

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°53/25 – VII – CIV

Audience publique du deux avril deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2020-00674 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Nadine WALCH, premier conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
Sheila WIRTGEN, greffier.

E n t r e :

1. la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

2. la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties appelantes aux termes

- d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch en date du 10 mars 2020,
- d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 10 mars 2020, et
- d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice Patrick MULLER de Luxembourg en date du 6 octobre 2021,

comparant par la société Pinsent Masons Luxembourg LLP, Limited liability partnership de droit anglais, établie et ayant son siège sociale à 30 Crown Place,

Londres, Royaume-Uni.EC2A4ES, enregistrée auprès de la Companies House sous le numéro OC 442676, agissant par sa succursale luxembourgeoise, établie et ayant son siège social à L-2320 Luxembourg, 69, boulevard de la Pétrusse, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg, sous le numéro B286543, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Eric PERRU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. PERSONNE1.), ayant demeuré à L-ADRESSE3.),

partie intimée aux fins des susdits exploits MULLER et ENGEL du 10 mars 2020, et aux fins de l'exploit de réassignation MULLER du 6 octobre 2021,

ne comparant pas,

2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE4.),

partie intimée aux fins des susdits exploits MULLER et ENGEL du 10 mars 2020,

comparant par Maître Pierre FELTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

3. Maître Bruno VIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en sa qualité de curateur de la **société à responsabilité limitée SOCIETE3.),** déclarée en état de faillite par jugement n° 2018TALCH02/00961 du tribunal d'arrondissement du 6 juin 2018, ayant eu son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie intimée aux fins des susdits exploits MULLER et ENGEL du 10 mars 2020,

comparant par lui-même.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

Suivant compromis de vente du 26 janvier 2004, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont vendu à la société SOCIETE3.) S.à r.l. (ci-après la société SOCIETE3.)) un certain nombre de terrains sis à ADRESSE6.) pour le prix de 2.742.322,12 €

Par exploit d'huissier de justice du 12 mai 2004, les époux PERSONNE3.) ont donné assignation à la société SOCIETE3.) en annulation du compromis de vente, sinon en rescision de la vente pour lésion de plus des 7/12.

Par jugement n°172/2006 rendu contradictoirement le 24 mai 2006, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré l'action de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en nullité du compromis de vente du 26 janvier 2004 non fondée. Il a déclaré l'action de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en rescision de la vente pour lésion recevable et a ordonné, avant tout autre progrès en cause, une expertise quant à l'évaluation au 26 janvier 2004 des terrains ayant fait l'objet du compromis de vente du 26 janvier 2004.

Par exploit du 19 janvier 2007, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont interjeté appel de cette décision.

Suivant acte notarié du 11 avril 2007, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont vendu les mêmes terrains pour moitié à la société SOCIETE1.) S.A., ci-après la société SOCIETE1.), et pour moitié à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., ci-après la société SOCIETE2.), au prix de 5.000.000,- € soit un prix sensiblement supérieur à celui offert par la société SOCIETE3.).

Par exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL du 23 mai 2007, la société SOCIETE3.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) et aux sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) à comparître dans les délais légaux devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, à titre principal, y voir annuler la vente immobilière du 11 avril 2007 et, à titre subsidiaire, obtenir des dommages et intérêts.

Par jugement n° 85/08 du 12 mai 2008, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, avant tout autre progrès en cause, a sursis à statuer en attendant l'issue du litige actuellement pendant en appel entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'un côté, et la société SOCIETE3.), de l'autre côté, concernant la validité du compromis de vente du 26 janvier 2004.

Par arrêt du 7 mai 2008, la Cour d'appel, a déclaré l'appel recevable, l'a dit fondé et par réformation, a annulé l'acte de vente conclu le 26 janvier 2004.

Cet arrêt a été signifié le 21 mai 2008 à la société SOCIETE3.).

Par mémoire signifié le 14 juillet 2008 et déposé au greffe de la Cour le 17 juillet 2008, la société SOCIETE3.) a introduit un pourvoi en cassation contre l'arrêt rendu entre parties le 7 mai 2008 par la Cour d'appel.

Par arrêt n° 30/09 du 7 mai 2009, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi.

Par jugement n°197/09 du 18 novembre 2009, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg a débouté la société SOCIETE3.) de ses demandes et a débouté les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) de leur demande reconventionnelle en dommages et intérêts pour procédure vexatoire et abusive.

Par acte d'huissier de justice du 18 janvier 2010, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le jugement du 18 novembre 2009 et pour autant que de besoin contre le jugement du 2 mai 2008.

Par arrêt du 14 juillet 2011, la Cour d'appel a dit l'appel partiellement fondé et a condamné la société SOCIETE3.) à payer à chacune des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) le montant de 249.926,40 € avec les intérêts légaux à partir des dates respectives de la présentation de la demande et des augmentations formulées par la suite, jusqu'à solde.

Un commandement à toutes fins a été signifié en date du 25 août 2011 à la société SOCIETE3.) par l'huissier de justice Tom NILLES.

A défaut de réaction de la société SOCIETE3.), l'huissier de justice Tom NILLES a dressé en date du 13 octobre 2011 un procès-verbal de saisie-exécution à l'égard de la société SOCIETE3.) pour obtenir le paiement de la somme de 592.372,91 €. Ce procès-verbal a été transformé en acte de carence en date du même jour.

Par exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 7 janvier 2014, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), comparant par Maître Pierre METZLER, ont assigné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 23 juillet 2015, PERSONNE2.), a assigné la société SOCIETE3.) devant Tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Par jugement n° 54/2017 du 28 février 2017, le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, a :

- reçu les demandes principale et en intervention en la forme,
- rejeté l'exception de libellé obscur,
- dit que la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) ont intérêt à agir,
- dit que l'action en garantie du fait du vendeur n'est pas fondée, en a débouté;
- dit que l'action en garantie du fait du tiers trouve application,
- déclaré les attestations testimoniales de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) recevables en la forme,
- déclaré PERSONNE4.) et PERSONNE5.) admissibles en tant que témoins,

avant tout autre progrès en cause,

- dit qu'il sera procédé, par voie d'enquête, à l'audition de PERSONNE4.) et PERSONNE5.), auteurs des attestations testimoniales des 26 janvier 2010, respectivement 6 décembre 2010 (...).

