

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 154/21 – VII – CIV

Audience publique du trois novembre deux mille vingt-et-un

Numéros CAL-2020-00450 et CAL-2020-00374

Composition:

Thierry HOSCHEIT, président de chambre ;
Nadine WALCH, conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

I)

Entre :

1. PERSONNE1.), et son épouse

2. PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch en date du 13 mars 2020,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

et :

Maître PERSONNE3.), notaire en retraite, demeurant à L-ADRESSE2.),

intimé aux fins du susdit exploit RUKAVINA du 13 mars 2021,

comparant par Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

II)

Entre :

PERSONNE4.), gérant d'entreprise, demeurant à L-ADRESSE3.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg en date du 20 mars 2020,

comparant par Maître Philippe-Fitzpatrick ONIMUS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1. PERSONNE1.), et son épouse

2. PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties intimées aux fins du susdit exploit GEIGER du 20 mars 2020,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

3. Maître PERSONNE3.), notaire en retraite, demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du susdit exploit GEIGER du 20 mars 2021,

comparant par Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

LA COUR D'APPEL :

1. Exposé des pièces du dossier

PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) étaient propriétaires d'un immeuble d'habitation sis à ADRESSE1.) qu'ils ont soumis suivant acte du 28 mai 2013 au régime de la copropriété.

Par écrit sous seing privé du 3 avril 2014, PERSONNE4.) a donné procuration à PERSONNE5.) d'acquérir pour son compte dans ledit immeuble les lots n° 11, 13, 4, 9 et 10 au prix de 410.605,- euros, dont

- 41.060,50 euros pour le terrain
- 369.544,50 euros pour les constructions à achever.

Par 5 virements effectués par diverses sociétés chinoises, Maître PERSONNE3.), notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente au profit de PERSONNE4.), a été crédité du montant total de 399.709,08 euros.

Par acte de vente notarié du 27 mai 2014, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont vendu à PERSONNE4.) les lots n° 11, 13, 4, 9 et 10 au prix de 134.759,15 euros. L'acte précise que ce prix se décompose comme suit :

- 36.429,50 euros pour le terrain
- 98.359,65 euros pour les constructions à achever.

La Cour constate à ce stade que le cumul de ces deux montants donne un total de 134.789,15 euros, soit une différence de 30,- euros par rapport au total émargé par le notaire. Les droits d'enregistrements ont été perçus sur la somme de 134.789,15 euros.

Maître PERSONNE3.) dresse un mémoire de frais et honoraires au titre de cette vente pour un total de 10.971,05 euros et continue en date du 30 mai 2014 la somme de 387.814,95 euros aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

La Cour note à ce stade que ce montant ne correspond pas à la différence entre le montant encaissé (399.709,08 euros) et l'import du mémoire de frais et honoraires (10.971,05 euros), cette différence se chiffrant à 388.738,03 euros. Les parties ne s'expliquent pas sur la différence de (388.738,03 - 387.814,95 =) 923,08 euros.

A la fin de l'année 2015, les parties ont entendu revenir sur cette vente. Dans ce cadre, PERSONNE4.) signe à une date que Maître PERSONNE3.)

situé au 7 décembre 2015 un projet d'acte de vente notarié prévoyant la cession des lots n° 11, 13, 4, 9 et 10 au prix de 134.759,15 euros. L'acte précise que ce prix se décompose comme suit :

- 36.429,50 euros pour le terrain
- 98.359,65 euros pour les constructions à achever.

La Cour constate à nouveau que le cumul de ces deux montants donne un total de 134.789,15 euros, soit une différence de 30,- euros par rapport au total émargé par le notaire.

Au dossier figurent ensuite de façon chronologique

- Un document daté du 10 février 2016, rédigé en chinois, intitulé « Mandat », énonçant que « Je soussigné PERSONNE6.) ... donne plein pouvoir à M. PERSONNE1.) ... pour faire, en mon nom, tout le nécessaire pour réaliser la vente de biens immobiliers ».
- Un document daté du 10 février 2016, rédigé en chinois, intitulé « Reçu », énonçant que « Je soussigné PERSONNE6.) ... confirme avoir reçu de la part de Monsieur PERSONNE7.) ... la somme de 410.605,00 EUR comme paiement pour un bien immobilier ».
- Un document daté du 2 mars 2016, rédigé en chinois, intitulé « Certificat », énonçant que « Je soussigné PERSONNE7.) certifie avoir effectué le paiement de 410.605,- EUR à Monsieur PERSONNE1.) pour l'achat des appartements 11/13/4/9/10 situés au n° ADRESSE1.), L-ADRESSE1.) ».

Par acte notarié du 7 mars 2016, PERSONNE4.), représenté par son mandataire PERSONNE1.), vend à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) les lots n° 11, 13, 4, 9 et 10 au prix de 134.759,15 euros. L'acte précise que ce prix se décompose comme suit :

- 36.429,50 euros pour le terrain
- 98.359,65 euros pour les constructions à achever.

