

Audience publique du vingt-neuf mai deux mille dix-neuf

Numéro 44954 du rôle.

Composition:

Astrid MAAS, président de chambre;
Karin GUILLAUME, premier conseiller;
Yola SCHMIT, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

A.), enseignante, demeurant à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Luxembourg en date du 16 mai 2017,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

1. B.), demeurant à L-(...),

intimé aux fins du susdit exploit MULLER du 16 mai 2017,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

2. C.), et son épouse

3. D.),

demeurant ensemble à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit MULLER du 16 mai 2017,

comparant par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LA COUR D'APPEL :

Par un arrêt du 31 octobre 2018, la Cour a, en application de l'article 61 du NCPC, procédé à la qualification juridique des faits exposés et a retenu que **A.)** a demandé à titre principal l'exécution forcée du compromis de vente du 7 décembre 2011, sinon l'annulation de l'acte notarié du 11 décembre 2015. A titre subsidiaire, elle a demandé le remboursement de l'acompte réglé à **B.)**. Ce dernier ayant proposé de procéder au remboursement sollicité, la Cour a qualifié cette proposition de demande implicite en résolution du compromis de vente du 7 décembre 2011. Les parties ont été invitées à prendre position par rapport aux qualifications juridiques.

Actuellement, **A.)** fait valoir d'abord que son action n'est pas une action en annulation de vente de la chose d'autrui, action qui ne serait ouverte qu'à l'acquéreur et non pas au véritable propriétaire, mais que son action aurait pour objet la reconnaissance dans son chef et la revendication d'un droit de propriété sur les biens, objets du compromis du 7 décembre 2011 et en conséquence sa substitution dans les droits des tiers-acquéreurs et la restitution desdits biens à son profit. Cette action se trouverait basée sur les articles 1589 et 1184 du Code civil.

Par conclusions subséquentes, elle demande acte qu'elle ajoute en ordre subsidiaire une base légale à son action, à savoir l'article 1167 du Code civil, étant donné que l'acte notarié du 11 décembre 2015 aurait été passé en fraude de ses droits, de sorte que cet acte devrait être « remis en cause ». Par conclusions du 18 décembre 2018, elle fait valoir que « l'action en nullité de l'acte notarié exercée par la partie concluante, si elle devait en ordre subsidiaire s'avérer nécessaire, est motivée par le fait que cet acte a été conclu en fraude des droits de la partie concluante ».

B.) soulève qu'il n'aurait pas formulé une demande implicite en résolution du compromis de vente du 7 décembre 2011, mais que la proposition de remboursement de l'acompte touché constituerait un moyen de défense à l'action principale de **A.)**. Il demande acte que l'acompte à

hauteur de 25.000.- euros a été remboursé à l'appelante. Il soulève l'irrecevabilité de la demande sur base de l'article 1167 du Code civil pour être nouvelle en appel.

C.) et D.) concluent à l'irrecevabilité de la demande en annulation de la vente de la chose d'autrui, et partant au rejet de la demande de **A.)**.

Appréciation de la Cour:

- Quant à la demande en annulation de la vente de la chose d'autrui sur base de l'acte notarié et en exécution forcée du compromis de vente :

Une « remise en cause » étant juridiquement à qualifier d'annulation de l'acte en question, la qualification de l'action de **A.)** relative à l'acte notarié du 11 décembre 2015 introduite sur base des articles 1589 et 1184 du Code civil et dirigée à l'encontre de **B.)** en demande en annulation de la vente de la chose d'autrui est à maintenir.

Aux termes de l'article 1599 du Code civil, « *la vente de la chose d'autrui est nulle ; elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui* ».

