

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 106/20 – VII – CIV

Audience publique du quinze juillet deux mille vingt

Numéro 43369 du rôle.

Composition:

Karin GUILLAUME, président de chambre;
Elisabeth WEYRICH, premier conseiller;
Yola SCHMIT, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

la société civile SOCIETE1.) (SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg en date du 22 janvier 2016,

comparant par Maître André HARPES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

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

2. PERSONNE2.), demeurant à B-ADRESSE3.),

intimés aux fins du susdit exploit HOFFMANN du 22 janvier 2016,

comparant par Maître Jean-Luc SCHAUS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 2 octobre 2012, PERSONNE3.), veuf de PERSONNE4.), représenté par son administrateur provisoire de ses biens PERSONNE1.), autorisée suivant ordonnance du juge de paix du canton de Fléron en Belgique à introduire au nom de son administré une action en justice relative à l'immeuble situé à ADRESSE4.), a fait donner assignation à la société civile SOCIETE1.) (en abrégé « SOCIETE1. ») pour voir dire que les consorts GROUPE1.) ont en date du 21 mars 1988 acquis le terrain et la maison sis à ADRESSE4.) à ADRESSE4.) inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section C de ADRESSE4.), numéro cadastral NUMERO1.) (respectivement NUMERO2.)), lieu-dit ADRESSE5.) d'une contenance de 5,90 ares, et pour leur voir reconnaître la qualité d'acquéreurs/propriétaires du terrain et de la maison en question. Il a sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 NCPC.

Il se prévalait d'une contre-lettre du 14 mars 1988 entre les consorts GROUPE1.) et la société SOCIETE1.) pour soutenir que le terrain et l'immeuble y construit acquis suivant acte notarié du 21 mars 1988 par la société SOCIETE1.) appartenaient en réalité aux époux GROUPE1.), au motif qu'ils ont payé l'intégralité du prix de l'acquisition.

Par jugement du 27 novembre 2015, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a donné acte aux héritières de PERSONNE3.), décédé le 16 mai 2013, de leur reprise d'instance du 11 juin 2013 et y a fait droit, a rejeté tous moyens d'irrecevabilité soulevés par la société SOCIETE1.) et a déclaré la demande recevable et fondée. Le tribunal a dit que feu les époux GROUPE1.) avaient acquis la propriété du terrain et de la maison en vertu de la convention du 14 mars 1988 et qu'ils sont ainsi propriétaires du terrain et de la maison sis à ADRESSE4.) et a ordonné la transcription du jugement sur les registres du Conservateur du Bureau des Hypothèques. Il a condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) (ci-après « les consorts GROUPE2. » ou « les intimées ») la somme de 750.- euros de ce chef, a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une

indemnité de procédure et a condamné cette dernière aux frais et dépens de l'instance.

Contre ce jugement, lui signifié en date du 14 décembre 2015, la société SOCIETE1.) a, par exploit d'huissier du 22 janvier 2016, régulièrement relevé appel, demandant à la Cour, par réformation du jugement entrepris à titre principal, de déclarer l'acte d'assignation du 2 octobre 2012 nul sinon irrecevable pour cause de libellé obscur, sinon pour défaut de transcription conformément à l'article 17 de la loi modifiée de 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, défaut de capacité, respectivement défaut de qualité à agir dans le chef de PERSONNE1.), administrateur provisoire, faute d'autorisation spéciale de l'organe de tutelle exclusivement compétent. A titre subsidiaire, elle demande à voir dire la demande adverse non fondée. En tout état de cause la société SOCIETE1.) conclut à se voir décharger de toutes les condamnations intervenues à son encontre et à voir condamner les parties intimées à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

A l'appui de son appel, la société SOCIETE1.) fait valoir que ce serait à tort que les juges de première instance n'ont pas retenu l'exception du libellé obscur alors que le dispositif de l'acte d'assignation ne fait pas état d'une demande en condamnation de SOCIETE1.). Elle reproche aux premiers juges d'avoir procédé à une motivation arbitraire de rejet de ce moyen, à défaut d'avoir spécifié en fait et en droit quelle serait la prétention exacte à l'encontre de l'appelante.

Ce serait encore à tort que les juges de première instance ont passé outre au défaut de transcription de l'action au registre des hypothèques tout en constatant cependant le défaut de pareille inscription préalablement à la prise en délibéré de l'affaire.

