

Texte pseudonymisé

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

Arrêt civil

Audience publique du 20 mars deux mille deux

Numéro 25592 du rôle.

Composition:

Eliette BAULER, président de chambre;
Julien LUCAS, premier conseiller;
Lotty PRUSSEN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), employée privée, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Camille FABER d'Esch/Alzette en date du 14 février 2001,

comparant par Maître Eliane SCHAEFFER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

PERSONNE2.), épouse **PERSONNE3.)**, femme de charge, demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du susdit exploit **FABER** du 14 février 2001,

comparant par Maître Lony **THILLEN**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LA COUR DAPPEL :

Par exploit d'huissier du 7 mars 1995, **PERSONNE2.)** a fait donner assignation à **PERSONNE1.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de **DIEKIRCH** pour la voir condamner à lui payer la somme de 1.239.000.- LUF du chef de solde d'un prêt accordé à **PERSONNE1.)** et portant sur un montant global de 3.700.000.- LUF et une indemnité de procédure de 30.000.- LUF.

Par jugement du 21 novembre 1995 le tribunal d'arrondissement de **DIEKIRCH**, statuant par défaut, faute de conclure à l'égard de **PERSONNE1.)**, a condamné cette dernière à payer à **PERSONNE2.)** la somme de 1.239.000.- LUF avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et il a débouté **PERSONNE2.)** de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Sur l'opposition formée par requête du 21 décembre 1995 par **PERSONNE1.)**, le tribunal d'arrondissement de **DIEKIRCH** a, par jugement du 16 décembre 1997, ordonné une comparution personnelle des parties et, à la suite de cette mesure d'instruction, le tribunal a, par jugement du 21 novembre 2000, déclaré non fondé le moyen d'irrecevabilité pour défaut de qualité dans le chef de **PERSONNE1.)**, déclaré non fondée l'opposition formée contre le jugement du 21 novembre 1995 et dit que la décision entreprise sortira tous ses effets.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance, après avoir constaté que suivant compromis de vente du 6 juillet 1993, valable pendant six mois, signé entre la société à responsabilité limitée société “ Immobilière SOCIETE1.) ”, PERSONNE2.) s’était portée acquéreuse, moyennant un prix de 1.000.000.-LUF d’un terrain sis à ADRESSE3.), que suivant un écrit du 11 février 1994, elle s’était engagée personnellement à rembourser le montant 2.200.000.-LUF et qu’elle avait remboursé à PERSONNE2.) la somme de 2.461.000.-LUF en le prélevant sur son compte personnel, ont tenu pour établi que PERSONNE1.) avait reçu à titre personnel les sommes de 3.200.000.-LUF et de 500.000.-LUF et ils en ont déduit qu’elle en était débitrice à titre personnel.

Par exploit d’huissier du 14 février 2001 PERSONNE1.) a relevé appel du jugement du 21 novembre 2000 et elle demande, par réformation du jugement entrepris, à voir dire la demande irrecevable pour défaut de qualité dans son chef et subsidiairement voir déclarer la demande non fondée.

A l’appui de son appel, PERSONNE1.) fait valoir que le présent litige concerne uniquement les relations contractuelles entre la société immobilière SOCIETE1.) et PERSONNE2.) et qu’elle a agi exclusivement en qualité de gérante de la société SOCIETE1.). L’appelante expose à cet égard que le terrain ayant fait l’objet du compromis du 6 juillet 1993 ne constituait qu’une partie d’un terrain plus grand et était offert en vente en tant qu’ensemble. Suite à l’intervention du cadastre le terrain aurait cependant été divisé en trois lots et, aux fins de voir garantir le financement du projet, PERSONNE2.) aurait versé à l’appelante la somme de 2.200.000.-LUF avec promesse de majoration d’un montant de 300.000.LUF en cas de succès du projet.

Par un écrit du 11 février 1994 l’appelante se serait engagée à rembourser ces montants ce qu’elle aurait fait par le versement du 26 avril 1994.

L’avance de 2.200.000.-LUF faite par l’intimée dans le cadre du projet de construction l’ayant liée à la société SOCIETE1.) ne saurait de ce fait être considéré comme un prêt personnel, ce qui serait par ailleurs démontré par le contrat de construction signé entre la société de construction SOCIETE2.) et l’intimée. La circonstance qu’aucun contrat de vente notarié n’a suivi le compromis ne serait pas de nature à remettre en cause la circonstance que le présent litige ne concerne que les relations contractuelles entre la société SOCIETE1.) et l’intimée, de sorte que la demande devrait être rejetée comme

étant irrecevable pour défaut de qualité dans le chef de la défenderesse originaire.

