indemnisation au montant de 198.610 euros, en précisant qu'elle est composée de trois volets, à savoir de « *frais d'avocat* » à hauteur de 38.610 euros, mais aussi de « *perte de chance de réaliser une plus-value de l'appartement depuis 2018* », à hauteur de 150.000 euros, ainsi que d'un « *préjudice moral pour tracasserie* », à hauteur de 10.000 euros.

C'est à bon droit que les intimés concluent à l'irrecevabilité de la demande dans la mesure où elle tend à l'indemnisation des deux derniers préjudices susmentionnés, s'agissant d'une demande nouvelle, formée pour la première fois en instance d'appel et qui se différencie de la demande originaire par son objet et par sa cause.

Quant à la demande en indemnisation des frais d'avocat, elle englobe les frais exposés en instance d'appel, de sorte qu'elle dépasse le cadre de l'appel principal.

Loin de commettre un abus de droit, les intimés se sont opposés à bon droit aux prétentions de l'appelante, de sorte que la demande en indemnisation des frais d'avocat formée par cette dernière est à rejeter, tant pour la première instance, par confirmation de la décision entreprise, que pour l'instance d'appel.

Comme l'appelante succombe à l'instance et devra supporter la charge des dépens, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter, tant pour la première instance, par confirmation de la décision attaquée, que pour l'instance d'appel.

Suivant le dernier état de ses conclusions, PERSONNE3.) demande la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer la somme de 13.079,62 euros pour l'indemniser de ses frais d'avocat, par réformation de la décision entreprise.

Cette demande englobe cependant les frais exposés en instance d'appel, de sorte qu'elle dépasse le cadre d'un appel incident.

Le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, est un droit fondamental, dont l'exercice n'est susceptible d'engager la responsabilité civile de son auteur, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, que dans le cas d'un abus, lequel suppose, dans le chef de son auteur, une intention malveillante, une faute lourde équipollente au dol ou, à tout le moins, une légèreté blâmable.

En l'absence d'une telle faute dans le chef de SOCIETE1.), il convient de rejeter cette demande en indemnisation des frais d'avocat, tant pour la première instance, par confirmation de la décision attaquée, que pour l'instance d'appel.

Comme les autres demandes en indemnisation n'ont été formées par PERSONNE3.) que dans un ordre subsidiaire, pour le cas où il serait fait droit à la demande en « *réalisation forcée* » de la vente et que celle-ci est rejetée, il n'y a pas lieu de toiser ces autres demandes de l'intimée.

Eu égard à l'issue du litige et à sa nature, il y a lieu d'approuver l'allocation à PERSONNE3.) d'une indemnité de procédure de 2.000 euros pour la première instance et de lui allouer une autre indemnité de procédure, du même montant, pour l'instance d'appel.

En revanche, les parties SOCIETE2.) et PERSONNE4.) ne justifient pas de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure sont à rejeter, tant pour la première instance, par confirmation de la décision entreprise, que pour l'instance d'appel.

### **PAR CES MOTIFS :**

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

déboutant de toutes autres conclusions,

déclare irrecevable la demande de la société SOCIETE1.) SA SICAV – FIS, société anonyme sous la forme d'une SICAV – Fonds d'Investissement Spécialisé, en réparation de la « *perte d'une chance de réaliser une plus-value de l'appartement depuis 2018* » et d'un « *préjudice moral pour tracasserie* »,

rejette la demande de la société SOCIETE1.) SA SICAV – FIS, société anonyme sous la forme d'une SICAV – Fonds d'Investissement Spécialisé tendant à l'octroi d'un sursis « *en attendant l'issue de la plainte pénale* » ainsi que la demande tendant à la production forcée de la pièce établissant le « *payement de la commission* »,

reçoit les appels principal et incident,

les dit non fondés et en déboute,

confirme le jugement entrepris,

rejette les demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel formées respectivement par la société SOCIETE1.) SA SICAV – FIS, société anonyme sous la forme d'une SICAV – Fonds d'Investissement Spécialisé, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et PERSONNE4.),

dit fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel formée par PERSONNE3.) contre la société SOCIETE1.) SA SICAV – FIS, société anonyme sous la forme d'une SICAV – Fonds d'Investissement Spécialisé,

partant, condamne la société SOCIETE1.) SA SICAV – FIS, société anonyme sous la forme d'une SICAV – Fonds d'Investissement Spécialisé à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel,

déboute la société SOCIETE1.) SA SICAV – FIS, société anonyme sous la forme d'une SICAV – Fonds d'Investissement Spécialisé et PERSONNE3.) de leurs demandes respectives en indemnisation des frais d'avocat,

condamne la société SOCIETE1.) SA SICAV – FIS, société anonyme sous la forme d'une SICAV – Fonds d'Investissement Spécialisé aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Me Mathieu FETTIG, 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.

