

Arrêt civil

Audience publique du 14 décembre deux mille onze

Numéro 36180 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;
Odette PAULY, conseiller;
Pierre CALMES, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

K),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISE d'Esch/Alzette en date du 28 avril 2010,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. la société civile immobilière S),

intimée aux fins du susdit exploit LISE du 28 avril 2010,

comparant Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

2. Géraldine T),

3. Lynn T),

intimées aux fins du susdit exploit LISE du 28 avril 2010,

comparant Maître Roy REDING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Par acte de vente sous seing privé du 17 mai 1999, feu Jeff T) a cédé à la société civile immobilière S) sci (ci-après la sci S)) une partie de la parcelle dont il était propriétaire à Foetz. Cette vente ne fut pas enregistrée. Par acte notarié du 17 mai 2002, les héritiers de feu Jeff T) ont vendu à K) l'ensemble des terrains ayant appartenu au de cujus, y compris celui cédé auparavant à S).

Par exploit d'huissier du 20 mars 2009, sci S) a assigné les consorts T) et K) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir dire que la parcelle d'une contenance de 4,25 ares est sa propriété exclusive depuis 1999 et dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente de la parcelle litigieuse, sinon, subsidiairement, pour voir condamner solidairement les parties défenderesses à la réparation du préjudice par elle subi.

Par jugement du 23 mars 2010, le tribunal a écarté l'application des dispositions de l'article 11 de la loi du 25 septembre 1905 au motif que K) était au courant de la première vente et que sa mauvaise foi ne lui permettait pas de rendre la seconde vente opposable à S). Le tribunal a encore dit que la sci S) était devenue propriétaire de la parcelle en question.

Par exploit d'huissier du 28 avril 2010, K) a relevé appel du jugement en question. Il reproche aux juges d'avoir violé l'article 11 de la loi précitée de 1905 en le privant de l'avantage offert à l'acquéreur le plus diligent, ayant publié son titre en premier lieu tout en contestant avoir eu connaissance de la première vente. Par conclusions notifiées le 10 novembre 2010, il conclut à l'irrecevabilité de l'assignation du 20 mars 2009 et à la nullité de la procédure subséquente pour défaut d'inscription de la demande adverse au bureau des hypothèques. A l'audience du 23 novembre 2011 le mandataire de K) a déclaré qu'il renonçait à ce moyen de

nullité de la procédure suite à la régularisation de la procédure entretemps intervenue.

La sci S) demande la confirmation du jugement entrepris et maintient à titre subsidiaire sa demande en indemnisation.

Les consorts T) affirment qu'ils ignorent pour quelle raison ils ont été intimés et plaident le libellé obscur. Ils soutiennent en outre que le litige serait parfaitement divisible, de sorte que la partie appelante n'aurait pas été obligée de les intimer.

Il y a lieu de donner acte à la partie appelante qu'elle renonce à son moyen de nullité de la procédure tiré du défaut de transcription de la demande initiale, eu égard à la régularisation entretemps intervenue.

Les consorts T), parties intimées, sub 2) et sub 3), affirment être dans l'ignorance totale de l'objet de l'appel à leur égard et que dès lors l'acte d'appel serait nul pour libellé obscur. C'est cependant à juste titre que la partie appelante fait plaider qu'à défaut d'intimation des consorts T), l'appel aurait été irrecevable, en raison de l'indivisibilité du litige. Il est en effet de principe que si l'appel n'est dirigé que contre quelques unes des parties ayant figuré en 1^{ère} instance, la décision à intervenir n'aura d'effet qu'à leur égard. En cas d'indivisibilité du litige l'intimation de toutes les parties défenderesses est partant obligatoire, afin d'éviter toute contradiction de décisions. Il ne peut raisonnablement pas faire de doute qu'en l'occurrence le litige entre deux acquéreurs successifs d'un même terrain et le vendeur, respectivement les héritiers de ce dernier, est un litige indivisible, de sorte que le moyen de nullité soulevé est manifestement sans fondement, la motivation de l'acte d'appel étant par ailleurs parfaitement claire.

