

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 34/25 IV-COM

Audience publique du onze février deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-00760 du rôle

Composition:

Marianne EICHER, président de chambre;
Michèle HORNICK, premier conseiller;
Carole BESCH, conseiller;
Eric VILVENS, greffier.

E n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice suppléant Kelly Ferreira Simoes en remplacement de l'huissier de justice Carlos Calvo, les deux demeurant à Luxembourg, du 28 juin 2023,

comparant par Maître Patrice Mbonyumutwa, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

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

2) PERSONNE2.), demeurant à IN-ADRESSE3.), 5ème étage,

intimés aux fins du prédit acte Ferreira Simoes,

comparant par la société anonyme GSK Luxembourg SA, établie et ayant son siège social à L-1855 Luxembourg, 44, avenue John F.

Kennedy, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 205326, représentée par son conseil d'administration, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Mathilde Ostertag, avocat à la Cour.

LA COUR D'APPEL

Faits

Aux termes d'un compromis de vente du 26 avril 2019, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « SOCIETE2.) » a déclaré vendre à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les conjoints ALIAS1.)), une maison avec place et toutes appartenances et dépendances sise à L-ADRESSE4.), inscrite au cadastre comme suit : commune de ADRESSE5.), section A de ADRESSE5.), n°NUMERO2.) (ci-après l'« Immeuble »), pour le prix de vente de 1.170.000 euros.

Par acte de vente notarié du 9 juillet 2019, les conjoints ALIAS1.) ont acquis, chacun pour une moitié indivise, l'Immeuble pour le prix de 1.000.000 euros.

L'acte notarié prévoit aux termes de ses conditions spéciales un supplément de prix comme suit :

« Un supplément de prix de cent soixante-dix mille Euros (EUR 170.000,-) sera dû le 1er juillet 2021 si à cette date le libre accès par véhicule au garage sera toujours assuré à partir de la ADRESSE6.) et qu'aucune procédure mettant en cause ledit accès n'est entamée.

Le supplément deviendra immédiatement exigible si la parcelle n'est pas incluse dans le plan directeur sectoriel « transports ».

Un supplément de prix de quatre-vingt-quinze mille Euros (EUR 95.000,-) sera dû le 1er juillet 2021 si à cette date le garage n'aura fait l'objet d'aucune mesure ou procédure visant à sa démolition, mais que le libre accès au garage par véhicule à partir de la ADRESSE6.) n'est plus garanti ou qu'une procédure mettant en cause ledit accès sera entamée.

Les parties confirment que le paiement de ce supplément éventuel fait l'objet d'une garantie bancaire émise par la SOCIETE3.) ».

Le 8 juillet 2019, la société anonyme SOCIETE4.) a accepté d'émettre une garantie à première demande au profit de SOCIETE2.) à concurrence d'un montant maximal de 170.000 euros pour garantir, le cas échéant, le paiement du complément de prix susmentionné, jusqu'au 15 juillet 2021.

Le 8 juillet 2021, SOCIETE2.) a demandé aux conjoints ALIAS1.) une information ou document lui permettant de vérifier si les conditions

prévues dans l'acte notarié de vente se sont réalisées ou non. Dans ce même courrier, elle déclare faire appel à la garantie bancaire à titre conservatoire, celle-ci expirant le 15 juillet 2021. Le 13 août 2021, le montant de 170.000 euros a été viré à SOCIETE2.) par la SOCIETE4.).

Par courrier recommandé du 21 septembre 2021, le mandataire des conjoints ALIAS1.) a mis en demeure SOCIETE2.) de restituer le montant de 170.000 euros à ses mandants.

Par acte notarié du 6 octobre 2021, les conjoints ALIAS1.) ont vendu l'immeuble à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (ci-après l'Etat) au prix de 1.500.000 euros.

Procédure de première instance

Par exploit d'huissier de justice du 14 décembre 2021, les conjoints ALIAS1.) ont fait donner assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, aux fins de l'entendre condamner à leur payer le montant de 170.000 euros à titre de remboursement du complément de prix indûment perçu, et le montant de 5.589 euros ou 2.422 euros à titre d'intérêt au taux légal de 8% par an et augmenté des intérêts au taux légal de droit commun à partir de l'assignation, sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde, avec majoration du taux d'intérêt légal de trois mois à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

Les conjoints ALIAS1.) ont encore sollicité la condamnation de SOCIETE2.) à leur payer le montant de 7.500 euros au titre des frais et honoraires d'avocat et une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

SOCIETE2.) a demandé à titre reconventionnel la condamnation des conjoints ALIAS1.) à lui payer une indemnité de procédure de 6.000 euros.