L'objectif de la nullité de la vente de la chose d'autrui est uniquement de protéger l'acheteur contre un risque d'éviction, à la suite d'une action diligentée par le véritable propriétaire ; aussi il ne s'agit que d'une nullité relative (se prescrivant par cinq ans, l'acte peut être confirmé, et ne pouvant être invoquée que par l'acheteur ; *i.e.* ni par le véritable propriétaire, ni par le vendeur). L'acheteur peut opposer la nullité par voie d'exception au vendeur qui lui réclame le prix ; ou bien agir par voie d'action en demandant la nullité, et sa conséquence la répétition du prix (...). L'acheteur, en agissant ainsi, anticipe la garantie contre l'éviction due par le vendeur qui jouerait si le véritable propriétaire exerçait l'action en revendication de son bien. Du reste, c'est la seule voie ouverte à ce dernier puisque la nullité est relative et que la vente ne le regarde pas : *Res inter alios acta* ; l'annulation de la vente n'est pas une condition de l'action en revendication du propriétaire (Philippe Le Tourneau, Dalloz Action, Droit de la responsabilité et des contrats, éd. 2004/2005, n°5816, p.965 et les jurisprudences y citées).

La demande de **A.)** en annulation de l'acte notarié du 11 décembre 2015 est partant irrecevable, alors qu'une telle action n'est ouverte qu'aux époux **C.)-D.)**.

La demande corrélative de **A.)** à l'égard de **B.)** en exécution forcée du compromis de vente du 7 décembre 2011 est à rejeter en raison de

l'impossibilité matérielle d'une telle exécution forcée du fait de la vente postérieure par **B.)** aux époux **C.)-D.)** par acte notarié BETTINGEN du 11 décembre 2015 dûment transcrit au bureau de la conservation des hypothèques et que seule une action en revendication lui est ouverte.

En effet, en ce qui concerne la demande de l'appelante à voir procéder à un revirement jurisprudentiel au motif de l'inadéquation de la transposition opérée par les juges de première instance et par l'arrêt cité de la Cour du 19 octobre 2016 (décidant qu'un compromis de vente non publié est inopposable aux tiers, même s'ils en avaient parfaitement connaissance) en raison de l'impossibilité au Luxembourg, contrairement à la situation en France, de transcrire un compromis de vente, dont seul l'enregistrement est possible, il y a lieu de relever que l'arrêt de la Cour cité par les premiers juges a été rendu sur base d'une application combinée des articles 1^{er}, alinéa 1^{er} et 11 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers. Le premier article dispose que *« tous actes entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, translatifs de droits réels immobiliers autres que les privilèges et les hypothèques, seront transcrits au bureau de la conservation des hypothèques, dans le ressort duquel les biens sont situés »* et le second article prévoit que *« les droits résultant des actes et jugements énoncés à l'article 1^e, ne peuvent être opposés aux tiers qui du même auteur ont acquis des droits sur l'immeuble et qui se sont conformés aux lois »*. Or, l'article 2 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers énonçait initialement que *« sont admis à la transcription les jugements, les actes authentiques et les actes sous seing privé reconnus ou non en justice ou devant notaire (...) »* a été modifié par la loi du 13 décembre 2007 ayant pour objet de réguler la procédure de saisie immobilière et cet article énonce actuellement ce qui suit : *« les décisions judiciaires, les actes authentiques et les actes administratifs seront seuls admis à la transcription »*. Eu égard à l'incohérence rédactionnelle actuelle entre l'article 1^{er} et l'article 2 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, l'argumentation tirée de l'impossibilité matérielle de transcrire un compromis de vente est plausible, de sorte que les jurisprudences françaises retenant la solution du conflit entre deux acquéreurs successifs de même droit sur un même immeuble en vertu des principes de la publicité foncière par la priorité de publication de l'acte d'acquisition ne sauraient être appliquées au cas d'espèce.

Dans la mesure où en l'espèce le compromis de vente régulièrement enregistré dispose certes d'une date certaine entre parties, mais ne se trouve pas transcrit et n'est partant pas opposable aux tiers pour ne pas bénéficier de la publication par la voie de la transcription, le compromis n'a que la valeur d'un acte sous seing privé, tandis que l'acte de vente notarié du 11 décembre 2015 constitue un acte authentique et prime de ce fait l'acte sous seing privé. La demande en exécution forcée de l'acte sous seing privé est

dès lors non fondée en raison de l'existence de l'acte authentique portant sur les mêmes biens immobiliers et ayant une valeur supérieure à l'acte dont se prévaut la demanderesse.