La partie appelante demande la réformation du jugement intervenu pour autant qu'il a admis que la sci S) était devenue propriétaire de la parcelle qui a fait l'objet du compromis de vente du 17 mai 1999, bien que ce compromis de vente n'ait jamais été authentifié et que la partie appelante n'ait fait transcrire son titre de propriété sur la dite parcelle. La partie appelante considère, à titre principal, que les premiers juges en décidant ainsi ont violé l'article 11 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 aux termes duquel « Jusqu'à la transcription, les droits résultant des actes et décisions judiciaires énoncés à l'article 1^{er} ne peuvent être opposés aux tiers qui du même auteur ont acquis des droits sur l'immeuble et qui se sont conformés aux lois » en ajoutant que l'article 11 précité n'exigerait pas la bonne foi du tiers qui oppose la transcription. A titre subsidiaire, la partie appelante fait plaider que si la Cour devait admettre que la connaissance de l'aliénation antérieure de la parcelle litigieuse ferait échec à l'application

des dispositions de l'article 11 de la loi précitée, elle conteste formellement avoir eu connaissance de l'aliénation antérieure de la parcelle litigieuse à la sci S) et que par ailleurs la connaissance dans son chef de l'aliénation antérieure devrait s'apprécier au moment de la 2^e acquisition et non pas au moment de la signature de l'acte notarié, preuve qui en l'occurrence ne serait pas rapportée.

Si c'est à juste titre et conformément à une jurisprudence française et luxembourgeoise bien établies, que les premiers juges ont admis que le bénéfice de l'antériorité exige la bonne foi de celui qui l'invoque (cf, Trib. Arr. Lux. 25 octobre 2002 et doctrine y citée, n° du rôle 62343; Cour d'Appel 1 avril 2009, n° du rôle 32451), il y a cependant lieu de constater que c'est à tort que les premiers juges ont déduit la mauvaise foi de K) du fait qu'il n'aurait pas contesté en première instance avoir eu connaissance de la première vente à la sci S), alors que dans son seul corps de conclusion en première instance, daté du 20 mars 2009, la partie de Maître Vogel soutient que même si la connaissance d'un acte antérieur est irrelevante, il fait défaut en l'espèce.

Si la priorité normalement accordée au second acquéreur sur le premier acquéreur, lorsque seul celui-là a publié son titre, est écartée, s'il est prouvé que le second acquéreur avait connaissance de la première aliénation, encore faut-il qu'une telle connaissance, dont la preuve doit être rapportée par celui qui l'invoque, s'apprécie à la date de la conclusion de la seconde vente, non lors de la publication de celle-ci (cf. Encyclopédie Dalloz Civil, verbo 'vente (3^e effets)' n° 182 et n° 183).

Il résulte des pièces non contestées du dossier que K) a acquis la parcelle litigieuse précédemment vendue à la sci S) et que cette vente a été authentifiée par acte notarié du 17 mai 2002.

Cette vente est inopposable au premier acquéreur la sci S), si la preuve est rapportée qu'avant de signer le compromis de vente, K) avait connaissance de la première vente. Cette connaissance ne résulte manifestement pas d'ores et déjà des attestations versées en cause. Pour prouver la mauvaise foi de K), ce sont les consorts T) qui offrent de prouver ce qui suit : « lors de la signature du compromis de vente relatif à la maison et au terrain attenant, le tout inscrit sous le numéro cadastral 140/892, l'acquéreur Krippeler a été parfaitement informé de ce que la parcelle litigieuse - une partie du pré – avait été préalablement vendue par feu Jeff T) à la société S) et était donc exclue de l'objet de la vente, que K) a, en toute connaissance de cause de l'exclusion de la parcelle litigieuse de l'objet de la vente, conclu l'acte notarié en date du 17 mai 2002 ».