Elle reproche par ailleurs aux juges de première instance d'avoir rejeté le moyen d'irrecevabilité pour défaut d'autorisation d'agir dans le chef de PERSONNE1.), celle-ci ayant excédé les pouvoirs lui conférés par l'ordonnance du 12 juillet 2002 rendue par le juge de paix du canton de Fléron. En effet, la demande introduite au Luxembourg différerait de par son objet de la demande pour laquelle elle a été autorisée à introduire une action en justice au Luxembourg, étant donné que cette autorisation portait sur une demande « *aux fins d'obtenir une indemnisation raisonnable de la valeur de l'immeuble situé ADRESSE4.) à ADRESSE4.)* », alors que la demande pendante entre parties consisterait dans la reconnaissance d'un droit réel immobilier.

Quant au fond, l'appelante reproche aux juges de première instance d'avoir retenu que le compte ALIAS1.) aurait servi au paiement du prix du terrain ainsi qu'à la construction de la maison d'habitation, faisant valoir que

ce compte aurait été détenu conjointement par feu PERSONNE3.) et par la société SOCIETE1.) en la personne de PERSONNE5.) et que les mouvements sur ce compte auraient pu être initiés par n'importe quel titulaire de ce compte, de façon isolée ou conjointe. L'historique du compte bancaire ne contiendrait aucun libellé des mouvements entrepris depuis un compte bancaire au nom des époux GROUPE1.). Or, l'objet de la preuve étant l'origine d'une somme de 6.000.000 LUF, cette preuve devrait être rapportée par écrit. Elle soutient que cette preuve ferait défaut, de sorte que la demande adverse devrait être déclarée non fondée.

Par arrêt du 14 juin 2017, la Cour d'appel a reçu l'appel et l'a déclaré fondé. Par réformation du jugement entrepris, la Cour d'appel a déclaré la demande introductive d'instance du 2 octobre 2012 irrecevable pour défaut de transcription de l'action en marge de l'exemplaire ou de l'expédition déposés au bureau des hypothèques conformément à l'article 17 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers. Elle a dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné les consorts GROUPE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par arrêt du 20 décembre 2018, la Cour de cassation a cassé et annulé le prédit arrêt du 14 juin 2017, au motif qu'en décidant que l'action introduite par les consorts GROUPE1.) à l'encontre de la société SOCIETE1.) aux fins de voir reconnaître leur droit de propriété sur le terrain acquis par la société SOCIETE1.) suivant acte de vente authentique conclu avec des tiers, ainsi que sur la maison y érigée, était sujette à la transcription prévue à l'article 17, alinéa 1^{er} de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, alors que cette demande, ne tendant pas à obtenir la résolution, la rescision ou l'annulation d'un acte transcrit, n'était pas assujettie à la publicité obligatoire, la Cour a violé la disposition visée. La Cour de cassation a déclaré nuls et de nul effet ladite décision et les actes qui s'en sont suivis et a remis les parties dans l'état où elles se sont trouvées avant l'arrêt cassé.

Suite à l'arrêt de la Cour de cassation du 20 décembre 2018, la société SOCIETE1.) a développé ses moyens de nullité et d'irrecevabilité de l'acte introductif d'instance du 2 octobre 2012 tiré du libellé obscur et du défaut de capacité, respectivement défaut de qualité pour agir dans le chef de PERSONNE1.), administrateur provisoire, à défaut d'autorisation spéciale de l'organe de tutelle exclusivement compétent.

A titre subsidiaire, elle maintient sa demande de débouté au fond et sa demande tendant à se voir décharger de toute condamnation intervenue à son encontre.

A titre encore plus subsidiaire elle demande à voir condamner les consorts GROUPE2.) à lui payer un loyer, respectivement des indemnités d'occupation sans droit ni titre pour la maison sise à ADRESSE4.) fixé à 20.000.- FLUX, soit 495,79 euros par mois, soit la somme globale de 124.939.- euros, augmentée des intérêts légaux jusqu'à solde, pour la période d'occupation des lieux par les consorts GROUPE1.) du 10 octobre 1989 au 29 octobre 2010, ainsi qu'à lui rembourser tous les frais et débours qu'elle aurait exposés depuis le 21 mars 1988 jusqu'à la date du prononcé de l'arrêt à intervenir et conclut à la nomination d'un expert afin de déterminer ces frais et débours. Elle sollicite une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

Aux termes de son dernier corps de conclusions, elle fait encore valoir que les premiers juges auraient statué *ultra petita*, étant donné qu'à aucun endroit du dispositif de l'acte introductif d'instance, les parties adverses n'auraient demandé à voir ordonner la transcription du jugement au registre du Conservateur du Bureau des Hypothèques et que la demande actuelle des consorts GROUPE2.) de ce faire constituerait une demande nouvelle irrecevable en appel.