Par jugement n° 118/2017 du 23 mai 2017, le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, a

- reçu la requête en rectification d'une erreur matérielle en la forme,
- l'a déclaré fondée,

- dit qu'il y a lieu à rectification du jugement n° 54/2017 rendu entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.), d'une part, PERSONNE2.) et PERSONNE1.), d'autre part, et en présence de la société SOCIETE3.) en date du 28 février 2017,
- dit qu'il y a lieu de remplacer dans l'ensemble du corps dudit jugement, et plus précisément aux pages 4 à 13 et aux pages 16 à 20 la dénomination de la partie demanderesse « la société anonyme SOCIETE4.) S.A.» par son nom « la société anonyme SOCIETE1.) S.A. » ,
- ordonné que mention du présent jugement soit faite en marge de la minute du jugement rectifié numéro 54/2017, à la diligence de Monsieur le greffier en chef
- laissé les frais à la charge de l'Etat.

Par jugement n° 2018TALCH02/00961 du 6 juin 2018, la société SOCIETE3.) a été déclarée en état de faillite sur aveu. Maître Bruno VIER a été nommé curateur.

Le 19 novembre 2018, PERSONNE2.), représentée par Maître Pierre FELTGEN, a déposé plainte entre les mains du Juge d'Instruction Directeur de Luxembourg contre PERSONNE5.) pour faux témoignage. Elle a encore déposé plainte entre les mains du Juge d'Instruction Directeur de Luxembourg contre les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) pour escroquerie et vol. Cette plainte est entrée au cabinet d'instruction le même jour.

Par jugement du 10 décembre 2019, le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, a

- déclaré l'intervention de PERSONNE2.) introduite suivant exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 23 juillet 2015 irrégulière,
- laissé les frais de l'instance en intervention à charge de PERSONNE2.) ;
- débouté PERSONNE1.) de son moyen relatif à l'absence de publicité foncière du compromis de vente du 26 janvier 2004,
- dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en surséance en attendant qu'il soit définitivement statué sur le sort de la plainte pénale enregistrée sous la référence notice 32216/18/CD,
- écarté des débats le témoignage de PERSONNE5.),
- rejeté la demande de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) à voir ordonner une comparution personnelle des parties,
- déclaré la demande de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) non fondée et en a débouté,
- reçu la demande reconventionnelle en dommages et intérêts pour procédure vexatoire de PERSONNE1.) en la forme,
- l'a dit non fondée et en a débouté,
- dit non fondées les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et en a débouté,
- rejeté la demande en exécution provisoire du jugement intervenu,
- condamné la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) à tous les frais et dépens de l'instance, sauf en ce qui concerne l'instance d'intervention, avec

distracted au profit de Maître Pierre FELTGEN, avocat concluant, qui l'a demandée affirmant en avoir fait l'avance.

Par exploit d'huissier du 10 mars 2020, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont relevé appel du jugement du 10 décembre 2019 qui leur a été signifié en date du 29 janvier 2020, respectivement du 30 janvier 2020.

Par exploit d'huissier du 6 octobre 2020, PERSONNE1.) a été réassigné en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) demandent, par réformation de la décision entreprise, de faire droit à leur demande en dommages et intérêts à l'encontre de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) du fait des agissements de ces derniers leur ayant causé une éviction partielle et temporaire ouvrant droit selon elles à garantie au vœu des articles 1625 et 1626 du Code civil.

Le 21 juin 2021, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) et PERSONNE5.) ont déposé plainte entre les mains du Juge d'Instruction Directeur de Luxembourg contre PERSONNE4.) pour faux témoignage et établissement d'une fausse attestation testimoniale, contre PERSONNE2.) et PERSONNE1.) pour infraction d'escroquerie à jugement ou escroquerie réprimée par l'article 496 du Code pénal.

Le 8 mars 2022, PERSONNE1.) est décédé.

Le 26 octobre 2022, le mandataire de PERSONNE2.) a fait parvenir à la Cour et aux mandataires des parties appelantes et au curateur de la société en faillite SOCIETE3.) une copie de l'acte de décès de PERSONNE1.).

Par arrêt n°110/23 du 14 juillet 2023, la Cour d'appel, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, a

- dit qu'il n'y a pas eu interruption d'instance empêchant la continuation de la procédure,
- révoqué l'ordonnance de clôture de l'instruction du 17 avril 2023,
- invité les parties à prendre position quant à la recevabilité de l'appel de la société SOCIETE2.),
- renvoyé l'affaire devant le magistrat de la mise en état,
- réservé le surplus.

Appréciation de la Cour

1. Quant à la recevabilité de l'appel

Par arrêt n°110/23 du 14 juillet 2023, la Cour a invité les parties à prendre position quant la question de la recevabilité de l'appel de la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE2.) considère que son appel est à déclarer recevable, étant donné qu'elle a formé appel en même temps que la société SOCIETE1.).

L'exploit d'appel de celle-ci, étant régulier en la forme, aurait été interjeté endéans le délai légal.

Il serait de jurisprudence constante qu'en matière indivisible, l'appel interjeté par l'une des parties profite aux *litis* consorts.

Il y aurait bien indivisibilité de la cause en l'espèce, dans la mesure où il serait matériellement impossible d'exécuter simultanément le jugement de première instance contre la partie non appelante et l'arrêt contraire à ce jugement contre la partie appelante, de sorte que son appel serait à déclarer recevable, tout comme l'est celui de la société SOCIETE1.).

Outre, le fait que les deux décisions ne pourraient recevoir simultanément exécution matérielle, elles seraient encore incohérentes juridiquement.

Pour établir qu'il y a indivisibilité en l'espèce, la société SOCIETE2.) verse un contrat d'association momentanée conclu entre elle et la société SOCIETE1.) en date du 17 octobre 2016, - chacune des contractantes détenant 50% des parts -, aux fins de la mise en œuvre et de l'exécution des plans d'aménagement particuliers PAP ADRESSE7.) et PAP « ADRESSE8.) ADRESSE8.) » à ADRESSE6.).