La Cour constate encore que le cumul de ces deux montants donne un total de 134.789,15 euros, soit une différence de 30,- euros par rapport au total émargé par le notaire. Les droits d'enregistrements ont été perçus sur la somme de 134.789,15 euros. La conservation des hypothèques inscrit en date du 5 avril 2016 d'office le privilège du vendeur pour une créance de 134.759,15 euros.

2. Procédure

2.1. Exploit d'assignation en première instance

Par exploit d'huissier du 24 février 2017, PERSONNE4.) fait donner assignation à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) (ci-après les

époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.)) et à Maître PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour

- en ordre principal, voir annuler la vente du 7 mars 2016 aux motifs que
 - l'article 1596 du Code civil, interdisant au mandataire de se porter acquéreur du bien que le mandant l'a chargé de vendre, aurait été violé
 - les articles 1988 et 1989 du Code civil, imposant la spécificité du mandat, auraient été violés, alors que la procuration du 10 février 2016 serait conçue en termes trop généraux (« toutes démarches », « tous biens immobiliers », « en tous temps ») pour pouvoir couvrir les biens immeubles vendus par l'acte du 7 mars 2016
 - PERSONNE4.) n'aurait à aucun moment donné son consentement à conférer un mandat de représentation à PERSONNE1.) en vue de la vente des immeubles en cause, de sorte que cette procuration ne serait pas valable en application de l'article 1108 du Code civil
- en ordre subsidiaire, au cas où la vente du 7 mars 2016 n'était pas annulée, voir engager la responsabilité solidaire, sinon in solidum, sinon individuellement chacun pour le tout, sinon individuellement chacun pour la moitié à hauteur de la somme de 410.605,- euros correspondant à la valeur des immeubles qu'il devait céder aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.)
 - de Maître PERSONNE3.) en tant que notaire rédacteur d'acte pour avoir commis des fautes professionnelles par le fait
 - d'avoir dressé un acte nonobstant le fait que l'acquéreur était le mandataire du vendeur (violation de l'article 1596 du Code civil)
 - d'avoir fait preuve de négligence en l'absence du vendeur lors de l'acte
 - d'avoir accepté une procuration tenue en termes trop généraux, ne spécifiant ni les immeubles concernés ni l'acte de vente particulier (violation des articles 1988 et 1989 du Code civil)
 - d'avoir accepté des documents pas probants, imprécis, suspects et se contredisant en ce que
 - le « Reçu » et le « Certificat » indiqueraient des parties différentes que celles figurant à l'acte du 7 mars 2016
 - le « Reçu » et le « Certificat » indiqueraient un prix différent que celui figurant à l'acte du 7 mars 2016
 - le « Certificat » indiquerait que PERSONNE7.) aurait payé le prix à PERSONNE1.) alors qu'il devrait être payé à PERSONNE4.)
 - le « Reçu » indiquerait que PERSONNE7.) aurait payé le prix à PERSONNE4.) alors que le « Certificat » indiquerait que PERSONNE7.) aurait payé le prix à PERSONNE1.)
 - de PERSONNE1.) pour,

- en ordre principal, s'être porté acquéreur d'un bien qu'en tant que mandataire il était chargé de vendre, violant l'article 1596 du Code civil
 - en ordre subsidiaire, avoir procédé à la vente des immeubles appartenant à PERSONNE4.) en dehors des limites des pouvoirs fixés par le « Mandat », violant les articles 1134, 1135, 1147, 1991 et 1992 du Code civil
 - en ordre plus subsidiaire, avoir vendu au nom et pour compte de PERSONNE4.) les immeubles au même prix auquel celui-ci les avait acquis deux années auparavant, nonobstant l'augmentation du prix de l'immobilier et les travaux effectués sur les immeubles, et avoir encaissé de la part de PERSONNE7.) un montant de 410.605,- euros alors que ce montant ne correspondait pas au prix de vente stipulé à l'acte et devait revenir à PERSONNE4.), violant ainsi les articles 1134, 1135, 1147, 1991 et 1992 du Code civil, sinon les articles 1382 et 1383 du Code civil
 - en ordre encore plus subsidiaire, avoir fait usage du document « Mandat » qui n'avait jamais été signé par PERSONNE4.), violant ainsi les articles 1382 et 1383 du Code civil
- en ordre plus subsidiaire voir condamner les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) solidairement sinon in solidum sinon individuellement mais chacun pour le tout sinon individuellement chacun pour la moitié à lui payer le prix de vente des immeubles, soit 410.605,- euros, sinon 134.759,15 euros dont il n'aurait pas été crédité, le « Certificat » énonçant que la somme de 410.605,-euros aurait été payée à PERSONNE1.).

En cours d'instance, PERSONNE4.) a encore demandé à voir condamner les parties défenderesses à lui payer la différence entre le montant versé en 2014 à Maître PERSONNE3.) (399.709,08,- euros) et le montant du prix de vente stipulé à l'acte de vente du 27 mai 2014 (134.759,15,- euros) soit la somme de 264.949,93 euros.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) avaient présenté

- à l'égard de PERSONNE4.)
 - o une demande reconventionnelle en paiement des frais de signification du jugement ayant ordonné la consignation d'une caution judiciaire
 - o une demande reconventionnelle en paiement de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire pour avoir présenté tardivement la demande incidente en paiement de la somme de 264.949,93 euros
- à l'égard de Maître PERSONNE3.)
 - o une demande incidente en paiement de la somme de 11.894,13 euros correspondant au mémoire de frais et

honoraires relatif à la vente du 27 mai 2014 que Maître PERSONNE3.) aurait retenue à tort sur le prix de vente qui devait leur revenir

- une demande incidente en garantie pour le voir condamner à les tenir quitte et indemne de toute condamnation pécuniaire pouvant intervenir à leur encontre.