Par jugement du 31 mars 2023, le Tribunal a :

- dit la demande fondée,
- condamné SOCIETE2.) à payer aux conjoints ALIAS1.) le montant de 170.000 euros avec les intérêts légaux à partir du 21 septembre 2021 jusqu'à solde,
- dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement ;
- condamné SOCIETE2.) à payer aux conjoints ALIAS1.) une indemnité de procédure de 1.500 euros ,

- dit non fondée la demande des consorts ALIAS1.) en paiement des frais et honoraires d'avocat,
- dit non fondée la demande de SOCIETE2.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamné SOCIETE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le Tribunal a dit non fondés les moyens de nullité tirés du défaut d'indication du numéro cadastral de l'Immeuble dans l'assignation et du défaut d'intérêt à agir soulevés par SOCIETE2.).

Quant au fond, il a retenu que les parties ont réduit d'un commun accord dans l'acte notarié de vente le prix de vente conditionnelle à 1.000.000 euros, compte tenu du fait qu'à l'époque de la vente de l'Immeuble, il était venu à la connaissance des parties contractantes que dans le cadre de la détermination du tracé du futur ADRESSE7.), il y avait un risque que le garage faisant partie de la propriété vendue ne soit plus accessible de la même manière qu'au moment de la vente. Retenant que cette stipulation a été faite par les parties dans le but de compenser les inconvénients non compris dans l'indemnisation redue par l'Etat dans le cadre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Tribunal a dit que l'engagement de SOCIETE2.) n'était pas annulable pour absence de cause.

Le Tribunal a encore estimé qu'il n'est pas établi que la commune intention des parties avait été en contradiction avec les stipulations claires de l'acte notarié de vente, de sorte qu'il n'y avait pas lieu à interprétation de ces stipulations dans un sens différent de leur sens littéral.

Le Tribunal a ensuite constaté sur base d'un courrier adressé le 14 juin 2021 par le Ministère des Finances à SOCIETE2.) et du plan y annexé que la parcelle ayant fait l'objet de la vente entre parties a été impactée par la construction du ADRESSE7.), une partie de terrain, dont une partie de la construction représentant probablement le garage étant incluse dans le périmètre de construction du ADRESSE7.). Il a estimé que même en l'absence d'autres documents quant à l'introduction d'une procédure en vue de l'expropriation, les déclarations précises d'un haut fonctionnaire du Ministère des Finances constituent une preuve suffisante de l'existence d'une procédure mettant en cause l'accès au garage à partir de la ADRESSE6.) à une date antérieure au 1^{er} juillet 2021. Il a dès lors conclu que les conditions donnant droit à la garantie ne se sont pas réalisées.

Le Tribunal a encore rejeté l'argumentation de SOCIETE2.) basée sur la théorie de l'enrichissement sans cause au motif que le prétendu enrichissement des consorts ALIAS1.) trouve sa base dans les stipulations contractuelles auxquelles les parties ont librement adhéré par la signature de l'acte notarié de vente.

La demande des consorts ALIAS1.) a dès lors été déclarée fondée et SOCIETE2.) a été condamnée au remboursement de la somme de 170.000 euros.

Appel

Par exploit d'huissier de justice du 28 juin 2023, SOCIETE2.) a interjeté appel contre ce jugement, qui ne lui a pas été signifié.

Elle demande, par réformation, à voir déclarer irrecevables, sinon non fondées toutes les demandes des consorts ALIAS1.) et à dire l'appel de la garantie bancaire effectué par elle fondé et justifié. Elle sollicite, au besoin, la condamnation des consorts ALIAS1.) au paiement de la somme de 170.000 euros et demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 6.000 euros pour la première instance et de 5.000 euros pour l'instance d'appel.