Les consorts GROUPE2.) demandent quant à eux le rejet de la demande en condamnation de loyers, respectivement d'indemnités d'occupation, pour constituer une demande nouvelle en appel, irrecevable en application de l'article 592 du NCPC. Elles renvoient pour le surplus à leurs écritures déposées antérieurement à l'arrêt de la Cour de cassation, aux termes desquelles elles ont notamment conclu au rejet des moyens tiré du libellé obscur et du défaut d'autorisation à agir de PERSONNE1.) en application du droit belge. Les intimées concluent finalement à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500.- euros, augmentée à 3.000.-euros par conclusions du 12 mars 2019, pour l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

Le dispositif de l'arrêt du 14 juin 2017 se rapportant au seul moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de transcription de l'acte introductif d'instance en application de l'article 17 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, il y a lieu, suite à l'arrêt de la Cour de cassation du 20 décembre 2018, d'analyser les deux autres moyens d'irrecevabilité invoqués.

- Quant à l'exception du libellé obscur :

Les juges de première instance ont de façon exhaustive, dans une motivation que la Cour fait sienne, rappelé le texte légal applicable en matière d'exception de libellé obscur et exposé l'interprétation doctrinale et les applications jurisprudentielles en la matière.

La société SOCIETE1.) ne conteste pas cet exposé, mais l'application au cas d'espèce faite par les juges de première instance. Elle critique le caractère imprécis de l'objet de la demande, au motif que le dispositif de l'acte introductif d'instance ne contiendrait aucune demande en condamnation à son égard et soutient que le jugement entrepris contiendrait seulement une motivation, qu'elle qualifie d'arbitraire, du rejet de l'exception du libellé obscur, en l'absence de motivation en fait et en droit quelle serait la prétention exacte à l'encontre de la partie appelante.

Les juges de première instance ont retenu qu' « *en l'occurrence, l'assignation introductive d'instance satisfait aux exigences légales, l'exploit contenant, tel que relaté précédemment dans le présent jugement, l'exposé des faits gisant à la base de la demande, son objet et un exposé succinct des moyens de droit invoqués à son appui* ».

L'exposé des faits, tel que figurant aux pages 2 et 3 du jugement du 27 novembre 2015, ne se trouve pas critiqué par l'appelante.

Suivant cet exposé des faits et prétentions, les consorts GROUPE2.) prétendent qu'au vu des éléments du dossier, ils « *sont à considérer comme les acquéreurs réels des immeubles alors que la société SOCIETE1.) doit être considérée comme acquéreur fictif* », (...) *que la société SOCIETE1.) refuserait de régulariser cette situation par la rédaction d'un acte notarié actant le transfert de propriété sous forme authentique, (...) et que seul le pouvoir judiciaire serait en mesure de remédier à cette situation gênante pour la partie requérante, son intérêt à agir consistant en celui de voir consolider son droit de propriété à l'égard des tiers* ». Il résulte encore du dispositif de l'acte que PERSONNE3.) a demandé à voir « *dire que les consorts GROUPE1.) ont en date du 21 mars 1988 acquis le terrain et la maison sis à ADRESSE4.) à ADRESSE4.) (...)* » et à voir « *reconnaître aux consorts GROUPE1.) la qualité d'acquéreurs/propriétaires du terrain et de la maison pré-qualifiée* ».

Il résulte dès lors clairement de l'exposé des faits et prétentions du jugement entrepris, repris à partir des énonciations de l'acte introductif d'instance du 2 octobre 2012, que l'action des consorts GROUPE2.) tend à voir constater une situation de fait et à se voir reconnaître un droit réel de propriété sur l'immeuble en question.