Quant à la demande formulée à titre subsidiaire par **A.)** sur base de l'article 1167 du Code civil, à laquelle **B.)** oppose l'irrecevabilité pour constituer une demande nouvelle en appel, il y a lieu de relever que la jurisprudence considère que constitue une demande nouvelle en appel la demande par laquelle « *un demandeur qui, en instance d'appel, change de qualité, altère le principe et la cause mêmes de l'action telle qu'elle avait été engagée, et partant ses conclusions doivent être rejetées par application de l'article 464 du Code de procédure civile* », (l'actuel article 592 du Nouveau code de procédure civile), (Cour 16 juillet 1915, Pas.10, p.291). De même, « *un demandeur ne peut en cours d'instance ni substituer à l'action engagée une demande qui en diffère par son fondement, sa cause et son objet, ni changer le caractère, la base, la nature juridique de l'action* » (Cour 24 février 1993, Pas.29, p.65).

A.) ayant initialement basé son action sur le fondement contractuel en application des articles 1589 et 1184 du Code civil en vertu d'un droit personnel, elle ne saurait actuellement changer le fondement de son action pour se baser sur l'action oblique, prétendant exercer des droits de son débiteur vis-à-vis d'un tiers. La demande formulée à titre subsidiaire est partant irrecevable en appel pour différer de par sa nature de celle initialement engagée.

- Quant à la demande subsidiaire en restitution de l'acompte :

Dans l'hypothèse où la Cour ne la déclarerait pas propriétaire des biens litigieux, **A.)** conclut à se voir restituer l'acompte à hauteur de 25.000.- euros versé à **B.)** sur le prix de vente des immeubles vendus sur base du compromis de vente.

Suivant courrier recommandé du 7 juillet 2015, **B.)** a fait part à **A.)** qu'il souhaite se rétracter de son engagement pris le 7 décembre 2011 et qu'il souhaite « annuler cette vente ». Il affirme par ailleurs ne pas s'opposer à restituer à **A.)** la somme de 25.000.- euros au titre de la clause pénale conventionnellement prévue au compromis de vente. L'argumentation présentée par **B.)** tirée de la proposition de remboursement de l'acompte touché sur base du prédit courrier recommandé ne constitue dès lors pas un simple moyen de défense à l'action principale, mais une véritable demande reconventionnelle en résolution du compromis du 7 décembre 2011 ayant pour conséquence la remise des parties en leur pristin état, ce qui implique le remboursement de l'acompte touché.

Le compromis de vente du 7 décembre 2011 contient un article intitulé « clause pénale » par laquelle les parties ont stipulé que : « *il est expressément convenu qu'en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus la partie qui entend résilier le compromis devra verser 10% du prix de vente du bien immobilier à l'autre partie (...)* ».

A.) ne réclame pas l'application de ladite clause pénale, mais demande à voir condamner **B.)** à lui restituer la somme de 25.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour du décaissement jusqu'à solde.

Dans la mesure où l'exécution forcée du compromis de vente signé le 7 décembre 2011 a été rendu impossible du fait de **B.)**, il y a lieu de prononcer la résolution de ce compromis de vente conclu entre **A.)** et **B.)**.

A cet égard, il y a lieu de donner acte à **B.)** qu'il a d'ores et déjà restitué à **A.)** les acomptes à hauteur de 25.000.- euros par virements partiels des 17, 18 et 19 mai 2016.

- Quant à la demande tendant à se voir substituer dans les droits des époux **C.)-D.)** :

Il n'est actuellement pas contesté par les parties que la demande de **A.)** tendant à se voir substituer dans les droits des époux **C.)-D.)**, motif pris de leur parfaite connaissance au jour de l'acte notarié de l'existence du compromis de vente entre l'appelante et **B.)**, constitue une action en revendication des biens immeubles vendus aux termes du compromis du 7 décembre 2011 à l'égard des époux **C.)-D.)**.