SOCIETE2.) soutient que la commune intention des parties avait été de fixer le prix de vente à 1.170.000 euros, ainsi tant la promesse unilatérale d'achat ainsi que le compromis de vente auraient fixé le prix de vente à ce montant. Or, au moment de la préparation de l'acte notarié de vente, les parties auraient été informées de l'existence d'une attestation ministérielle classant l'Immeuble comme « couloir ou zone superposés pour projets d'infrastructures de transports » dans le cadre du projet de construction du tracé du ADRESSE7.). Il aurait à ce moment été convenu d'affecter une portion du prix, à savoir 170.000 euros, en supplément de prix à payer ultérieurement sauf si une des conditions prévues à l'acte se réalisait. Elle admet que ce « retranchement anticipatif de 15,53 % du prix total » a été octroyé par elle à titre d'« indemnisation préventive », afin d'anticiper le préjudice futur que l'acquéreur pouvait subir en cas d'impossibilité d'accès au garage du bien litigieux à partir de la ADRESSE6.) et/ou en cas de destruction d'une partie du garage. Elle souligne que la vente de l'Immeuble dans le cadre d'une expropriation n'avait pas été envisagée dans l'acte notarié et que la seule intention des parties aurait été d'indemniser les acquéreurs pour la privation du garage ou de l'accès au garage qui pourrait être causée par le projet d'infrastructure publique si cette privation intervenait avant le 1^{er} juillet 2021.

SOCIETE2.) conteste que la condition se soit réalisée avant la date prévue à l'acte de vente. Les consorts ALIAS1.) n'auraient pas établi qu'une procédure étatique nécessitant « la démolition du garage » aurait été entamée au 1^{er} juillet 2021. La parcelle en question ne figurerait pas non plus au tableau des emprises annexé à l'arrêté grand-ducal du 5 mars 2021 relatif à la zone concernée et finalement la vente de l'Immeuble à l'Etat se serait réalisée le 6 octobre 2021, donc à une date postérieure au 1^{er} juillet 2021. Elle relève en outre que les consorts ALIAS1.) ont demandé à l'Etat une augmentation du prix de vente afin d'inclure le préjudice qui résulterait pour elles de devoir payer le supplément du prix à SOCIETE2.) et que l'Etat a

accepté de porter le prix de vente, initialement fixé à 1.425.000 euros, à 1.500.000 euros.

L'appelante estime dès lors que la garantie bancaire a été légitimement actionnée par elle, de sorte que la demande en remboursement des consorts ALIAS1.) devrait, par réformation du jugement entrepris, être déclarée non fondée.

A titre subsidiaire, elle fait grief au Tribunal d'avoir rejeté son moyen tiré de l'absence de cause. Les stipulations litigieuses avaient pour seul objectif, selon elle, de compenser un éventuel préjudice par les parties intimées, lié à l'accès ou à la démolition du garage. Eu égard à la vente de l'Immeuble à l'Etat et au bénéfice en tiré par les intimés, la clause prévoyant « l'indemnité préventive » serait dépourvue de cause et il conviendrait dès lors de se reporter au prix initial de vente de 1.170.000 euros renseigné dans le compromis de vente afin de combler la nullité de la condition résultant de l'absence de cause.

A titre plus subsidiaire, elle estime que les consorts ALIAS1.) se sont indûment enrichis, en bénéficiant d'une réduction du prix pour pallier une perte non subie.

SOCIETE2.) soulève enfin l'irrecevabilité de la demande des consorts ALIAS1.) formulée en instance d'appel tendant à l'application d'un taux d'intérêt de 8% de l'an ainsi que celle basée sur un prétendu abus de droit pour être nouvelles. Elle conteste également la demande des intimés relative au remboursement des frais et honoraires d'avocat ainsi que la demande en paiement d'une indemnité de procédure.

Les consorts ALIAS1.) demandent le rejet des conclusions « Re-Lux 1 » pour ne pas répondre à leurs conclusions, pour contenir des griefs nouveaux qui n'étaient pas contenus dans l'acte d'appel et pour ne pas reprendre le contenu ni la structure de l'acte d'appel.

Ils concluent quant au fond à la confirmation du jugement déféré sauf en ce que le Tribunal n'a pas fait droit à leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat.

Ils estiment que SOCIETE2.) n'avait aucun droit d'exercer la garantie, dès lors que la condition n'était pas remplie au jour fixé dans l'acte notarié et qu'aucun supplément du prix de vente n'était dû. Ils estiment que le prix de vente de l'Immeuble à l'Etat est sans aucune conséquence, étant donné que les négociations et la vente ont eu lieu quelques mois après le 1^{er} juillet 2021. Ils qualifient l'appel à garantie de la part du vendeur d'abus de droit, leur causant préjudice, voire même d'abus de confiance ou d'escroquerie.