Il est par ailleurs de jurisprudence constante que le demandeur n'a pas besoin d'indiquer dans l'acte introductif d'instance la base légale en vertu de

laquelle il formule sa prétention. En l'espèce, il résulte cependant de l'exposé des faits et prétentions contenu dans l'acte introductif d'instance que PERSONNE3.) invoque un droit de propriété sur le terrain et la maison en question en vertu de la convention signée entre parties le 14 mars 1988, constituant une contre-lettre à l'acte notarié du 21 mars 1988. PERSONNE3.) a partant intenté une action en revendication de propriété sur base d'une contre-lettre renfermant l'acte réel, ne requérant aucune demande en condamnation.

L'appelante n'a pas pu se méprendre sur l'action intentée contre elle.

Les juges de première instance ont dès lors procédé à une exacte appréciation des éléments de fait leur exposé et ont à bon droit, en vertu de leur pouvoir souverain d'appréciation de ces éléments de fait, conclu à une prétention en droit suffisamment précise pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du NCPC.

C'est dès lors à juste titre qu'ils ont rejeté le moyen tiré du libellé obscur.

- Quant au défaut de qualité à agir de PERSONNE1.) :

L'appelante soutient que l'action en revendication d'un droit réel immobilier serait différente de l'action pour laquelle PERSONNE1.) aurait été autorisée à introduire au Luxembourg pour compte de son père placé sous tutelle sur base d'une ordonnance du juge de paix du canton de Fléron du 16 juillet 2012, que le mandat judiciaire serait d'interprétation stricte et que partant l'action telle que formulée initialement serait à déclarer irrecevable pour excéder les pouvoirs conférés à PERSONNE1.).

Aux termes de l'ordonnance du juge de paix du canton de Fléron du 16 juillet 2012, PERSONNE1.) a été autorisée « à mandater Maître Jean-Luc SCHAUS aux fins d'introduire au nom de Monsieur PERSONNE3.) une procédure au Luxembourg à l'encontre de la société SOCIETE1.) aux fins d'obtenir une indemnisation raisonnable de la valeur de l'immeuble situé ADRESSE4.), à ADRESSE4.) ».

Les juges de première instance ont rejeté ce moyen d'irrecevabilité, au motif que « s'il est vrai que l'action lancée ne correspond pas, à strictement parler, à celle autorisée, il reste que PERSONNE1.) a certainement été autorisée à agir judiciairement dans l'intérêt de PERSONNE3.) en ce qui concerne l'immeuble litigieux. Après analyse de la situation juridique, il échet dès lors loisible à Maître Schaus de choisir la voie qui lui a semblé la plus adaptée en droit pour défendre les intérêts de PERSONNE3.) en ce qui concerne l'immeuble en cause ».

La question de l'étendue du mandat judiciaire est une question qui intéresse les parties en cause à ce mandat, à savoir la juridiction belge l'ayant conféré et PERSONNE1.) l'ayant reçu et accepté. La société SOCIETE1.) est un tiers par rapport au mandat judiciaire en cause, de sorte qu'elle n'a ni qualité ni intérêt à en contester l'étendue.

Il y a ensuite lieu de constater que l'ordonnance du juge de paix du canton de Fléron du 16 juillet 2012 ne précise pas la nature de l'action à intenter, mais uniquement le but à atteindre, à savoir obtenir une indemnisation raisonnable de la valeur de l'immeuble sis à ADRESSE4.).

Il est par ailleurs évident que pour revendiquer une indemnisation de la valeur de l'immeuble, il faut d'abord justifier d'un droit sur cet immeuble. L'action en déclaration de simulation et en revendication de la qualité de propriétaire de l'immeuble litigieux ne constitue ainsi pas un acte de disposition par rapport au patrimoine de PERSONNE3.), mais un simple acte conservatoire. C'est ainsi à juste titre que les intimées invoquent la qualité de PERSONNE1.) de procéder à une telle action en vertu de l'ordonnance du 21 juin 2012 l'ayant chargée de l'obligation de gérer les biens de son père en tant que personne protégée. En accordant par l'ordonnance du 16 juillet 2012 à PERSONNE1.) l'autorisation de demander une indemnisation pour la valeur de l'immeuble dans le patrimoine de PERSONNE3.), le juge de paix du canton de Fléron a en fait procédé à une extension de ses pouvoirs, extension dont PERSONNE1.) n'a jusqu'à présent pas profité, puisqu'elle se contente de faire reconnaître le droit de propriété des consorts GROUPE2.) sur l'immeuble litigieux.