Déclarer son appel irrecevable, au motif que le jugement entrepris lui a été signifié un jour plus tôt qu'à la partie SOCIETE1.), alors qu'il s'agit de deux parties succombantes selon le même jugement entrepris, qui leur cause pareillement grief, dans la mesure où les parties appelantes étaient liées dans un même contrat d'association momentanée pour le projet immobilier en question, que les deux parties désignées dans la procédure comme « les Consorts SOCIETE5.) » ont toujours pris les mêmes actes de procédure et conclusions, défendant les mêmes positions, constituerait une violation du droit d'accès au juge.

PERSONNE2.) considère que l'appel de la société SOCIETE2.) est irrecevable pour cause de tardivité.

Le jugement ayant été signifié en date du 29 janvier 2020 à la société SOCIETE2.), celle-ci aurait disposé d'un délai jusqu'au lundi 9 mars 2020 inclus pour interjeter appel.

En interjetant appel le 10 mars 2020, la société SOCIETE2.) n'aurait pas respecté le délai d'appel prévu à l'article 571 du Nouveau Code de procédure civile.

Contrairement aux développements de la société SOCIETE2.) S.à r.l., le litige ne serait pas indivisible.

Si la société SOCIETE2.) justifie l'indivisibilité du litige par un contrat d'association momentanée, il n'en demeure pas moins qu'une telle association ne disposerait pas d'une personnalité juridique propre, ses membres continuant à exister individuellement.

En absence d'indivisibilité du litige, elle ne saurait pas bénéficier de l'appel relevé par la société SOCIETE1.).

Eu égard à ces considérations, PERSONNE2.) conclut à l'irrecevabilité de l'appel de la société SOCIETE2.).

Le curateur de la société SOCIETE3.) s'est rapporté à la sagesse de la Cour.

Décision

Aux termes de l'article 571, alinéa 1 du Nouveau Code de procédure civile, « *Le délai pour interjeter appel sera quarante jours: il courra, pour les jugements contradictoires, du jour de la signification à personne ou domicile* ».

En principe, l'expiration d'un délai de recours entraîne l'impossibilité absolue pour la partie contre laquelle le délai a couru d'exercer la voie de recours considérée. C'est ainsi que l'appel interjeté après l'expiration du délai légal prévu à cet effet est frappé d'une déchéance constitutive d'une fin de non-recevoir qui est d'ordre public et doit être suppléée d'office par le juge (cf. Cour d'appel, 09.03.1993, Pas. 29, 89 ; 16.03.1993, Pas. 29, 93).

En l'espèce, le jugement du 10 décembre 2019 a été signifié à la société SOCIETE2.) en date du 29 janvier 2020 et à la société SOCIETE1.) en date du 30 janvier 2020.

Par exploits d'huissier du 10 mars 2020, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont relevé appel de la décision du 10 décembre 2019.

L'année 2020 était une année bissextile.

Le délai d'appel de la société SOCIETE2.) venait dès lors à expiration le 9 mars 2020 et celui de la société SOCIETE1.) le 10 mars 2020.

Il en résulte que l'appel de la société SOCIETE2.) est tardif et dès lors irrecevable, tandis que l'appel de la société SOCIETE1.) intervenu endéans le délai légal est recevable.

En se prévalant de l'indivisibilité du litige, la société SOCIETE2.) soulève que l'appel relevé par la société SOCIETE1.) au cours du délai légal lui permettrait de se joindre à cet appel en relevant appel après l'expiration du délai.

En principe, les effets de l'appel sont limités à l'appelant et à l'intimé, de sorte que l'appel ne profite qu'à celui qui l'a formé. Cependant, cette règle souffre exception lorsque la matière du litige est indivisible ou lorsque l'on est en présence de codébiteurs solidaires (cf. Paul Cuhe et Jean Vincent, Précis de procédure civile et commerciale, Dalloz, 10e éd., n° 429 ; Encyclopédie Dalloz, Procédure civile et commerciale, éd. 1955, tome 1, v° Appel n° 304 et s. ; Cass. 2e civ., 18.09.2003, JCP, 2003.IV.2720).

Lorsque les conditions de l'indivisibilité sont remplies et qu'une des parties a relevé appel endéans le délai légal, toutes les autres parties sont admises à relever appel encore après l'expiration du délai d'appel. Ce droit d'appel survivant n'est soumis à aucune restriction quant aux moyens qui peuvent être produits. (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2^e édition, n°1331)

Il y a indivisibilité lorsqu'il est « *impossible d'exécuter simultanément les deux décisions qui interviendraient si les deux demandes n'étaient pas instruites et jugées par la même juridiction* » (H. SOLUS et R. PERROT, Droit judiciaire privé, t. II, La compétence, Sirey, 1973, n°555, p. 608) ou en présence de « *l'impossibilité de fait d'exécuter simultanément la décision future éventuelle, uniquement applicable à l'encontre des parties mises en cause, susceptible d'être rendue en cas de succès du recours et celle devenue définitive par suite du défaut de mise en cause des autres parties* » (conclusions du Parquet général du 3 octobre 2019 sous Cass., 19 décembre 2019, n° 178 / 2019, n° CAS-2019-00005 du registre).

L'indivisibilité du litige résulte dès lors de la seule impossibilité matérielle d'exécution simultanée du jugement de première instance contre une partie non appelante et de l'arrêt contraire à ce jugement contre une partie appelante.

Les appelantes se prévalent pour dire qu'il y a indivisibilité, de leur communauté d'intérêts.

En l'espèce, force est de constater que chacune des parties appelantes réclame, sur base des articles 1625 et 1626 du Code civil, sinon sur base des articles 1147 et suivants du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et suivants du Code civil, des dommages et intérêts à titre de réparation de son préjudice.

Le jugement entrepris a débouté les parties appelantes de leurs demandes respectives et n'a dès lors pas prononcé une condamnation susceptible d'exécution à leur profit.

L'irrecevabilité de l'appel de la société SOCIETE2.) et, dès lors, la subsistance du jugement entrepris à son égard, ne constitue, en cas de réformation, pas un empêchement à l'exécution d'une condamnation prononcée à l'encontre des parties intimées au profit de la société SOCIETE1.) par celle-ci.

Concernant l'accord d'association momentanée invoqué par la société SOCIETE2.) à l'appui de son argument, force est de relever qu'une telle association ne constitue pas une personne morale et que chaque membre continue à exister individuellement, raison pour laquelle les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont réclamé chacune réparation de son propre préjudice.