L'action en annulation de la vente a été transcrite en application de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers auprès de la conservation des hypothèques en date du 15 mars 2017.

2.2. Décisions en première instance

Après avoir ordonné par jugement du 15 juin 2018 à PERSONNE4.) de consigner une caution judiciaire à hauteur de 5.000.- euros, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 7 novembre 2019,

- a rejeté la demande en annulation de l'acte de vente du 7 mars 2016 aux motifs
 - que PERSONNE4.) n'établissait pas que le « Mandat » et le « Reçu » étaient des faux
 - que le « Mandat » n'avait que pour objet de donner les pouvoirs pour formaliser une vente qui était parfaite dès le 7 décembre 2015 par la rencontre des volontés sur l'objet et le prix, l'accord de PERSONNE4.) résultant de ce qu'il avait signé à cette date un projet d'acte de vente identifiant les lots n° 11, 13, 4, 9 et 10 au prix de 134.759,15 euros, de sorte que l'article 1596 du Code civil n'avait pas été violé
 - que le « Mandat » était conçu en termes suffisamment précis dès lors d'une part que les biens immobiliers vendus avaient été identifiés dans le projet d'acte de vente qui avait été signé par PERSONNE4.) en date du 7 décembre 2015 et d'autre part que la procuration ne donnait pas pouvoir de vendre, la vente ayant été parfaite dès le 7 décembre 2015, mais pour parfaire cette vente antérieurement conclue, de sorte que les articles 1988 et 1989 du Code civil n'avaient pas été violés
- a rejeté la demande en paiement dirigée contre Maître PERSONNE3.) aux motifs
 - que la non-conformité du « Mandat » aux articles 1596, respectivement 1988 et 1989 du Code civil n'était pas établie
 - que, la responsabilité du notaire en tant que rédacteur d'actes étant à apprécier au regard des règles de la responsabilité délictuelle, aucune faute ne pouvait lui être reprochée pour avoir tenu pour valable le « Mandat » et le « Reçu » après avoir reçu les parties en date du 7 décembre 2015 et d'avoir recueilli à cette occasion l'accord de PERSONNE4.) pour

vendre les biens précisément identifiés à un prix déterminé, étant précisé d'une part qu'il n'y avait pas de contradiction entre le « Reçu », par lequel PERSONNE4.) reconnaît avoir reçu la somme de 410.605,- euros de la part de PERSONNE7.), et le « Certificat », par lequel PERSONNE7.) certifie avoir payé la somme de 410.605,- euros à PERSONNE1.), dès lors qu'il faut admettre que PERSONNE7.) a avancé cette somme pour compte de PERSONNE1.) en la payant directement à PERSONNE4.) et d'autre part que la différence entre la somme de 410.605,- euros figurant dans les « Reçu » et « Certificat » et la somme de 134.759,15/134.789,15 euros figurant dans l'acte de vente s'explique par le fait qu'en 2014 PERSONNE4.) avait payé un prix supérieur à celui qui avait alors été stipulé à l'acte notarié afin de couvrir les travaux à exécuter par PERSONNE1.)

- a rejeté la demande en paiement dirigée contre les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) au motif que PERSONNE4.) n'établissait pas que le « Mandat » et le « Reçu » étaient des faux
- a, suite aux conclusions afférentes des parties défenderesses, déclaré irrecevable la demande incidente présentée en cours d'instance tendant au paiement de la somme de 264.949,93 euros au motif qu'il s'agissait d'une demande nouvelle pour être fondamentalement distincte, de par son objet et sa cause, des prétentions élevées dans l'acte introductif d'instance
- a rejeté les demandes reconventionnelles des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) aux motifs que
 - o la signification du jugement était intervenue endéans du délai qui avait été concédé à PERSONNE4.) pour procéder à la consignation, partant à un moment qui ne justifiait pas la signification
 - o le fait de présenter tardivement une demande incidente ne conférait pas à cette demande un caractère abusif et vexatoire
- a, suite aux conclusions afférentes de Maître PERSONNE3.), déclaré irrecevable la demande incidente présentée en cours d'instance par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à l'encontre de Maître PERSONNE3.) en paiement de la somme de 11.894,13 euros au motif qu'elle n'était pas basée sur la même cause ni sur les mêmes faits que la demande principale et constituait une demande nouvelle.

Ce jugement a été signifié par Maître PERSONNE3.) à PERSONNE4.), à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) suivant exploit du 10 février 2020.

Ce jugement a été signifié par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à Maître PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) suivant exploit des 31 mars 2020 et 1^{er} avril 2020.