Aucun dépassement de mandat ne saurait partant être reproché à celle-ci.

Le moyen d'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité à agir de PERSONNE1.) est partant à rejeter.

- Quant au fond :

L'appelante se prévaut d'une convention signée entre parties le 14 mars 1988, qui devrait valoir contre-lettre de l'acte notarié du 21 mars 1988 et qui est de la teneur suivante :

« Il a été convenu ce qui suit :

1. SOCIETE1.) achète un terrain à construire sis à ADRESSE4.) au lieu dit « ADRESSE5.) » d'une contenance de 5,50 ares au prix total de 1.110.980.- francs (un million cent dix mille neuf cent quatre-vingt francs.

2. SOCIETE1.) construit ou fait construire moyennant des fonds propres sur ce terrain une villa qu'elle met à la disposition des époux GROUPE1.) aux fins d'habitation.

3. *La mise à disposition se fait par l'octroi d'un droit d'habitation à vie pour chacun des époux.*

4. *En contre-partie les époux GROUPE1.) paient mensuellement à SOCIETE1.) une indemnité de 20.000 francs (vingt mille francs).*

5. *Tous les frais d'habitation tels que chauffage, électricité, gaz, eau, canalisation etc. sont à charge des époux GROUPE1.).*

6. *SOCIETE1.) concède également aux cosignataires de la présente un droit de préemption sur la maison sis à ADRESSE4.) au prix coûtant. Ce droit peut être exercé par les bénéficiaires à tout moment. Ils devront cependant avertir SOCIETE1.) de leur intention par lettre recommandée trois mois avant la passation de l'acte ».*

Les consorts GROUPE2.) se prévalent cependant d'une autre contre-lettre du même jour entre les époux GROUPE1.) et la société SOCIETE1.), dont la teneur est la suivante :

« D'un commun accord des parties la convention signée en date de ce jour est modifiée ainsi qu'il suit :

1. *SOCIETE1.) construit la villa sur le terrain sis à ADRESSE4.) pour le compte des époux GROUPE1.), qui en deviennent propriétaires, alors qu'ils versent à ladite société le montant de 6.000.000.- francs (six millions francs) pour l'acquisition du terrain et l'exécution des travaux.*

2. *Vis-à-vis de tierces personnes SOCIETE1.) intervient tant comme acquéreur du terrain que comme constructeur de la maison.*

3. *Les travaux sont exécutés suivant des plans agréés par les époux GROUPE1.). Ceux-ci s'engagent également à verser à SOCIETE1.) les sommes nécessaires pour autant que le prix dépasse le montant sus-indiqué et mis à disposition pour la construction ».*

Les juges de première instance ont de façon exhaustive, dans une motivation que la Cour fait sienne, exposé les principes juridiques applicables en matière de simulation et de contre-lettre, notamment en ce qui concerne le mode de preuve applicable et l'objet de la preuve à rapporter, en retenant que si un pacte ostensible a été dressé par écrit, la preuve de la contre-lettre doit, quelle que soit la valeur en litige, aussi être rapportée par écrit. Cet écrit doit remplir les conditions de validité imposées par les articles 1325 et 1326 du Code civil pour les actes sous seing privé. Toutefois la preuve de la contre-lettre est établie par tous moyens dans les cas prévus par l'article 1341 du Code civil, comme en l'occurrence, lorsqu'il existe un commencement de preuve par écrit.

Les deux écrits du 14 mars 1988, signés de toutes les parties intervenantes, constituent des commencements de preuve par écrit qui, ensemble avec d'autres éléments du dossier, peuvent valoir preuve régulière

de l'acte réel, de sorte que le non-respect de l'article 1326 du Code civil ne porte pas à conséquence.

En principe, et au vu du libellé des conventions invoquées, il ne saurait être contesté que la deuxième contre-lettre a remplacé la première. Par ailleurs, lorsque, après avoir établi une contre-lettre, les parties conviennent de nouvelles dispositions, celle-ci doit être considérée comme caduque et cesse de produire effet (cf. Jurisclasseur, articles 1321, fasc. unique n°32).

La société SOCIETE1.) conteste cependant l'exécution de la deuxième contre-lettre par les parties.