Ils concluent dès lors au bien-fondé de leur demande en restitution sur base de l'enrichissement sans cause et demandent à assortir la condamnation des intérêts au taux légal de 8% par an depuis l'appropriation le 8 juillet 2021, ou depuis l'expiration le 5 octobre 2021

de la mise en demeure, sinon depuis la date de l'assignation, jusqu'à solde.

Ils font valoir qu'au vu du comportement de SOCIETE2.), ils n'avaient pas d'autre choix que de recourir aux services d'un avocat pour faire valoir leurs droits tant en première instance qu'en appel. Ils réclament dès lors, par réformation du jugement entrepris, le montant de 7.500 euros au titre des frais d'avocat déboursés en première instance et le montant de 10.000 euros pour l'instance d'appel. Ils sollicitent en outre une indemnité de procédure de 10.000 euros pour l'instance d'appel.

Appréciation

Quant au moyen tiré de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile

SOCIETE2.) estime que « les demandes nouvelles » des consorts ALIAS1.) tendant à l'application d'un taux d'intérêt de 8% par an et à l'allocation de dommages et intérêts de 10.000 euros pour abus de droit sont irrecevables pour être nouvelles en instance d'appel.

Aux termes de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile, il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

Pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement.

Il résulte de l'assignation que les consorts ALIAS1.) avaient demandé l'application d'un taux d'intérêt de 8% par an, de sorte que dans le cadre de leur appel incident, ils ne font que réitérer une demande initiale à laquelle le Tribunal n'avait pas fait droit.

De même, en ce qui concerne leur demande en paiement de la somme de 10.000 euros à titre des frais d'avocat engagés par eux en deuxième instance, celle-ci ne constitue pas non plus une demande nouvelle interdite en instance d'appel étant donné qu'elle concerne un préjudice souffert depuis le jugement de première instance.

- La demande de rejet des conclusions

S'il est interdit de former, en vertu de l'article 592 du Nouveau Code de procédure, une demande nouvelle en cause d'appel, cette prohibition ne concerne que les conclusions tendant à obtenir des condamnations sur des objets dont il n'avait point été question en

première instance. Il en est autrement quand rien n'est changé au principe et au but de l'action.

Il est en effet admis par une jurisprudence constante que la prohibition des demandes nouvelles en appel par l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile ne s'étend pas aux moyens nouveaux.

Les parties litigantes sont autorisées en appel à justifier par des moyens de défense nouveaux, des pièces et preuves nouvelles, les prétentions qu'elles avaient soumises à la juridiction de première instance. Il ne s'agit pas pour elles de modifier l'objet de leurs prétentions, mais d'argumenter par de nouveaux moyens de fait et de droit. Dans la mesure où la Cour d'appel réexamine l'affaire en fait et en droit, elle doit pouvoir disposer de tous les moyens pertinents, peu importe que ces derniers ne soient présentés qu'au stade de l'instance d'appel.

De même, la circonstance que de nouveaux moyens aient été présentés par l'appelante en réponse à des moyens développés par les intimés en cours de l'instance d'appel, n'a aucune incidence sur la recevabilité de l'appel ni sur l'admission de ces conclusions. Le moyen de l'intimé n'est dès lors pas fondé et il n'y a pas lieu d'écarter les dernières conclusions récapitulatives de l'appelante.

Les appels principal et par incident sont partant recevables pour avoir été introduits dans les forme et délai de la loi.

- Quant à la réalisation de la condition

L'appelante critique en premier lieu la motivation du Tribunal quant à la commune intention des parties. Elle fait valoir que les parties avaient eu pour intention d'inclure une « indemnité préventive » qui ne serait déclenchée que si les parties intimées subissaient un préjudice résultant soit de la remise en cause du « libre accès par véhicule au garage à partir de la ADRESSE6.) » ou la démolition du garage du bien litigieux.

A défaut d'avoir établi avoir subi un tel préjudice, le supplément de prix serait dû et partant l'appel en garantie justifié.