L'existence d'une association momentanée ne permet dès lors pas de conclure à une indivisibilité du litige, ce d'autant moins que le contrat d'association du 17 octobre 2016 dont se prévalent actuellement les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) est postérieur, non seulement aux faits intéressants le présent litige, mais encore à son introduction en justice.

Le fait que les parties appelantes se désignent, aux termes de leurs conclusions, pour des raisons de facilité de rédaction, « ensemble » comme « les Consorts SOCIETE5.) », n'établit pas une indivisibilité procédurale du litige.

La société SOCIETE2.) se prévaut encore, pour le cas d'une réformation du jugement du 10 décembre 2019, de l'incohérence juridique des deux décisions pour en déduire l'indivisibilité du litige.

Or, le simple fait que des jugements soient « *logiquement inconciliables n'est pas un critère déterminant de l'indivisibilité procédurale* » (Thierry HOSCHEIT, L'indivisibilité procédurale, Journal des tribunaux Luxembourg, 2010, 54).

En l'absence impossibilité d'exécuter, en cas de réformation du jugement entrepris, la décision concernant le bien-fondé des demandes en dommages et intérêts de la société SOCIETE1.), le litige n'est pas indivisible.

La société SOCIETE2.) considère encore qu'une décision d'irrecevabilité de son appel la priverait de son droit d'accès au juge.

Le droit d'accès au juge, garanti par l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, n'est pas absolu. Les Etats peuvent édicter des prescriptions destinées à réglementer les recours qu'ils organisent et à en fixer les conditions d'exercice (Cass. 11 janvier 2024, n° 08/ 2024).

Contrairement aux soutènements de la société SOCIETE2.), l'irrecevabilité de l'appel pour non-respect du délai prévu à l'article 571 du Nouveau Code de procédure civile ne constitue, en l'absence de preuve d'un empêchement à l'exercice de son droit de relever appel dans le délai légal, pas une violation de son droit d'accès au juge.

L'appel de la société SOCIETE2.) intervenu tardivement est à déclarer irrecevable.

2. Quant à l'admissibilité des témoignages de PERSONNE5.) et de PERSONNE4.)

La société SOCIETE1.) critique le jugement entrepris en ce qu'il a écarté le témoignage de PERSONNE5.) en raison de sa qualité d'administrateur-délégué.

Contrairement aux considérations des juges de première instance que « Il [PERSONNE5.)] n'a, à aucun moment, fait état de son éventuelle qualité d'administrateur-délégué de la société SOCIETE1.) », la partie appelante n'aurait, à aucun moment, caché les qualités de PERSONNE5.).

Par ailleurs, la société commerciale aurait une personnalité juridique distincte à la fois de celle de la personne physique habilitée à la représenter et de ses associés, et ces derniers ne pourraient être considérés comme parties au procès.

La société SOCIETE1.) se prévaut à cet égard d'un arrêt de la Cour d'appel du 20 décembre 2001, n°24640 du rôle, qui aurait encore décidé qu'un administrateur-délégué et actionnaire majoritaire d'une société anonyme était admis à témoigner en justice.

PERSONNE5.) ne saurait être confondu avec la société SOCIETE1.).

Celui-ci ne serait pas actionnaire unique de la société et n'aurait même pas le pouvoir d'engager seul la société, en dehors des affaires courantes.

Si PERSONNE5.) détient 15 actions sociales de la société SOCIETE1.), il ne saurait être considéré comme l'actionnaire majoritaire et comme seul et vrai maître de la société, tel que l'auraient retenu à tort les juges de première instance.

De plus, le prétendu intérêt du témoin à l'issue du litige ne serait pas de nature à impliquer le rejet de ses déclarations, les reproches à témoin étant abrogés et la simple allégation d'un intérêt dans le chef du témoin serait insuffisante pour écarter ou mettre en doute son objectivité.

La société SOCIETE1.) demande dès lors, par réformation de la décision entreprise, de prendre le témoignage de PERSONNE5.) en considération.

Concernant le témoignage de PERSONNE4.), l'appelante considère que la juridiction de première instance aurait à tort retenu ledit témoignage.

Elle fait observer que PERSONNE4.) serait intervenu à la vente litigieuse à titre de mandataire des époux PERSONNE3.) et qu'il aurait perçu une commission pour cela.

Le témoignage de PERSONNE4.) serait irrecevable étant donné qu'il aurait été, lors du moment sur lequel porte son témoignage, mandataire des époux PERSONNE3.) et serait dès lors à assimiler à une des parties à l'instance, même si actuellement, tel ne serait plus le cas.

Ecarter le témoignage de PERSONNE5.) alors que celui-ci aurait été parfaitement recevable et admissible et retenir celui de PERSONNE4.), pourtant en lien direct avec les parties intimées et ce malgré le défaut de pertinence et le caractère mensonger de son attestation et contradictoire avec son audition, serait contraire à l'objectif de la manifestation de la vérité et contraire au principe d'égalité des armes.

Au regard dudit principe, il conviendrait soit d'admettre les deux témoignages, soit de rejeter les deux.

Le jugement entrepris serait dès lors à réformer.

PERSONNE2.) conclut à la confirmation de la décision entreprise.

Elle fait rappeler le principe que « nul ne peut être entendu comme témoin dans sa propre cause » et considère que même si cette règle est d'interprétation stricte en ne visant que les personnes directement engagées dans l'instance, les juges de première instance auraient fait une application correcte du droit en considérant que PERSONNE5.), en tant qu'administrateur-délégué de la société SOCIETE1.) est partie en cause et qu'il ne peut pas déposer comme témoin.

Les jurisprudences invoquées par la partie adverse seraient des décisions isolées.

Le fait que PERSONNE5.) aurait encore été, au moment de son audition, le titulaire de 15 actions de la société SOCIETE1.) ne ferait qu'accentuer son intérêt personnel et financier dans cette société.

Cet intérêt financier serait d'autant plus grand que PERSONNE5.) détiendrait, d'après le registre des bénéficiaires économiques, 50% des actions des différentes sociétés faisant partie du groupe SOCIETE5.).

Concernant le témoignage de PERSONNE4.), PERSONNE2.) considère qu'il serait, par adoption des motifs des juges de première instance, parfaitement admissible.

Le fait que PERSONNE4.) aurait aidé, elle et son mari, dans les négociations ayant précédé la vente ne permettrait pas de l'assimiler à une partie au litige et à écarter son témoignage.