2.3. Actes d'appel

1/ Par exploit du 13 mars 2020, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont relevé appel de ce jugement, déclarant que cet appel était fait à titre conservatoire au cas où PERSONNE4.), domicilié à l'étranger et bénéficiant de ce fait d'un délai d'appel allongé, devait interjeter appel à un moment auquel le délai d'appel dont ils bénéficiaient était écoulé, afin d'éviter qu'ils ne soient forclos à pouvoir soumettre leurs demandes à la Cour d'appel. Dans le cadre de cet appel, ils demandent, dans l'hypothèse où PERSONNE4.) devait interjeter appel du jugement du 7 novembre 2019

- au cas où suite à cet appel la vente du 7 mars 2016 devait être annulée, à voir condamner Maître PERSONNE3.) à leur payer la somme de 410.605,- euros
- au cas où suite à cet appel l'action en responsabilité à leur encontre devait être déclarée fondée, à voir condamner Maître PERSONNE3.) à les tenir quitte et indemne de toute condamnation, ou de la plus grande partie des condamnations, intervenant à leur encontre.

Cette affaire est inscrite au rôle sous le numéro CAL-2020-00374.

2/ Par exploit d'huissier du 20 mars 2020, PERSONNE4.) a relevé appel de ce jugement. Dans le cadre de cet appel, PERSONNE4.) demande (pour une meilleure lisibilité, la Cour s'efforce de consolider le dispositif avec les motifs pour préciser le fondement juridique des différentes demandes)

- à voir annuler l'acte de vente du 7 mars 2016 aux motifs que
 - o il y aurait eu violation de l'article 1596 du Code civil interdisant au mandataire de se porter acquéreur du bien de son mandant
 - o il y aurait eu violation de l'article 1988 du Code civil en raison de la formulation trop générale du « Mandat »
 - o il y aurait eu violation de l'article 1108 du Code civil alors que PERSONNE4.) n'aurait pas consenti au « Mandat », la preuve en étant qu'au jour de sa signature il était en Chine
 - o il n'y aurait pas eu paiement du prix de vente, le « Reçu » ne relatant pas la réalité et n'ayant pas été signé par PERSONNE4.)
- principalement à voir condamner Maître PERSONNE3.) et PERSONNE1.), solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour

le tout, sinon chacun pour moitié, à lui payer la somme de 264.949,97 euros sur base de leur responsabilité contractuelle, sinon délictuelle.

Dans la motivation, il est argumenté que ce montant correspond à la différence entre le montant dont Maître PERSONNE3.) avait été crédité lors de la vente actée en 2014 (399.709,08 euros) et le prix de vente acté en 2014 (134.759,15 euros), et que la responsabilité de Maître PERSONNE3.) était engagée sur base des articles 1937, 1142 et 1147 du Code civil, sinon de l'article 1382 du Code civil.

La demande n'est pas argumentée à l'égard de PERSONNE1.).

- à titre subsidiaire à voir condamner
 - o Maître PERSONNE3.) sur base des articles 1937, 1142 et 1147 du Code civil, sinon de l'article 1382 du Code civil, à lui payer la somme de 264.949,97 euros au titre de la restitution du surplus payé lors de la vente actée en 2014, soit la différence entre le montant dont Maître PERSONNE3.) avait été crédité (399.709,08 euros) et le prix de vente (134.759,15 euros)
 - o PERSONNE1.) à lui payer la somme de 134.759,15 euros au titre du paiement du prix convenu dans la vente du 7 mars 2016 qui n'aurait pas été payé, le « Reçu » ne retraçant pas la réalité
- à titre plus subsidiaire voir condamner Maître PERSONNE3.) et PERSONNE1.), solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour moitié, à lui payer sur base de leur responsabilité contractuelle, sinon délictuelle la somme de 399.709,- euros constituée comme suit :
 - o 264.949,97 euros au titre de la somme non restituée lors de la vente actée en 2014
 - o 134.759,15 euros au titre du prix non payé lors de la vente actée en 2016
 - o Perte de la propriété des immeubles
 - o Absence de réalisation de plus-value

La motivation de l'acte d'appel peut être lue comme reprochant à PERSONNE1.) dans le cadre de la vente actée en 2016 de s'être porté acquéreur du bien sur lequel il avait reçu mandat de vendre, d'avoir outrepassé les pouvoirs qui lui avaient été conférés par le « Mandat », de ne pas avoir disposé d'une procuration valable alors que PERSONNE4.) n'aurait pas consenti au « Mandat » et de ne pas avoir payé le prix de vente alors que le « Reçu » ne retracerait pas la réalité.

Cette affaire est inscrite au rôle sous le numéro CAL-2020-00450.

3. Instance d'appel

Par avis du 6 juillet 2020, les deux instances ont été jointes.

Par ordonnance du magistrat de la mise en état du 30 avril 2021, l'instruction a été clôturée.

Conformément aux dispositions de l'article 2, (2) de la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale, les mandataires des parties ont été informés par écrit le 7 octobre 2021 de la fixation de l'affaire à l'audience du 13 octobre 2021 et de la composition du siège.

Les mandataires des parties ayant informé la Cour qu'ils n'entendaient pas plaider l'affaire et les fardes de procédure ayant été déposées au greffe, l'audience a été tenue à la date indiquée.