Il convient d'analyser les éléments invoqués de part et d'autre comme actes d'exécution au titre d'actes de consolidation des deux commencements de preuve par écrit invoqués.

Il résulte des pièces du dossier que PERSONNE3.) était seul titulaire du compte ALIAS1.) ouvert le 3 mars 1988 et clôturé le 18 février 1998 (pièces 18 et 27 de Maître SCHAUS), tandis que PERSONNE5.), ayant comme adresse celle du siège social de la société SOCIETE1.), disposait d'un pouvoir de signature sur ce compte (pièce 28 de Maître SCHAUS). Il convient de relever que, contrairement à l'affirmation de la société SOCIETE1.), aucune indivision quant aux fonds inscrits sur le compte ALIAS1.) ne se trouve stipulée au titre du document d'ouverture du compte et qui se trouverait confirmée par le courrier de PERSONNE5.) du 18 septembre 1996 à la banque. Le prédit courrier indique en effet expressément comme « co-titulaires Mr PERSONNE3.) et Mme PERSONNE4.) » tandis que PERSONNE5.) précise qu'il est « cosignataire (...) des comptes restant ouverts au nom de Mr. PERSONNE3.) et Mme PERSONNE4.) ».

Il découle du fait que PERSONNE3.) était le seul titulaire du compte ALIAS1.) que les conjoints GROUPE2.) n'ont pas à rapporter la preuve que PERSONNE3.) était l'exclusif propriétaire des fonds qui ont alimenté ce compte. En effet sa qualité de titulaire du compte emporte présomption que les fonds y inscrits sont sa propriété et l'appelante ne présente aucun élément de preuve tendant à renverser cette présomption. La circonstance que le nom de ce client n'est pas indiqué est alors dépourvue de pertinence pour le présent litige.

C'est par une saine appréciation des éléments de preuve que les juges de première instance ont retenu que le compte ALIAS1.) a été crédité « par un client de la SOCIETE2.), ZUERICH » d'un montant de 5.998.750.- LUF le 14 mars 1988 (pièce 23 de Maître SCHAUS), que ce compte a servi au paiement du prix du terrain et des honoraires du notaire GLODEN relatifs à l'acte notarié du 21 mars 1988, qu'une série de paiements se recoupe avec les factures établies à l'occasion de la construction de la maison, le dernier

paiement de 210.000 LUF intervenu le 18 août 1988 à partir de ce compte ALIAS1.) correspondant au solde de tous compte payé par la société SOCIETE1.) à l'entreprise chargée de la construction de la maison unifamiliale au lieu-dit ADRESSE5.). C'est dès lors à juste titre qu'ils ont été amenés à conclure que les époux GROUPE1.) se sont acquittés du paiement du prix du terrain et de la maison moyennant des fonds sur lesquels le responsable de la société SOCIETE1.) a opéré les paiements concernant ces immeubles, les juges de première instance constatant à bon droit qu'une telle mise à disposition du prix de 6.000.000 LUF sur le compte ALIAS1.) sur lequel PERSONNE5.) avait un pouvoir de signature et pouvait dès lors opérer lesdits paiements correspond au financement du terrain et de la maison telle que stipulé à la deuxième contre-lettre du 14 mars 1988.

C'est encore par une juste appréciation des éléments leurs soumis que les juges de première instance ont constaté qu'il n'est nullement établi que les époux GROUPE1.) aient payé, conformément à l'autre convention du 14 mars 1988, un loyer pour la maison à ADRESSE4.) qu'ils ont cependant occupée entre le 10 octobre 1989 jusqu'au 14 août 2009, jour de son décès, pour PERSONNE4.) et jusqu'au 29 octobre 2010, date de son départ à la maison de retraite, pour PERSONNE3.). L'exécution de la première contre-lettre du 14 mars 1988 ne se trouve ainsi pas établie en cause.

La demande principale de l'appelante n'est dès lors pas fondée.

- Quant à la demande en paiement de loyers, frais et débours :

L'appelante conclut à titre subsidiaire à la condamnation des consorts GROUPE2.) à lui payer un loyer, respectivement des indemnités d'occupation sans droit ni titre pour la maison sise à ADRESSE4.) fixé à 20.000 LUF, soit 495,79 euros par mois, soit la somme globale de 124.939.- euros, augmentée des intérêts légaux jusqu'à solde pour la période du 10 octobre 1989 au 29 octobre 2010.