PERSONNE4.) n'aurait pas été rémunéré par les parties intimées, mais par les parties appelantes.

Le jugement serait dès lors à confirmer en ce qu'il a retenu le témoignage de PERSONNE4.).

Le curateur de la société SOCIETE3.) s'est rapporté à la sagesse de la Cour.

Décision

Aux termes de l'article 405 du Nouveau Code de procédure civile, chacun peut être entendu comme témoin à l'exception des personnes qui sont frappées d'une incapacité de témoigner en justice. La capacité de témoigner est la règle et l'incapacité est l'exception. La notion de partie en cause doit également être interprétée restrictivement.

La règle que nul ne peut être entendu comme témoin dans sa propre cause est fondamentale, bien que non reproduite formellement dans la législation sur la procédure civile (cf. Cour 4 juillet 2013, n° 37306 du rôle).

Dans une société anonyme, l'organe représentatif est le conseil d'administration et le membre individuel n'a pas le pouvoir de représentation, sauf s'il s'agit de l'administrateur délégué (Cour d'appel, 6 mai 1999, n° 21741 ; Cour d'appel, 10 avril 2008, Pas. 34, page 233 ; Cour d'appel, 25 mars 2009, n° 33896).

L'administrateur délégué est la personne incarnant et représentant l'être moral à l'égard de tous et il ne peut dès lors déposer comme témoin dans un litige dans lequel est impliquée la société, étant donné qu'il est impossible de le considérer à la fois comme représentant qualifié d'une société et comme tiers à l'égard de la même société (Cour d'appel, 14 juillet 2010, n° 33919, Cour d'appel 20 juin 2012, Cass. 2 mai 2013, n° 32/12).

Les statuts de la société SOCIETE1.) stipulent aux termes de leur article 27 – pouvoir de signature que « *la société est engagée en toutes les circonstances par les signatures conjointes du conseil d'administration et d'un administrateur ou la signature*

unique ou conjointe de toute(s) personne(s) à qui un tel pouvoir de signature a été délégué par le conseil d'administration ».

Aux termes dudit acte de constitution, PERSONNE5.) détient 15% du capital social et a été nommé administrateur pour une durée de 6 ans.

Il a encore été nommé administrateur-délégué par le conseil d'administration qui s'est réuni à la suite de l'assemblée constitutive jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en l'année 2009.

Aucun autre administrateur-délégué n'a été nommé entre 2009 et 2015.

Suivant procès-verbal des délibérations du conseil d'administration du 23 juillet 2014, déposé au RCS le 9 septembre 2014 sous le N° NUMERO4.), PERSONNE5.) a été nommé administrateur-délégué jusqu'au 10 juin 2020.

Suivant dépôt N° NUMERO5.) déposé au RSCL le 20 juillet 2018, PERSONNE5.) est administrateur et président du conseil d'administration depuis le 13 juin 2016 et jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en l'année 2022 et administrateur-délégué depuis le 17 novembre 2015 jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en l'année 2021.

Il résulte encore des publications au RCS de 2016 et de 2018 que « La société est valablement engagée par la co-signature obligatoire de Monsieur PERSONNE5.) ».

La partie appelante déduit de cette mention que PERSONNE5.) n'avait pas de pouvoir d'engager seul la société SOCIETE1.).

Or, force est de constater que cette mention précise les pouvoirs de signature des simples administrateurs de la société SOCIETE1.).

Ainsi, cette mention signifie que les administrateurs simples, autres que PERSONNE5.), administrateur-délégué, ne peuvent pas engager la société sans la signature de celui-ci.

A contrario, celui-ci peut non seulement engager la société seule, mais encore bloquer tout engagement de la société par un simple administrateur en refusant sa signature.

La Cour constate, à l'instar des juges de première instance, que PERSONNE5.) a déclaré, tant lors de l'enquête du 23 mars 2017 que lors de la confrontation du 11 mai 2017 « Je suis au service de la société SOCIETE5.) » sans mentionner sa qualité d'administrateur-délégué, d'administrateur et président du conseil d'administration de la société SOCIETE1.).

Eu égard aux contestations de PERSONNE2.) quant à l'admissibilité du témoignage de PERSONNE5.), le Tribunal a, à juste titre, réexaminé la question de la recevabilité de PERSONNE5.) à la lumière des extraits RCS de la société SOCIETE1.).

Au regard des principes énoncés ci-dessus et du constat que PERSONNE5.) était au moment des faits litigieux et au moment de son audition administrateur-délégué de la société SOCIETE1.), les juges de première instance ont, à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte, écarté son témoignage.

La société SOCIETE1.) demande le rejet du témoignage de PERSONNE4.) au motif que celui-ci aurait été, au moment des faits, le mandataire des époux PERSONNE3.) et qu'admettre son témoignage et rejeter celui de PERSONNE5.) serait contraire au principe de l'égalité des armes.

Le droit à un procès équitable, exigence contenue dans la convention européenne des droits de l'homme se réalise par le principe de l'égalité des armes au sens d'un juste équilibre, qui doit offrir aux parties une possibilité raisonnable de présenter leur cause, y compris leurs preuves, dans des conditions qui ne les placent pas dans une situation de net désavantage par rapport à leur adversaire (T. HOSCHEIT, Les témoins, Pasicrisie, T. 32, n° 2/2002, p. 17).

Ce principe est applicable, tant en matière civile, qu'en matière répressive, et joue quelle que soit la qualité de la partie du litige, victime ou tiers responsable.

Il s'agit, dès lors, de trouver un juste équilibre entre ce principe que nul ne peut être entendu comme témoin en sa propre cause et l'exigence de l'égalité des armes.

En tout cas, la seule circonstance qu'une partie dispose de témoins et l'autre non n'est pas constitutive d'une violation des droits de la défense et n'équivaut pas automatiquement à une rupture de l'égalité des armes au procès (Cour 20 janvier 2000, numéro 22439 du rôle).

En l'espèce, il s'agit de décider, tel que l'ont rappelé à bon escient les magistrats de première instance, s'il y a rupture d'égalité si on entend d'un côté, PERSONNE4.), le mandataire des vendeurs pendant les négociations, sans liens quelconques avec ces derniers, et si on refuse de l'autre côté d'entendre PERSONNE5.), administrateur-délégué de la société SOCIETE1.), qui est la partie directement impliquée dans le litige.