C'est à juste titre et pour des motifs exacts dont fait siens la Cour, que le Tribunal, après avoir rappelé les termes de l'article 1156 du Code civil, a retenu que la clause litigieuse de l'acte notarié de vente était claire et a prévu que le paiement de l'un ou de l'autre supplément de prix était soumis à la condition (i) qu'au 1^{er} juillet 2021, l'accès au garage était toujours garanti à partir de la ADRESSE6.), et (ii) qu'aucune procédure mettant en cause cet accès ne soit entamée et qu'il n'y avait pas lieu à interpréter les stipulations litigieuses dans un sens différent de leur sens littéral.

Quant à la réalisation de ces conditions, il y a lieu de relever qu'il n'est pas contesté qu'au 1^{er} juillet 2021, l'accès au garage était toujours garanti à partir de la ADRESSE6.).

Pour retenir qu'une procédure mettant en cause l'accès au garage à partir de la ADRESSE6.) à une date antérieure au 1^{er} juillet 2021 avait été engagée, le Tribunal s'est basé sur le courrier du 14 juin 2021, émanant du Ministère des Finances adressé à SOCIETE2.) et sur l'extrait de plan annexé, aucun autre document n'ayant été versé par les consorts ALIAS1.).

Il résulte certes de ce courrier qu'une emprise de 35 m² de la parcelle n°NUMERO3.) « doit être cédée à l'Etat dans l'intérêt de la réalisation du projet de construction du tracé de ADRESSE7.) dans la ADRESSE6.) entre la ADRESSE8.) et sa jonction avec la nouvelle N3 » et que « la réalisation de ce projet étatique nécessite la démolition du garage ». Néanmoins, seule est mentionnée comme « procédure engagée », celle déclenchée le 12 mai 2021 par le Ministre de la Mobilité et des Travaux publics en application des articles 10 et suivants de la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique visant la parcelle n°NUMERO3.) tout entière.

Or, contrairement à ce qu'ont pu en déduire les juges de première instance, cette pièce ne mentionne pas qu'il y a eu une procédure entamée au 14 juin 2021 mettant en cause l'accès au garage.

Il est en outre constant qu'à partir de fin juillet 2021, l'Etat a commencé à discuter avec les consorts ALIAS1.) sur le prix de l'acquisition globale de cette parcelle pour finalement se porter acquéreur le 6 octobre 2021 de l'Immeuble.

Dans ces circonstances, et par réformation du jugement, il y a lieu de relever que les consorts ALIAS1.) n'établissent pas qu'au 1^{er} juillet 2021, une procédure mettant en cause l'accès au garage avait été entamée.

Les conditions prévues à l'acte notarié ayant été remplies au 1^{er} juillet 2021, le supplément de prix de 170.000 euros était dû par les consorts ALIAS1.).

Comme la garantie à première demande avait été accordée par les consorts ALIAS1.) en vue du paiement de ce supplément de prix en cas de la réalisation de la condition, les parties intimées n'établissent aucun abus, ni faute commise par SOCIETE2.) dans son appel à garantie en juillet 2021.

Le supplément de prix étant dû en vertu du contrat conclu entre parties, il n'y a pas non plus eu enrichissement sans cause, ni paiement indû dans le chef de SOCIETE2.).

Par réformation du jugement, la demande des consorts ALIAS1.) est partant à déclarer non fondée et il y a lieu de décharger SOCIETE2.) de la condamnation prononcée à son égard.

Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, les consorts ALIAS1.) étant à condamner aux frais et dépens des deux instances, sont à débouter de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure, tant pour la première instance que pour l'instance d'appel. Le jugement est partant à réformer sur ce point.

Ne justifiant pas non plus une faute commise par SOCIETE2.) en relation causale avec les frais et honoraires d'avocat exposés par eux, leurs demandes en remboursement de ces frais pour les deux instances sont à déclarer non fondées.

Quant à la demande de SOCIETE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la Cour estime qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de l'appelante l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer tant en première instance qu'en instance d'appel. Par réformation, il convient partant de lui allouer une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance. Il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

dit non fondée la demande de rejet des conclusions,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal fondé,

par **réformation**,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement du montant de 170.000 euros, outre les intérêts, non fondée,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure non fondée,

décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL des condamnations intervenues à son encontre,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 1.500 euros,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de la première instance,

confirme le jugement pour le surplus,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement des frais et honoraires d'avocat et d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.