Elle conclut encore à voir condamner les consorts GROUPE2.) à lui rembourser tous les frais et débours exposés depuis le 21 mars 1988 jusqu'au prononcé de l'arrêt à intervenir et demande à ce titre à voir nommer un expert avec la mission de déterminer le montant exacte déboursé à ce effet par elle.

Les consorts GROUPE2.) invoquent l'incompétence juridictionnelle, sinon l'irrecevabilité de ces demandes pour constituer des demandes nouvelles non revendiquées aux termes de l'acte d'appel, sinon la prescription de ces demandes et concluent au rejet de celles-ci.

Outre le fait que le tribunal d'arrondissement et, en instance d'appel, la Cour sont incompétents pour connaître d'une demande formulée du chef

d'une occupation sans droit ni titre au regard de l'article 3 du NCPC, cette demande n'a pas été formulée aux termes de l'acte d'appel du 22 janvier 2016 et constitue dès lors non pas une demande additionnelle, mais nouvelle pour différer de la demande initiale en appel de part son objet et sa cause. Elle ne saurait par ailleurs être accueillie au constat de l'absence d'exécution de la première contre-lettre invoquée par la société SOCIETE1.).

La demande en remboursement des frais et débours constitue de part son objet une demande en défense à l'action initiale de PERSONNE3.). Elle est cependant également nouvelle par rapport aux termes de l'acte d'appel, de sorte qu'elle est à rejeter pour ces mêmes motifs.

- Quant à la demande en transcription formulée par les consorts GROUPE2.) :

La société SOCIETE1.) conteste la demande formulée par les consorts GROUPE2.) aux termes de leurs conclusions du 12 mars 2019 pour constituer une demande nouvelle, soutenant que les juges de première instance auraient statué *ultra petita* en ordonnant la transcription de la décision sur les registres du Conservateur du Bureau des Hypothèques.

Il résulte de la description des prétentions contenue au jugement du 27 novembre 2015 que PERSONNE3.) a précisé que jusqu'à ce jour la société SOCIETE1.) figure comme propriétaire tant aux registres fonciers qu'auprès du bureau de la conservation des hypothèques et qu'elle refuse de régulariser à l'amiable cette situation par la rédaction d'un acte notarié, de sorte que seul le pouvoir judiciaire est en mesure de remédier à cette situation gênante pour lui et qu'il veut consolider son droit de propriété à l'égard des tiers.

Il résulte dès lors implicitement, mais nécessairement du libellé de la prétention de PERSONNE3.) que ce dernier demande à voir acter la situation réelle et de faire de l'acte simulé un acte ostensible à l'égard de tous. En conséquence, c'est à bon droit que les juges de première instance ont ordonné la transcription de leur décision sur les registres du Conservateur du Bureau des Hypothèques, sans statuer *ultra petita*.

Il en découle que la demande des consorts GROUPE2.) formulée aux termes de leurs conclusions du 12 mars 2019 ne constitue pas une demande nouvelle. Elle est partant recevable et par ailleurs fondée au vu des développements précédents.

- Quant aux indemnités de procédure :

Au vu du sort réservé à son appel, la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter.

En revanche, il paraît inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à charge des consorts GROUPE2.), de sorte que leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est fondée et justifiée à concurrence du montant réclamé de 3.000.- 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,

reçoit l'appel ;

le dit non fondé ;

confirme le jugement entrepris, sauf à préciser que la référence cadastrale actuelle de l'immeuble sis à ADRESSE4.) à ADRESSE4.), est : « commune de ADRESSE4.), section C de ADRESSE4.), ancien numéro cadastral NUMERO1.) (actuellement NUMERO2.), lieu-dit ADRESSE5.), d'une contenance de 5,90 ares » ;

déclare irrecevable la demande de l'appelante en obtention d'une indemnité d'occupation sans droit ni titre et en remboursement des frais et débours ;

rejette sa demande en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne la société civile SOCIETE1.), en abrégé « SOCIETE1.) », à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), en leur qualité d'héritières et ayants-cause de feu PERSONNE3.), une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour l'instance d'appel ;

condamne la société civile SOCIETE1.), en abrégé « SOCIETE1.) », aux frais et dépens de l'instance d'appel et ordonne la distraction au profit de Maître Jean-Luc SCHAUS sur ses affirmations de droit.