C'est à bon droit, et pour des motifs que la Cour adopte, que le Tribunal a considéré que les situations de PERSONNE5.) et de PERSONNE4.) ne sont pas comparables, le premier étant à assimiler à une partie au litige tandis que le second reste un tiers.

Le jugement est dès lors à confirmer en ce qu'il a admis le témoignage de PERSONNE4.).

Concernant la demande de la société SOCIETE1.) à entendre, par réformation de la décision entreprise, PERSONNE5.) au titre d'une comparution personnelle des parties, les juges de première instance ont correctement rappelé qu'une comparution des parties ne constitue pas un moyen de preuve et que le juge dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour admettre une telle mesure si elle est proposée.

Eu égard aux éléments soumis à l'appréciation de la Cour, la juridiction de première instance a, à bon escient, rejeté la mesure sollicitée au motif qu'une comparution personnelle des parties ne permettrait, en l'espèce, pas de départager les parties.

3. Quant à la surséance à statuer

Eu égard aux décisions de non-lieu de la chambre du conseil du Tribunal d'arrondissement des 26 janvier 2022 et 21 juin 2023 dans les dossiers 32216/18/CD et 18580/19/CD et en l'absence d'affirmations de l'une ou de l'autre des parties quant à l'existence d'un appel contre lesdites décisions, la Cour considère que les demandes de surseoir à statuer au regard de la règle « Le criminel tient le civil en l'état » découlant de l'article 3 du Code de procédure pénale sont actuellement sans objet.

4. Quant à la garantie d'éviction

La société SOCIETE1.) reproche aux juges de première instance d'avoir retenu le témoignage de PERSONNE4.) malgré l'existence d'éléments concrets remettant la crédibilité et la sincérité de son témoignage et de ne pas avoir répondu au sujet 1) des contradictions entre son attestation testimoniale et son audition, 2) du refus des parties appelantes représentées par PERSONNE5.) lors des négociations de la vente de passer un tel acte de vente sans garantie des acheteurs si elles avaient vraiment eu connaissance du précédent compromis, 3) du refus de paiement par les parties appelantes de la commission de négociation à PERSONNE4.), du fait qu'elle et la société SOCIETE2.) sont les véritables victimes de cette affaire et 4) de sa demande sur base des articles 69 et 84 du Nouveau Code de procédure civile.

La juridiction de première instance aurait omis de se prononcer sur les éléments énoncés ci-avant remettant en cause la crédibilité du témoin PERSONNE4.).

Il serait encore incompréhensible que les juges de première instance aient retenu le témoignage de PERSONNE4.) en contradiction avec l'acte de vente notarié du 11 avril 20107 qui aurait une valeur probante supérieure à celle d'un témoignage.

La société SOCIETE1.) soutient que suivant la jurisprudence majoritaire, la connaissance que le vendeur pourrait avoir du risque d'éviction n'exclurait pas la garantie en l'absence d'une clause spéciale dans l'acte de vente.

Ce qui importerait du point de vue de la garantie de l'éviction serait que l'acheteur ait accepté d'assumer de risque.

Or, l'acte notarié ne contiendrait aucune clause spéciale par laquelle les acheteurs auraient admis avoir été informés et avoir accepté d'assumer le risque d'éviction.

Par conséquent, le témoignage de PERSONNE4.) serait non seulement insuffisant, mais également contraire à la vérité.

Elle déduit de l'absence d'une telle clause que les époux PERSONNE3.) devraient garantir à la société SOCIETE1.) pour l'éviction subie, et ce indépendamment du

témoignage de PERSONNE4.) qui ne serait ni utile, ni pertinent et encore moins concluant.

Elle reproche à la juridiction de première instance de ne rien avoir dit à ce sujet.

PERSONNE2.) demande la confirmation du jugement entrepris par adoption de ses motifs.

Elle précise que PERSONNE4.) serait intervenu comme simple intermédiaire dans les négociations de la vente litigieuse et aurait été rémunéré de ce chef par les parties appelantes.

Il ne saurait être assimilé à une partie au litige.

Les parties appelantes auraient eu connaissance de l'existence du compromis de vente avec la société SOCIETE3.) du 26 février 2004 et n'auraient dès lors pas pu ignorer le risque d'éviction.

Dans la mesure où la société SOCIETE3.) n'aurait pas obtenu gain de cause dans sa demande en annulation de la vente du 11 avril 2007, l'éviction serait à qualifier de partielle et temporaire.

PERSONNE2.) fait observer qu'une mention de la connaissance par les acquéreurs de l'existence de la vente des terrains litigieux à la société SOCIETE3.) aurait matérialisé le fait qu'elles se seraient rendues complices d'une violation contractuelle et n'aurait pas été dans leur intérêt.

Le témoin PERSONNE4.) ayant confirmé que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) avaient connaissance du premier compromis de vente, le jugement entrepris serait à confirmer par adoption de ses motifs en ce qu'il les a déboutées de leurs demandes en dommages et intérêts sur toutes les bases légales invoquées.

Le curateur de la société SOCIETE3.) s'est rapporté à la sagesse de la Cour.

Décision

Contrairement aux critiques de la partie appelante, le Tribunal a répondu à ses moyens et arguments.

Aux termes du jugement n° 54/2017 du 28 février 2017, le Tribunal a retenu que l'action en garantie du fait du vendeur n'est pas fondée et en a débouté les sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE2.). Il a néanmoins retenu que l'action en garantie du fait du tiers trouve application en l'espèce.

« S'agissant de la question de la prise en considération de la mauvaise foi de SOCIETE6.) et SOCIETE2.) pour avoir eu connaissance du compromis de 2004 avec SOCIETE3.) et avoir sciemment décidé de conclure la vente de 2007 nonobstant l'existence d'une vente antérieure, il convient de noter que la Cour de Cassation française considère en principe qu'en l'absence d'une clause expresse de non-garantie,

le vendeur demeure tenu à la restitution du prix, même s'il est établi que l'acheteur évincé a eu, lors de la vente, connaissance du risque auquel il est exposé. Il n'en serait autrement que s'il avait été expressément stipulé que l'acquéreur achetait à ses risques et périls (cf. Cass. civ., 9.3.1937 : S.1937, I, p.164 ; DH.1937, p.253. Cass.req., 25.6.1941 : JCP.G.1941, II, 1754. Comp.Cass.1ère. civ., 15.4.1959, I, no 195.- Planiol et Ripert, op.cit., t.X, par Hamel, no 99.- Gross, op.cit., no 146.- V.JCL. Civil Code, Art.1627 à 1629).