Le président de chambre Thierry HOSCHEIT a pris l'affaire en délibéré et a fixé le prononcé de l'arrêt au 3 novembre 2021.

Les mandataires des parties ont été informés par écrit de la composition de la Cour et de la date du prononcé.

Le magistrat ayant présidé l'audience a rendu compte à la Cour dans son délibéré.

Au dernier état de leurs conclusions, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et Maître PERSONNE3.) demandent à voir surseoir à statuer sur base de l'article 3 du Code de procédure pénale en raison de la plainte avec constitution de partie civile déposée en date du 6 janvier 2021 par PERSONNE4.) auprès du juge d'instruction à travers laquelle il arguerait de faux le « Mandat » et le « Reçu ».

PERSONNE4.) s'oppose à la surséance à statuer en estimant que le tribunal civil disposerait des éléments d'information suffisants pour pouvoir prendre une décision sans avoir à attendre la décision à intervenir au pénal.

La plainte au pénal n'a aucune incidence sur les différents moyens soulevés par les parties délimitant la saisine de la Cour, de sorte qu'il y a en tout état de cause lieu de toiser ceux-ci.

4. Saisine de la Cour

4.1. Irrecevabilité de l'appel des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.)

Maître PERSONNE3.) soulève l'irrecevabilité de l'appel interjeté par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) pour ne pas avoir été signifié endéans le délai légal à PERSONNE4.). Or, pour être recevable, l'acte d'appel devrait intimer toutes les parties présentes en première instance.

C'est à bon droit que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) opposent à ce moyen, qui ne prend en définitive pas appui sur la tardiveté de la signification de l'appel à PERSONNE4.) mais sur l'absence de signification de l'acte d'appel à PERSONNE4.), que l'obligation d'intimer toutes les parties présentes en première instance ne s'impose que dans la mesure où le litige est indivisible, condition qui ne serait remplie que si l'arrêt à intervenir sur un appel n'intimant pas toutes les parties en cause en première instance était contraire au jugement de première instance, il y aurait impossibilité absolue d'exécuter simultanément le jugement à l'égard des parties non intimées et l'arrêt à l'égard des parties présentes en instance d'appel, et que cette situation n'est pas réalisée en présence d'un appel ayant pour unique objet de ménager les intérêts des appelants dans le cadre d'une demande en garantie pécuniaire dirigée contre leur codéfendeur Maître PERSONNE3.) au cas où un appel ultérieur du demandeur principal devait aboutir à une réformation du jugement de première instance.

4.2. Irrecevabilité de certaines demandes

1/ Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) relèvent que les premiers juges ont déclaré irrecevable pour être nouvelle la demande de PERSONNE4.) produite en cours d'instance demandant à ce qu'ils soient condamnés à lui payer la somme de 264.949,93 euros au titre de la restitution du montant excédentaire payé par lui en 2014 et que PERSONNE4.) réitérait cette demande en instance d'appel au titre de sa demande principale sans produire aucun argument pour venir contester cette conclusion des premiers juges.

Ces développements sont corrects et non énervés par les développements de PERSONNE4.) selon lesquels les deux ventes actées en 2014 et en 2016 portaient sur les mêmes immeubles et qu'il entendait préserver ses droits au cas où sa demande en annulation de la vente actée en 2016 ne devait pas aboutir. Les premiers juges sont partant à confirmer en ce qu'ils ont déclaré irrecevable la demande en question, et pour autant qu'il faille admettre qu'elle est reproduite en instance d'appel, il y a lieu de la dire irrecevable pour constituer une demande nouvelle en instance d'appel.

2/ Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) relèvent ensuite que dans la demande subsidiaire de son appel, demandant à voir condamner Maître PERSONNE3.) à payer la somme de 264.949,97 euros et PERSONNE1.) à payer la somme de 134.759,15 euros, le cumul se chiffrerait à 399.709,12 euros correspondant à la somme dont Maître PERSONNE3.) avait été

crédité lors de la vente actée en 2014, de sorte que cette demande se rapporterait à la vente actée en 2014 et serait de ce fait nouvelle en instance d'appel et comme telle irrecevable.

Il résulte toutefois des rétroactes tels que retracés ci-dessus que la somme de 134.759,15 euros dont paiement est réclamé à PERSONNE1.) dans ce cadre se rapporte à la vente actée en 2016 en ce qu'il s'agit du prix de vente. La demande ne se rapporte partant pas à la vente actée en 2014 et n'est pas de ce fait nouvelle. Cette demande avait par ailleurs été présentée en première instance au titre du dernier ordre de subsidiarité. La Cour en est partant saisie.

3/ Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) relèvent encore que dans sa demande plus subsidiaire, PERSONNE4.) demande un montant total de 399.709,- euros correspondant à concurrence de 264.949,87 euros à une revendication afférente à la vente actée en 2014, alors que l'acte introductif d'instance ne visait que la vente actée en 2016. Il s'agirait partant d'une demande nouvelle irrecevable en instance d'appel.