Quant au montant réclamé, l'appelante le conteste en faisant valoir qu'il y aurait lieu de prendre en considération les motifs de la rupture du compromis.

Par conclusions notifiées le 12 septembre 2001, l'appelante offre de prouver par toutes voies de droit, principalement par attestations testimoniales et subsidiairement par l'audition de témoins :

“ que la dame PERSONNE1.) n'a jamais été propriétaire des trois terrains sis à ADRESSE3.), n° cadastral NUMERO1.) et NUMERO2.), lots numéros 1, 2 et 3 ;

que de ce fait, elle n'a pas offert lesdits terrains en vente à Madame PERSONNE2.) ;

que lors des relations d'affaires ayant existé entre parties de septembre 1993 à avril 1994, sans préjudice quant aux dates exactes, la dame PERSONNE1.) a toujours agi en sa seule qualité de gérante de l'agence SOCIETE1.), ce qu'elle a d'ailleurs expressément précisé à plusieurs reprises à la dame PERSONNE2.) lors des pourparlers relatifs à l'acquisition des terrains litigieux et notamment lors de l'avance de prix des trois terrains offerte spontanément par Madame PERSONNE2.) en les bureaux de l'agence SOCIETE1.) pour compte de cette dernière ;

qu'elle a également agi en sa qualité de gérante de l'agence SOCIETE1.), lorsqu'en tant qu'intermédiaire de la firme MAISON SOCIETE2.) elle a voulu vendre à la dame PERSONNE2.) la maison clefs en mains que celle-ci désirait construire sur le terrain litigieux ;

que tous les fonds recueillis par la dame PERSONNE1.) l'ont été pour compte de l'agence SOCIETE1.) et que PERSONNE2.) avait mis au courant dès le début ;

que les fonds non restitués par PERSONNE1.) agissant en sa qualité de gérante de l'agence SOCIETE1.) représentaient d'ailleurs le dédommagement des frais que l'agence était obligée de déboursier suite au comportement indécisif affiché par la dame PERSONNE2.) tout au long des relations d'affaires ayant existé entre parties pendant la période susindiquée ”.

L'intimée demande à voir confirmer le jugement dont appel, sauf à voir constater que PERSONNE1.) reconnaît en appel redevoir 1.500.000.LUF au lieu de 1.239.000.- LUF.

Ce serait par l'entremise de PERSONNE1.) qu'elle aurait signé un compromis pour un terrain de ADRESSE3.) et comme les projets de PERSONNE1.) ne pouvaient se réaliser faute de provision, elle aurait versé, au fur et à mesure, les fonds nécessaires à l'acquisition des terrains sur le compte personnel de PERSONNE1.). Le présent litige ne concernerait pas les relations entre la société SOCIETE1.) et l'intimée, mais uniquement les fonds prêtés à PERSONNE1.) pour lui permettre de réaliser ses projets.

L'intimée demande encore une indemnité de procédure de 35.000.LUF.

S'agissant, en premier lieu, du moyen tiré du défaut de qualité d'agir dans le chef de l'actuelle appelante, défenderesse originaire, il convient de relever qu'a qualité pour agir celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité pour le faire.

La qualité pour agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée et elle doit aussi être appréciée chez le défendeur (Enc. Dalloz, Procédure civile et commerciale, vo Action, no.61).

La qualité n'est donc pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, l'existence effective du droit invoqué par le demandeur à l'encontre du défendeur n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond, ou, en d'autres termes, de son bien-fondé (Solus et Perrot, Droit Judiciaire Privé, T.1, no.221).

Or, le bien-fondé du droit invoqué ne se vérifie pas lors de l'appréciation de la recevabilité de la demande.

En l'espèce, l'appelante, défenderesse originaire, a été assignée en sa qualité de prêteuse et les prétentions de la partie intimée, demanderesse originaire, se basent justement sur cette qualité en ce que, en vertu de ce prêt, l'intimée, prise en sa qualité d'emprunteuse, serait redevable du remboursement de ce prêt.

Il s'ensuit que l'appelante, défenderesse originaire, a qualité pour agir en défendant de sorte que la demande dirigée contre elle est recevable.

Quant au bien-fondé de la demande, il convient d'analyser si les sommes dont le remboursement est demandé lui ont été prêtées à titre personnel ou en sa qualité de gérante de la société SOCIETE1.) pour le compte de celle-ci et d'analyser les circonstances exactes dans lesquelles l'argent a été remis à PERSONNE1.), ainsi que les contrats dont a fait l'objet l'argent en question.