Ces derniers résistent à cette revendication en soulevant que **A.)** serait forclosé à revendiquer la propriété d'un immeuble au sujet duquel elle aurait reconnu ne disposer que d'un droit de jouissance temporaire, ce qui exclurait par définition toute action en revendication de propriété. Ils lui opposent être en aveu extrajudiciaire de ne disposer que d'un simple droit d'usage temporaire sur le garage litigieux. A l'appui de leur contestation, ils invoquent un courrier du 17 mars 2016.

L'acheteur peut, à certaines conditions, échapper à l'action en revendication du véritable propriétaire, lorsque son vendeur avait toutes les apparences d'un propriétaire et qu'il a eu, de son côté, une croyance légitime en ces apparences. Il en est de même lorsque l'acquéreur a contracté avec une personne dont tout semblait indiquer qu'elle avait les pouvoirs nécessaires. Ainsi, l'héritier apparent n'est pas celui qui, le premier, s'empare

du titre d'héritier pour vendre immédiatement des biens dépendant de la succession. C'est celui qui, en qualité de successible, est en possession publique, paisible et notoire de l'hérédité et, en conséquence, l'administre aux yeux de tous. Pour déclarer inattaquable une vente consentie dans de telles conditions, les juges doivent donc indiquer expressément que le vendeur était un héritier apparent et constater les faits d'où résulte cette qualité. Il ne suffit pas de déclarer que le vendeur se considérait comme véritable propriétaire et qu'il partageait l'erreur commune au sujet d'une donation qui lui avait été faite (Cass. civ., 26 févr. 1867 : S. 1867, 1, p. 161). C'est d'après les circonstances de fait qui ont créé l'apparence que sera appréciée l'existence ou l'absence de la bonne foi chez l'acquéreur (Cass. 1^{re} civ., 17 juill. 1957 : JCP G 1957, IV, 136 ; Bull. civ. 1957, I, n° 345). Les règles ci-dessus s'appliquent, non seulement aux ventes faites par l'héritier apparent, mais aussi, d'une manière générale, à celles faites par tout propriétaire apparent. Ainsi, l'adjudicataire d'un immeuble qui, en réalité, contre toutes les apparences, n'appartenait pas au saisi, pourrait se prévaloir de sa croyance légitime, provoquée par une erreur commune. Mais la notion d'erreur commune est parfois conçue, par les juges d'une manière très rigoureuse. Ainsi il a été jugé que la connaissance par le saisi de la situation véritable interdisait à l'adjudicataire d'invoquer l'erreur commune (CA Montpellier, 24 juin 1975, C. V. c/ S.; JurisClasseur Civil Code, art. 1599, Fasc. unique: VENTE – Choses pouvant être vendues – Vente de la chose d'autrui, n°90 et ss).

A.) ne démontre pas que les acquéreurs sur base du deuxième acte de vente aient été de mauvaise foi en affirmant avoir légitimement cru que leur vendeur, **B.)**, était propriétaire des biens vendus. En effet, les attestations testimoniales produites en cause par l'appelante aux termes desquels les époux **C.)-D.)** auraient affirmé en date du 19 mars 2016 à la sœur de l'appelante et à son beau-frère qu'ils étaient au courant de l'action en justice de l'appelante à l'encontre de son oncle, se trouvent contredites par l'attestation testimoniale dressée par **E.)** versée par les époux **C.)-D.)**. Les attestations produites de part et d'autre se neutralisent dès lors. Il y a encore lieu de rejeter l'offre de preuve par témoins formulée par l'appelante pour se trouver d'ores et déjà contredite par l'attestation d'**E.)** et pour être contraire en fait à l'offre de preuve formulée par les époux **C.)-D.)**. Cette dernière est à rejeter pour défaut de pertinence en raison de la production en cause de l'attestation testimoniale dressée par **E.)** portant sur ces mêmes faits offerts en preuve.