Ces développements sont corrects et non énervés par les développements de PERSONNE4.) selon lesquelles les deux ventes actées en 2014 et en 2016 portaient sur les mêmes immeubles et qu'il entendait préserver ses droits au cas où sa demande en annulation de la vente actée en 2016 ne devait pas aboutir. Il y a dès lors lieu de dire irrecevable la demande plus subsidiaire pour autant qu'elle porte sur la somme de 264.949,87 euros pour constituer une demande nouvelle en instance d'appel.

4/ Maître PERSONNE3.) fait valoir d'une façon générale l'irrecevabilité de toutes les prétentions de PERSONNE4.) concernant le remboursement du surplus du prix d'achat dont il avait été crédité en 2014. La demande en première instance aurait porté uniquement sur la vente actée en 2016, de sorte que toute demande en rapport avec la vente actée en 2014 serait nouvelle et comme telle irrecevable, tant en première instance qu'en instance d'appel.

Ces développements sont corrects et non énervés par les développements de PERSONNE4.) selon lesquelles les deux ventes actées en 2014 et en 2016 portaient sur les mêmes immeubles et qu'il entendait préserver ses droits au cas où sa demande en annulation de la vente actée en 2016 ne devait pas aboutir. Il y a partant lieu de confirmer les premiers juges en ce qu'ils ont déclaré irrecevables les demandes ayant trait à la vente actée en 2014, respectivement de dire irrecevable ces demandes pour autant que présentées en instance d'appel pour constituer des demandes nouvelles.

5/ La Cour est en définitive saisie

- de la demande en annulation de la vente du 7 mars 2016 impliquant PERSONNE1.), PERSONNE2.) et Maître PERSONNE3.)
- de la demande subsidiaire en paiement du prix de vente de 134.759,15 euros dirigée en ordre principal contre PERSONNE1.) et en ordre subsidiaire contre Maître PERSONNE3.) et PERSONNE1.) et dans le cadre de laquelle est demandée une condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour moitié.

La Cour constate que plus aucune demande pécuniaire n'est dirigée contre PERSONNE2.). Il en résulte que sa demande en garantie dirigée contre Maître PERSONNE3.) est sans objet.

C'est au regard de cette saisine limitée, et des moyens et arguments produits à l'appui de ces demandes, qu'il faut examiner d'abord le moyen de surséance tiré de l'article 3 du Code de procédure pénale, étant précisé qu'il résulte des éléments du dossier que suite à la consignation par PERSONNE4.) de la somme de 700,- euros fixée par ordonnance du juge d'instruction du 8 janvier 2021, l'action publique est déclenchée, sinon ensuite en cas de rejet du moyen de surséance la justification des demandes respectives.

5. Annulation de la vente du 7 mars 2016

PERSONNE4.) ayant produit divers moyens à l'appui de sa demande en annulation de la vente du 7 mars 2016, il y a lieu de les examiner successivement.

5.1. Violation de l'article 1596 du Code civil

Il est reproché à PERSONNE1.) en tant que mandataire de s'être porté acquéreur des immeubles et à Maître PERSONNE3.) d'avoir accepté cette situation.

Cet argument n'est touché en rien par la plainte pour faux portant sur le « Mandat » et le « Reçu ». Il n'y a partant pas lieu de surseoir à statuer.

La Cour constate, sans en tirer d'autres conséquences, que le moyen prend pour acquis que le « Mandat » est valable, ce qui est contradictoire avec l'allégation de faux présentée par ailleurs.

Les premiers juges ont répondu comme suit à ce moyen :

Il ressort des éléments non contestés de la cause que préalablement à la passation de l'acte notarié litigieux, PERSONNE4.) et les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se sont présentés le 7 décembre 2015 devant le notaire PERSONNE3.) aux fins de passation d'un acte de vente des immeubles sis à ADRESSE1.), mais que le notaire instrumentaire n'a pas dressé un acte authentique puisque les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne disposaient pas encore des fonds nécessaires pour procéder au paiement du prix de vente.

Il est constant en cause que lors de cette réunion, PERSONNE4.) a signé un projet d'acte de vente, document qui avait été égaré par Maître PERSONNE3.) au sein de son étude et retrouvé ultérieurement par son successeur.

Il résulte de ce document produit en cause que PERSONNE4.) consent à la vente des biens immeubles sis à L-ADRESSE1.) aux parties acquéreuses PERSONNE1.) et PERSONNE2.), moyennant le prix de 134.759,15 euros.

Suivant l'article 1583 du Code civil, la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès que les parties ont convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

Ainsi, par la signature de ce document - dont les dispositions relatives à l'objet et au prix de vente sont identiques au libellé de l'acte authentique dressé ultérieurement en date du 7 mars 2016 - PERSONNE4.) a donné son consentement pour vendre les biens immobiliers aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) au prix indiqué dans ce document.

Au vu de ces éléments, la procuration qui a été ultérieurement donnée à PERSONNE1.), et dont les termes ont été traduits de la langue chinoise comme suit : « pour faire, en mon nom, tout le nécessaire pour réaliser la vente de biens immobiliers » constitue un mandat pour parfaire la vente d'ores et déjà intervenue entre parties.

Il s'ensuit que le moyen tiré de la violation de l'article 1596 du Code civil est à rejeter.