Par application de cette jurisprudence et à défaut de stipulation expresse dans l'acte du 11 avril 2007 que SOCIETE6.) et SOCIETE2.) se portaient acquéreuses des terrains à leurs risques et périls, il convient de retenir que le fait, à le supposer établi, qu'elles ait eu connaissance de la première vente et qu'elles aient été de mauvaise foi, ne leur enlève pas le droit d'actionner en garantie d'éviction leurs vendeurs afin de récupérer le prix de vente et les frais de l'acte de vente suivant l'article 1630 du code civil. La mauvaise foi leur interdit seulement d'obtenir des dommages et intérêts (cf. Droit de la responsabilité et des contrats, Philippe Le Tourneau, Dalloz Action 2008-2009, p.1278, no 6057).

Or, en l'espèce, tel est bien le but poursuivi par SOCIETE6.) et SOCIETE2.). »

Ces développements sont repris dans le jugement du 10 décembre 2019.

Eu égard à la motivation précitée, le Tribunal a, contrairement aux soutènements de la partie appelante, tenu compte du fait que l'acte de vente notarié du 11 avril 2077 ne contient, en l'espèce, pas une clause spéciale valant acceptation par les acheteurs SOCIETE1.) et SOCIETE2.) du risque d'éviction.

Il a encore considéré, tel le fait plaider l'appelante, qu'en l'absence d'une clause expresse de l'acceptation du risque d'éviction, la connaissance de la première vente et une mauvaise foi dans le chef des parties acquéreuses ne les empêchent pas d'agir sur base de la garantie d'éviction en vue de récupérer le prix de vente.

Il a, cependant, ensuite retenu que la mauvaise foi fait échec à une demande en dommages et intérêts.

La restitution intégrale du prix s'impose même si l'acquéreur a été de mauvaise foi lors de la vente, c'est-à-dire s'il connaissait le risque de l'éviction. En effet, il est présumé avoir acquis dans la perspective de conserver la chose malgré le risque qui le menaçait (*Cass. civ., 9 mars 1937 : DH 1937, p. 253 ; Gaz. Pal. 1937, I, p. 921 . - J. Ghestin et B. Desché, préc. n° 5, spéc. n° 823. - M. Planiol et G. Ripert par J. Hamel, préc. n° 3, spéc. n° 112*). Le seul effet de la mauvaise foi de l'acheteur est de le priver des dommages et intérêts (*V. n° 37 et 39* s'agissant des frais, *n° 43* en ce qui concerne la plus-value, *n° 48 et 51* au sujet des fruits, et *n° 54* pour les dépenses faites sur la chose). Pour que cette connaissance du risque par l'acheteur le prive également de la restitution du prix par le vendeur, il faut en plus que le contrat contienne une clause de non-garantie qui le rende aléatoire (*C. civ., art. 1629* . - *M. Planiol et G. Ripert par J. Hamel, préc. n° 3, spéc. n° 124. - V. n° 17 et 18*) (JurisClasseur Notarial Répertoire > V° Vente Fasc. 260 : VENTE. – Obligations du vendeur. – Garantie en cas d'éviction, § 13, Marc Mignot).

Si, en l'absence de clause expresse valant acceptation du risque d'éviction, l'acquéreur peut, malgré sa connaissance factuelle d'une vente antérieure, agir en récupération du prix de vente, il ne peut, cependant, pas agir en dommages et intérêts.

Ainsi, dans le cadre d'une demande en dommages et intérêts, telle qu'en l'espèce, la question de la connaissance des acheteurs d'une première vente et dès lors, d'une mauvaise foi dans leur chef est pertinente et de nature à avoir une incidence sur les rapports liant les parties au contrat.

Force est de constater que la société SOCIETE1.) ne fournit pas le moindre élément pour contredire l'analyse du Tribunal alors qu'elle se borne à répéter qu'en l'absence d'une clause de non-garantie, les parties intimées restent en défaut de rapporter sa mauvaise foi et qu'elles doivent réparer l'éviction qu'elle a subie.

Dans la mesure où la demande de la société SOCIETE1.) et celle de la société SOCIETE2.) tendent, non pas à la restitution du prix de vente, mais à l'obtention de dommages et intérêts, la question de leur mauvaise foi découlant de leur connaissance de la vente antérieure des terrains à la société SOCIETE3.) le 26 février 2004, a, à bon escient, été considérée par le Tribunal comme un élément déterminant dans l'appréciation de leurs demandes.

L'absence d'une clause expresse dans l'acte notarié de vente du 11 avril 2007 suivant laquelle les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) se portaient acquéreuses des terrains à leur risques et périls ne permet, en l'absence d'autres éléments, pas de conclure à la bonne foi des acheteurs.

En effet, la connaissance ou non des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), avant la conclusion de la vente litigieuse du 11 avril 2007, de l'existence d'une vente antérieure des mêmes terrains par les époux PERSONNE3.) à la société SOCIETE3.) constitue une circonstance factuelle antérieure à l'acte notarié du 11 avril 2007, dont la preuve peut être rapportée par témoins, tel que les juges de première instance l'avaient, d'ores et déjà, retenu à bon droit dans leur jugement du 28 février 2017 pour écarter l'application de l'article 1341 du Code civil.

C'est dès lors à tort que l'appelante reproche au Tribunal d'avoir accordé une valeur probante supérieure au témoignage de PERSONNE4.) qu'à l'acte de vente notarié du 11 avril 2007.

Comme mentionné ci-avant, le Tribunal a écarté pour de justes motifs la demande d'une audition de PERSONNE5.) dans le cadre d'une comparution personnelle des parties.

Lors de l'enquête du 11 mai 2017, PERSONNE4.) a déclaré « *Je me rappelle avoir mis en contact les deux parties alors que je connaissais quelqu'un de la société SOCIETE1.), un certain Monsieur PERSONNE6.) ou PERSONNE7.). J'étais présent lors de la première réunion dans les bureaux de la société à ADRESSE1.) avec les époux PERSONNE3.) et Monsieur PERSONNE5.) pour la société SOCIETE1.). Je me rappelle également que la discussion a porté sur l'existence d'un compromis avec SOCIETE3.).*

Les époux PERSONNE3.) n'ont pas caché que ce compromis existait et qu'il y avait un procès en cours. Je suis formel pour dire que la société SOCIETE1.) était informée de cette procédure.