Abstraction faite de la question de savoir s'il appartenait aux consorts T) de rapporter la preuve de la mauvaise foi de K), cette offre de preuve ne tend pas à rapporter la preuve que K) avait, lors de la signature du compromis de vente, connaissance qu'une partie du terrain qu'il s'appropriait à acheter avait fait déjà l'objet d'une vente antérieure à la sci S), mais, au contraire, que la parcelle précédemment vendue à la sci S) ne faisait pas partie de la vente qu'il s'appropriait à contracter. Cette offre de preuve doit partant être déclarée irrecevable pour défaut de pertinence.

A supposer établis les faits offerts en preuve, il faudrait par ailleurs se poser la question pour quelle raison les consorts T), qui eux ne pouvaient ignorer la première vente, ont néanmoins omis d'informer le notaire de cet état de chose.

En l'absence de toute preuve que K) avait connaissance au moment de la signature du compromis de vente du terrain inscrit sous le numéro cadastral 140/892 que la parcelle litigieuse qui en faisait partie avait précédemment été vendue à la sci S), l'acte notarié de vente du 17 mai 2002 est opposable à cette dernière et il y a lieu de dire, par réformation du jugement entrepris, que K) est propriétaire de la parcelle de 4a25ca actuellement inscrite sous le numéro cadastral 140/1064 et ayant précédemment fait partie de la parcelle 140/892 et subdivisée depuis le mesurage n° 1925 en deux numéros cadastraux, à savoir le n° 140/1064 et le n° 140/1065.

L'appel de K) est partant à déclarer fondé.

Par conclusions du 12 octobre 2010 la sci S) interjette appel incident du jugement entrepris et demande par réformation de cette décision que l'arrêt à intervenir tiendra lieu d'acte de vente de la parcelle n° 140/1064, sinon d'acte déclaratif de propriété au profit de la sci S). Elle maintient à titre subsidiaire sa demande d'indemnisation telle que formulée subsidiairement dans son assignation introductive.

Au vu des développements qui précèdent la demande à voir dire que l'arrêt à intervenir tiendra lieu d'acte de vente de la parcelle n° 140/1064, sinon d'acte déclaratif au profit de la société civile sci S) est à déclarer non fondée.

Dans son assignation introductive d'instance la sci S) SCI a demandé à titre subsidiaire la condamnation solidaire de K) et des consorts T) à lui payer la somme de 500.000.- € sur base des articles 1146, 1184, sinon 1382 et 1383, sinon 1626 du code civil, sinon sur base de l'enrichissement sans cause, sinon sur base de la répétition de l'indu. C'est cette demande subsidiaire qui est maintenue en instance d'appel. Intimé sur appel, le

demandeur originaire peut reproduire ses conclusions subsidiaires formulées en première instance, comme moyen de défense, sans recourir à un appel incident (cf. Cour 20 avril 1971, P.21, p.502).

La partie appelante soutient que la Cour d'Appel ne pourrait statuer sur cette demande subsidiaire sans violer le principe du double degré de juridiction, alors que cette demande n'aurait pas été toisée en première instance. Il est cependant de principe que le juge d'appel auquel est déférée une décision qui a statué au fond se trouve de plein droit, par l'effet dévolutif de l'appel, investi de la connaissance entière de la cause. Il a donc le devoir de vider le litige et, ne saurait, sans méconnaître la plénitude de juridiction, renvoyer l'affaire devant les premiers juges (Cour, 14 avril 1975, P.23, p. 131 et Cour 2 juin 1978, P.24, p.114). Le moyen soulevé est dès lors sans fondement.

A l'égard de K), cette demande en indemnisation est à déclarer non fondée sur la base contractuelle à défaut de tout contrat entre la sci S) et K). Elle est encore à déclarer non fondée sur la base délictuelle en l'absence de toute preuve par la sci S) d'une quelconque faute ou négligence à charge de K) en relation causale avec le préjudice par elle subie. La demande n'est pas davantage fondée à l'égard de K) sur la base quasi-contractuelle alors qu'aucune preuve d'un quelconque enrichissement sans cause ou d'un quelconque paiement indu au profit de K) et au détriment de la sci S) n'est rapportée.