La Cour confirme les premiers juges en leur solution par adoption de leurs motifs. La circonstance, relevée en instance d'appel, que le document

signé le 7 décembre 2015 n'a pas été retrouvé par le successeur de Maître PERSONNE3.), mais par Maître PERSONNE3.) lui-même en préparant la transmission de l'étude à son successeur, reste sans incidence sur cette appréciation. De même, la contestation de PERSONNE4.) selon laquelle il n'aurait pas été présent au Luxembourg en date du 7 décembre 2015 doit rester sans incidence à défaut de preuve de cette affirmation. Les copies des pages de son passeport versées aux débats, comprenant un nombre important de tampons d'entrée et de sortie de différents aéroports, pour partie rédigés en langue chinoise, ne permettent pas à la Cour, à défaut d'être compréhensibles, de retenir comme établie cette contestation. La Cour constate par ailleurs qu'à aucun moment de la procédure, PERSONNE4.) n'a contesté avoir apposé sa signature sur le document en question, ni n'a inclus ce document dans sa plainte pour faux déposée auprès du juge d'instruction.

Le moyen n'est partant pas fondé.

5.2. Violation de l'article 1988 du Code civil

Il est reproché à PERSONNE1.) d'avoir fait usage d'une procuration tenue en termes trop vagues, respectivement d'avoir dépassé les limites des pouvoirs que lui conférait la procuration tenue en termes vagues et généraux, et à Maître PERSONNE3.) d'avoir accepté cette situation.

Cet argument n'est touché en rien par la plainte pour faux portant sur le « Mandat » et le « Reçu ». Il n'y a partant pas lieu de surseoir à statuer.

La Cour constate, sans en tirer d'autres conséquences, que le moyen prend pour acquis que le « Mandat » est valable, ce qui est contradictoire avec l'allégation de faux présentée par ailleurs.

Les premiers juges ont répondu comme suit à ce moyen :

Aux termes de l'article 1988 du Code civil, le mandat conçu en termes généraux n'embrasse que les actes d'administration. S'il s'agit d'aliéner ou hypothéquer, ou de quelque autre acte de propriété, le mandat doit être exprès. Suivant l'article 1989 du même code, le mandataire ne peut rien faire au-delà de ce qui est porté dans son mandat : le pouvoir de transiger ne renferme pas celui de compromettre.

Il y a tout d'abord lieu de relever que le document signé le 7 décembre 2015 par PERSONNE4.) devant le notaire désigne explicitement les immeubles en cause, de sorte que PERSONNE4.) n'était pas sans ignorer l'objet de la vente lorsqu'il a procédé à l'établissement de la procuration du 10

février 2016 en mentionnant « les biens immobiliers ». Tel que précédemment relevé, la procuration dont disposait PERSONNE1.) ne constitue pas un mandat de disposer des « biens immobiliers » étant donné que PERSONNE4.) avait d'ores et déjà consenti à la vente de l'appartement et du studio en question, mais constitue un mandat pour parfaire la vente qui a eu lieu entre parties.

Dans ces conditions, le moyen tiré de la violation des articles 1988 et 1989 du Code civil est également à rejeter.

La Cour confirme les premiers juges en leur solution par adoption de leurs motifs, et renvoie pour ce qui concerne les conditions de signature et de découverte du document en question aux développements faits ci-dessus au titre de l'article 1596 du Code civil. Le moyen n'est partant pas fondé.

5.3. Violation de l'article 1108 du Code civil

Il est reproché à PERSONNE1.) d'avoir fait usage d'une procuration non valable et à Maître PERSONNE3.) d'avoir accepté cette situation.

La plainte pour faux portant sur le « Mandat » est à première vue, en ce qu'elle est susceptible de faire perdre toute valeur juridique au « Mandat », de nature à influencer sur l'issue du présent procès civil.

Toutefois, la question de la validité de ce « Mandat » n'est pas de nature à affecter la vente en tant qu'acte juridique entre le vendeur, PERSONNE4.), et les acheteurs, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.). Il résulte en effet des développements qui précèdent que la vente, par l'accord des parties sur l'objet et le prix, s'est réalisée dès le 7 décembre 2015, et que le « Mandat » n'a été établi que pour formaliser par acte notarié la vente d'ores et déjà parfaite. Le défaut de validité du « Mandat » ne peut dès lors avoir que pour seule conséquence de mettre à néant l'acte notarié du 7 mars 2016 en tant qu'*instrumentum*. Or, dans la mesure où l'action de PERSONNE4.) tend uniquement à voir mettre à néant la vente en tant qu'opération juridique, et non pas l'instrument que constitue l'acte notarié, il faut retenir en définitive que la plainte pour faux affectant le « Mandat » n'exerce aucune influence sur la solution à donner au procès civil. Il n'y a partant pas lieu de surseoir à statuer.

Au fond, il convient de retenir que l'absence de pouvoir pour formaliser par acte notarié du 7 mars 2016 la vente parfaite dès le 7 décembre 2015 n'est pas de nature à affecter la rencontre des volontés sur l'objet et le prix et à invalider la vente conclue dès le 7 décembre 2015.

Le moyen n'est partant pas fondé.