La Cour rappelle, à cet égard, que suivant compromis de vente du 6 juillet 1993, PERSONNE2.) a acquis de l'agence SOCIETE1.) un terrain à bâtir sis à ADRESSE3.), n° cadastral NUMERO1.) et NUMERO2.) LOT n° 1, d'une contenance d'environ 7,87 ares pour un prix de 1.000.000.- LUF. Le 9 novembre 1993, PERSONNE2.) a encore conclu avec la société anonyme SOCIETE2.) un contrat portant sur la construction d'une maison à ADRESSE3.).

Le 11 février 1994, PERSONNE1.) a émis une attestation sur l'honneur en vertu de laquelle elle déclare avoir reçu la somme de 1.000.000.- LUF pour le paiement du terrain, précité, à ADRESSE3.) et la somme de 2.200.000.- LUF qu'elle s'engage à rembourser dès la vente et la passation des actes sur deux terrains restants sis à ADRESSE3.), n° cadastral NUMERO1.) et NUMERO2.) lots n° 2 et 3 et ce avec une majoration de 300.000.- LUF.

Le 26 avril 1994, PERSONNE1.) a remboursé la somme de 2.461.000.- LUF, de son compte personnel, à PERSONNE2.). Il est encore constant en cause qu'aussi bien les 1.000.000.- LUF que les 2.200.000.- LUF, dont question dans l'attestation sur l'honneur, soit ont été remis personnellement à PERSONNE1.), soit ont été versés sur son compte personnel et non sur un compte de la société SOCIETE1.). PERSONNE2.) a, suivant chèque tiré sur la SOCIETE3.) et remis à PERSONNE1.), payé la somme de 500.000.- LUF, cette somme étant destinée à constituer la part inofficielle du prix du terrain vendu suivant compromis du 6 juillet 1993.

L'acte de vente notarié relatif au compromis précité n'a jamais été signé et les opérations immobilières à ADRESSE3.) escomptées par PERSONNE1.) n'ont pas été réalisées.

Tout comme les juges de première instance, la Cour d'appel considère qu'au vu des éléments de la cause, il appartient à PERSONNE1.), à titre personnel, de rembourser les sommes reçues, dès lors qu'elle s'est vue confier personnellement l'argent relatif à la vente du terrain, n° cadastral NUMERO1.) et NUMERO2.) lot n°1, tandis que la somme de 2.200.000.- LUF lui a été remise à titre de prêt personnel et qu'il ne résulte d'aucun élément de la cause qu'elle ait agi pour le compte et au profit de la société SOCIETE1.), la seule indication de sa qualité de gérante de la société étant insuffisante à cet égard.

C'est encore par adoption des motifs des juges de première instance que les moyens tirés de l'article 2279 du code civil et de la prétendue dette que PERSONNE2.) aurait à l'égard de la société SOCIETE1.) du chef de prestations fournies sont à rejeter comme étant on fondés.

Enfin, l'offre de preuve formulée par l'appelante est d'ores et déjà contredite par les éléments précités, et notamment l'attestation sur l'honneur et le fait que les sommes litigieuses ont été reçues ou remboursées personnellement par PERSONNE1.).

Contrairement cependant à l'allégation de l'intimée selon laquelle PERSONNE1.) reconnaît redevoir 1.500.000.- LUF au lieu de 1.239.000.- LUF, la somme de 1.500.000.- Luf représente les montants que PERSONNE1.) reconnaît avoir reçus dans le cadre du compromis de vente.

Ayant reçu la somme de 3.700.000.- LUF et ayant remboursé la somme de 2.461.000.- LUF, PERSONNE1.) reste redevoir à PERSONNE2.) la somme de 1.239.000.- LUF.

Il suit de tout ce qui précède qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris, sauf qu'il y a lieu de convertir en euro les montants alloués par les juges de première instance conformément aux articles 1er et 72 de la loi du 1er août 2001 relative au basculement en euro.

L'appelante succombant dans sa voie de recours, elle est à débouter de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE2.) n'est également pas fondée, dès lors qu'elle ne justifie pas en

quoi il serait inéquitable de laisser à sa seule charge une partie ou la totalité des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens.

Par ces motifs,

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le conseiller rapporteur entendu en son rapport oral,

reçoit l'appel ;

le dit non fondé ;

confirme le jugement entrepris du 21 novembre 2000, sauf qu'il y a lieu de convertir en euro les montants alloués par les juges de première instance;

déclare les demandes en allocation d'une indemnité de procédure non fondées et en déboute ;

condamne l'appelante PERSONNE1.) aux dépens de l'instance d'appel.