En revanche, la demande est fondée en principe à l'égard des consorts T) sur base de la garantie d'éviction de l'article 1626 du code civil aux termes duquel le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu. Il résulte des pièces que feu Jeff T) a vendu par compromis de vente du 17 mai 1999 à la sci S) la parcelle litigieuse, que ses héritiers légaux, les consorts T), ont vendu avec l'intégralité du terrain inscrit sous le numéro cadastral n° 140/892 suivant acte notarié du 17 mai 2002 à K). Les héritiers purs et simples du vendeur sont tenus de la même obligation de garantie que leur auteur et dans les mêmes limites (Jurisclasseur civil, Art. 1625 et 1626, fasc, 240, n° 22). Manque ainsi à son obligation de garantie envers le premier acquéreur le vendeur qui vend une seconde fois un immeuble dont la première vente n'avait pas été publiée (op. cit, n° 41).

La sci S) évalue son préjudice à 500.000.- € sans cependant établir la réalité de ce préjudice. Le montant est contesté par les consorts T). Etant donné que la sci S) a manifestement été évincée, il n'est pas contestable qu'elle a subi un préjudice. En l'absence de toute pièce permettant d'évaluer le préjudice subi et en l'absence de toute indication généralement quelconque concernant les différents éléments de préjudice à prendre en

considération, la Cour admet que le seul préjudice incontestable subi par la sci S) consiste dans la partie du prix de vente par elle réglée pour la parcelle litigieuse, d'abord en partie à Jeff T) ensuite en partie aux consorts T). Il semble qu'il ne soit pas contesté qu'un solde de 2.436,80.- € de ce prix de vente d'un montant total de 37.184,03.- € n'a jamais été réglé par la sci S). La demande de cette dernière à l'égard des consorts T) est dès lors fondée pour le montant de $37.184,03 - 2.436,80 = 34.747,23$.- € avec les intérêts légaux à compter du 20 mars 2009, jour de l'assignation jusqu'à solde. Les consorts T) ne sont cependant pas tenus solidairement conformément aux dispositions de l'article 1220 du code civil qui dispose que l'obligation contractée par un de cujus se divise de plein droit entre ses héritiers et ceux-ci n'en sont tenus que pour leur part et portion virile. Il y a partant lieu de réformer le jugement entrepris en ce sens.

La sci S) demande la condamnation de la partie de Maître Vogel au paiement de la somme de 5.000.- € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Eu égard à l'issue du litige cette demande est à déclarer non fondée.

La partie appelante K) et les parties intimées ont demandé chacune une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du NCPC. Eu égard aux circonstances particulières de l'espèce, il ne paraît pas inéquitable de laisser à chacune des parties l'entièreté des frais non compris dans les dépens.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

donne acte à K) qu'il renonce à son moyen de nullité de la procédure ;

déclare l'appel principal de K) recevable ;

le déclare fondé ;

déclare l'appel incident de la sci S) recevable ;

le déclare cependant non fondé ;

réformant,

déclare K) propriétaire de la parcelle de 4a25ca actuellement inscrite sous le numéro cadastral 140/1064 et ayant précédemment fait partie de la parcelle 140/892 et subdivisée depuis le mesurage n° 1925 en deux numéros cadastraux, à savoir le n° 140/1064 et le n° 140/1065 ;

déclare non fondée la demande en paiement de dommages et intérêts formée par la sci S) contre K) ;

déclare fondée la demande en paiement de dommages et intérêts formée par la sci S) contre les consorts T) ;

partant,

condamne Géraldine T) et Lynn T), chacune pour sa part et portion virile, à payer à la sci S) le montant de 34.747,33.- € avec les intérêts légaux à compter du 20 mars 2009, jour de l'assignation, jusqu'à solde ;

dit que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent arrêt ;

dit non fondée la demande dirigée la sci S) contre K) en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

dit non fondées les demandes en paiement d'une indemnité de procédure basées sur l'article 240 du NCPC formées tant par la partie appelante que par les parties intimées ;

condamne Géraldine T) et Lynn T) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Gaston Vogel et Maître Elisabeth Machado, avocats concluant, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.