5.4. Absence de paiement du prix

Il est reproché aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de ne pas avoir payé le prix de vente et à Maître PERSONNE3.) d'avoir acté la vente sans s'être assuré que le prix de vente avait effectivement été payé.

La plainte pour faux affectant le « Reçu » en ce qu'elle est de nature à faire établir que le prix n'a pas été payé est à première vue de nature à influencer sur l'issue du présent procès civil.

Toutefois, tel que le relèvent à juste titre les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), le défaut de paiement du prix de vente, partant le défaut d'exécution par une partie de son obligation contractuelle, ne se résout pas en annulation de la vente. La question de savoir si le prix de vente a été payé reste sans incidence sur la validité du contrat. Si cette inexécution peut le cas échéant entraîner la résolution de la vente, force est de constater que pareille demande n'a pas été formulée par PERSONNE4.), mais que ce dernier conclut au contraire en ordre subsidiaire à l'exécution forcée du contrat en demandant à recevoir paiement du prix de vente. Il n'y a partant pas lieu de surseoir à statuer.

Au fond, et dans la mesure où le défaut de paiement du prix n'est pas susceptible d'engendrer l'annulation du contrat de vente, il n'y a pas lieu d'examiner plus en avant par rapport à la demande principale en annulation de la vente la question de savoir si le prix a été payé.

Le moyen n'est partant pas fondé.

6. Demande en paiement du prix de vente

Il est reproché à PERSONNE1.) de ne pas avoir payé à PERSONNE4.) le prix de vente convenu pour la cession des lots de copropriété. Il est reproché à Maître PERSONNE3.) d'avoir violé un certain nombre d'obligations contractuelles à l'égard de PERSONNE4.), à savoir d'avoir accepté une procuration non valable parce que contraire à l'article 1596 du Code civil et à l'article 1988 du Code civil et d'avoir accepté d'acter une vente qui ne procurait aucune plus-value financière à PERSONNE4.) depuis l'acquisition des biens immobiliers en 2014, nonobstant l'évolution du marché de l'immobilier et les travaux exécutés. En termes de responsabilité délictuelle, il est reproché à Maître PERSONNE3.) d'avoir permis aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) d'acquérir les immeubles sans rien déboursier.

La plainte pour faux affectant le « Reçu » en ce qu'elle est de nature à faire établir que le prix n'a pas été payé est de toute évidence de nature à influencer sur l'issue du présent procès civil en ce qu'il est amené à toiser la demande subsidiaire en paiement du prix de vente convenu entre parties. Soit le « Reçu » sera tenu pour valable, et il en résultera la preuve que le prix de vente a été payé, conduisant au rejet des prétentions de PERSONNE4.). Soit le « Reçu » sera tenu pour constituer un faux, et il en résultera qu'il ne pourra pas être considéré dans le cadre de la vérification de la question de savoir si les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont payé le prix d'acquisition des lots de copropriété.

La Cour ne dispose pas non plus à l'heure actuelle d'autres éléments qui lui permettraient de toiser la question de savoir si le prix de vente a été payé par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à PERSONNE4.). D'un côté, le « Certificat » établi par PERSONNE7.), le frère de PERSONNE1.), n'est pas opposable à PERSONNE4.) pour faire preuve à son encontre de la réalité du paiement. De l'autre côté, il ne suffit pas à PERSONNE4.) de pointer ce qu'il qualifie d'irrégularités ou de bizarreries dans le déroulement des faits et la confection des écrits ni l'absence de virement bancaire pour en tirer la preuve de l'absence de paiement.

Il y a partant lieu de surseoir à statuer, aussi bien sur la demande en paiement du prix de vente dirigé par PERSONNE4.) contre les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) que sur la demande en garantie dirigée par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contre Maître PERSONNE3.).

PAR CES MOTIFS :

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

dit recevable l'appel dirigé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contre Maître PERSONNE3.),

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré irrecevable toutes les demandes produites en première instance en rapport avec la vente actée le 27 mai 2014, dont la demande de PERSONNE4.) en paiement de la somme de 264.949,93 euros, respectivement de 264.949,87 euros,

dit irrecevable toutes les demandes produites en instance d'appel en rapport avec la vente actée le 27 mai 2014,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il y dit non fondée la demande en annulation de la vente authentifiée par acte notarié du 7 mars 2016,

sursoit à statuer sur la demande en paiement dirigée par PERSONNE4.) contre PERSONNE1.) et contre Maître PERSONNE3.), ainsi que sur la demande en garantie dirigée par PERSONNE1.) contre Maître PERSONNE3.),

dit sans objet la demande en garantie dirigée par PERSONNE2.) contre Maître PERSONNE3.),

condamne PERSONNE4.) aux frais de l'instance dirigée par lui contre PERSONNE2.) et en ordonne la distraction au profit de Maître Gerard A. TURPEL, avocat à la Cour concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

condamne PERSONNE2.) aux frais de l'instance dirigée par elle contre PERSONNE4.) et en ordonne la distraction au profit de Maître Philippe-Patrick ONIMUS, avocat à la Cour concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

dit que les parties devront tenir la Cour informée de l'aboutissement de la procédure pénale,

réserve les autres frais.