L'absence de mauvaise foi des acquéreurs sur base du deuxième acte de vente se trouve par ailleurs confortée sur base d'un courrier du 17 mars 2016 aux termes duquel le mandataire de **A.)** affirme « *qu'un prêt à usage a été conclu entre Monsieur **B.)** et ma mandante aux termes duquel ce dernier a prêté, à titre gratuit, à ma mandante le garage en question. En matière de*

prêt à usage, il vous appartient – pour autant que vous soyez les véritables propriétaires du garage, ce que ma mandante réfute formellement – de respecter un délai de préavis raisonnable, qui peut être fixé à trois mois (...) La présente (...) vaut mise en demeure (...)».

Le comportement de **A.)** consistant à affirmer ne disposer que d'un simple droit d'usage sur les biens immobiliers litigieux et la croyance légitime des époux **C.)-D.)** en la qualité de propriétaire de leur vendeur font échec à l'action en revendication, de sorte que **A.)** est à débouter de sa demande tendant à se voir substituer dans les droits des époux **C.)-D.)**.

Eu égard au sort réservé à son appel, la demande de **A.)** tant à l'égard de **B.)** qu'à l'égard des époux **C.)-D.)** en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du NCPC est à rejeter. Il en est de même de la demande de **A.)** à l'encontre des époux **C.)-D.)** en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance sur cette même base légale. A défaut de justifier de l'iniquité requise par le prédit article, la demande de **B.)** en obtention d'une indemnité de procédure à l'encontre de **A.)** est à rejeter.

En revanche, il paraît inéquitable de laisser une partie des frais non compris dans les dépens à charge des parties intimées **C.)-D.)**. Ainsi, il y a lieu, par réformation, de déclarer leur demande tendant à voir condamner **A.)** à leur payer une indemnité de procédure pour la première instance fondée et justifiée à concurrence de 750.- euros et de déclarer leur demande pour l'instance d'appel fondée à concurrence de 1.000.- euros.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

revu l'arrêt du 31 octobre 2018 ;

statuant en continuation ;

dit l'appel partiellement fondé ;

réformant :

déclare irrecevable la demande de **A.)** en annulation de l'acte de vente notarié du 11 décembre 2015 sur base des articles 1589 et 1184 du Code civil ;

déclare non fondée la demande de **A.)** en exécution forcée du compromis de vente du 7 décembre 2011 sur base des articles 1589 et 1184 du Code civil ;

déclare irrecevable la demande de **A.)** en annulation de l'acte de vente notarié du 11 décembre 2015 sur base de l'article 1167 du Code civil ;

prononce la résolution du compromis de vente signé entre **A.)** et **B.)** en date du 7 décembre 2011 et modifié en date du 12 novembre 2013 ;

donne acte à **B.)** qu'il a d'ores et déjà restitué à **A.)** les acomptes à hauteur de 25.000.- euros ;

rejette l'offre de preuve par témoins formulée par **A.)** ;

rejette l'offre de preuve par témoins formulée par **C.)** et **D.)** ;

déclare la demande de **A.)** à l'égard de **C.)** et **D.)** en revendication des biens immobiliers litigieux non fondée ;

déclare la demande de **C.)** et **D.)** à l'encontre de **A.)** en obtention d'une indemnité de procédure fondée et justifiée à concurrence de 750.- euros pour la première instance ;

condamne **A.)** à payer à **C.)** et à **D.)** une indemnité de procédure de 750.- euros pour la première instance ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

rejette les demandes de **A.)** en allocation d'une indemnité de procédure ;

rejette la demande de **B.)** en allocation d'une indemnité de procédure ;

déclare la demande de **C.)** et **D.)** à l'encontre de **A.)** en obtention d'une indemnité de procédure fondée et justifiée à concurrence de 1.000.- euros pour l'instance d'appel ;

condamne **A.)** à payer à **C.)** et à **D.)** une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel ;

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à **A.)** et pour moitié à **B.)**, avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER et de Maître Daniel BAULISCH, sur leurs affirmations de droit.

Madame le Président de chambre Astrid MAAS étant dans l'impossibilité de signer, la minute du présent arrêt est signée, conformément à l'article 82 de la loi modifiée du 7 mars 1980 sur l'organisation judiciaire, par le conseiller le plus ancien en rang ayant concouru à l'arrêt.