Sur question de Me Feltgen : J'étais encore présent lors de la signature de l'acte chez le notaire Metzler à Bonnevoie. Je ne me souviens pas si à cette occasion il a encore été question de l'affaire avec SOCIETE3.).

Sur question de Me Perru : Je ne me rappelle plus la date exacte de cette première réunion. Je peux vous dire cependant que c'est lors de cette réunion que le compromis a été signé.

Il a encore déclaré « Je maintiens que le jour de la première réunion les époux PERSONNE3.) ont parlé de leurs problèmes avec la société SOCIETE3.) qui avait payé un prix dérisoire pour leur terrain et ce en présence de Monsieur PERSONNE5.). J'insiste sur le fait que les époux PERSONNE3.) n'ont rien caché avant la signature du compromis. »

Les divergences entre les déclarations de PERSONNE4.) dans son attestation testimoniale et celles actées lors de son audition ne sont, en l'espèce, pas de nature à énerver la crédibilité du témoin, étant donné que près de sept ans se sont écoulés entre la rédaction de l'attestation et l'audition du témoin.

Les déclarations de PERSONNE4.) suivant lesquelles les époux PERSONNE3.) n'avaient pas caché l'existence du contrat signé avec la société SOCIETE3.) aux sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) et qu'elles étaient informées de cette procédure restent constantes.

PERSONNE4.) les a maintenues, même après sa confrontation à PERSONNE5.).

Les déclarations du témoin PERSONNE4.) contredisent les allégations de la partie appelante quant à son refus lors des négociations de la vente menées par PERSONNE5.) de passer un tel acte de vente sans garantie des acheteurs, si elle avait vraiment eu connaissance du précédent compromis.

Contrairement aux soutènements de la société SOCIETE1.), aucun élément du dossier, et notamment l'absence de stipulation d'une clause expresse à l'acte notarié de vente du 11 avril 2007 que les acheteurs ont connaissance du risque d'éviction, ne permet dès lors de mettre en doute la véracité des dépositions de PERSONNE4.).

C'est dès lors par une saine appréciation des déclarations de PERSONNE4.) lors de l'enquête et de la confrontation du 11 mai 2017 que la Cour fait sienne que le Tribunal a considéré qu'aucun élément objectif ne permet de retenir que le témoignage de PERSONNE4.) constitue un témoignage de pure complaisance et/ou mensonger.

A l'instar de la juridiction de première instance, la Cour constate qu'aucun élément du dossier ne permet de mettre en doute la véracité de ses déclarations.

Il résulte encore de l'ordonnance n°1035/23 de la chambre du conseil du Tribunal d'arrondissement du 21 juin 2023 que « *La chambre du conseil constate que l'instruction menée en cause - notamment au vu du contenu de la plainte avec constitution de partie civile du 21 juin 2021 et des pièces y annexées, des déclarations et explications effectuées le 14 juillet 2022 par PERSONNE4.) auprès du juge d'instruction, ainsi que du dossier répressif saisi portant le numéro de notice 32216/18/CD, dont les déclarations de PERSONNE8.) et de PERSONNE9.), assistante auprès du notaire Tom METZLER durant les années 1983 à 2013 - n' a pas permis de dégager d'éléments suffisants permettant de croire que PERSONNE4.), non inculpé, aurait commis le 11 mai 2017 un faux témoignage en matière civile, infraction prévue par l'article 220 du Code pénal.*

L'instruction n'a ainsi également pas dégagé des éléments suffisants permettant de conclure que PERSONNE2.), non-inculpée, aurait commis les faits qualifiés d'escroquerie à jugement dans le cadre du litige civil enregistré sous les numéros de rôle 159.597 et 171.452 ».

Le Tribunal a dès lors retenu à juste titre que la connaissance par la société SOCIETE1.) de l'existence du compromis de vente de 2004 entre les époux PERSONNE3.) et la société SOCIETE3.), au moment de conclure la vente de 2007, a été rapportée par PERSONNE2.) et PERSONNE1.).

Au vu des considérations ci-avant, le jugement entrepris est à confirmer, par adoption de ses motifs, en ce qu'il a retenu qu'eu égard à leur connaissance de l'existence du compromis de vente conclu en 2004 entre la société SOCIETE3.) et les parties intimées, la société SOCIETE1.) est malvenue de réclamer des dommages et intérêts du fait de l'éviction par la société SOCIETE3.) et en ce qu'il l'a déboutée de ses demandes basées sur les articles 1625 et 1626 du Code civil.

Eu égard à la connaissance de la société SOCIETE1.) de l'existence d'une première vente litigieuse des terrains et en l'absence de faute prouvée dans le chef des parties intimées, celle-ci a encore été déboutée, à juste titre et pour des motifs que la Cour adopte, de sa demande en dommages et intérêts sur base de l'article 1147 du Code civil, respectivement des articles 1382 et suivants du Code civil.

5. Quant aux demandes accessoires

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) demandent chacune, par réformation, l'allocation d'une indemnité de procédure de 10.000,- € pour la première instance et chacune l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000,- € pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.) réclame une indemnité de procédure de 3.000,- €

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, n° 3508 du registre).

L'appel de la société SOCIETE2.) étant irrecevable, ses demandes au titre des indemnités de procédure de première instance et d'instance d'appel suivent le même sort.

La société SOCIETE1.) n'obtenant pas gain de cause, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance et pour l'instance d'appel.

Ne justifiant pas que la condition d'iniquité est remplie en l'espèce, PERSONNE2.) est également à débouter de sa demande au titre de l'indemnité de procédure.

PAR CES MOTIFS :

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

statuant en continuation de l'arrêt n°110/23 du 14 juillet 2023,

déclare l'appel de la société SOCIETE2.) S.à r.l. irrecevable,

déclare l'appel de la société SOCIETE1.) S.A. recevable,

le dit non fondé,

confirme le jugement du 10 décembre 2019,

déboute les parties de toutes leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.à r.l., aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Pierre FELTGEN, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.