

Texte pseudonymisé

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

**Arrêt N°110/25 - VIII - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du vingt novembre deux mille vingt-cinq**

**Numéro CAL-2022-00535**

Composition:

Elisabeth WEYRICH, président de chambre,  
Nadine WALCH, premier conseiller,  
Laurent LUCAS, conseiller,  
Stephanie MENDES, greffier.

Entre:

**1. PERSONNE1.),** et son épouse,  
**2. PERSONNE2.),** tous deux demeurant à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un acte de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, du 20 mai 2022,

comparaissant par la société d'avocats NautaDutilh SàRL, inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, ayant son siège social à L-1233 Luxembourg, 2, rue Jean Bertholet, qui est constituée et occupera, représentée par Maître Vincent WELLENS, Avocat à la Cour,

et:

**1. PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

**2. PERSONNE4.),** demeurant à F-ADRESSE3.) (France),  
ADRESSE4.),

**3. PERSONNE5.),** demeurant à L-ADRESSE5.),

intimés aux fins du susdit exploit BIEL,

comparaissant par la société à responsabilité limitée WASSENICH LAW, établie et ayant son siège social à L-2134 Luxembourg, 54, rue Charles Martel, inscrite sur la liste V auprès du Barreau de Luxembourg, et sous le N° B207545 au RCSL, représentée par son gérant en fonction, Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

---

## LA COUR D'APPEL

Le litige a trait à un appartement sis à L-ADRESSE1.) (ci-après l'appartement), appartenait en pleine propriété à PERSONNE6.) qui l'avait donné en location à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) suivant contrat de bail avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2004. Suite au décès d'PERSONNE6.) en date du 28 juin 2013, la propriété de l'immeuble est échue pour moitié indivise à chacune de ses deux filles PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après les consorts PERSONNE7.)).

Par acte de vente du 26 février 2018, PERSONNE4.) a vendu sa moitié indivise de l'appartement à son neveu PERSONNE5.). Par acte de donation du même jour, PERSONNE3.) a fait donation de sa moitié indivise de l'appartement à son fils PERSONNE5.).

Estimant être devenus propriétaires dudit appartement, pour l'avoir acquis moyennant un accord de vente conclu avec les consorts PERSONNE7.) en date du 29 juillet 2015 pour le prix de 288.000 €, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont, par exploit d'huissier de justice du 29 août 2017, assigné les consorts PERSONNE7.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de voir constater l'existence de la vente de l'appartement à leur profit pour le prix de 288.000 €, de voir dire que le jugement tiendra lieu d'acte authentique et en ordonner la transcription au bureau de la conservation des hypothèques, de voir interdire aux consorts PERSONNE7.) d'aliéner ledit appartement à des tiers et à voir constater qu'ils ont payé sans cause aux consorts

PERSONNE7.) un montant d'au moins 19.855 € à faire valoir sur le prix de vente de 288.000 €

Les demandeurs ont encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 7.500 € et la condamnation des consorts PERSONNE7.) aux frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 188.014.

Par exploit d'huissier de justice du 23 mai 2018, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont assigné les consorts PERSONNE7.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de, à titre principal, voir constater l'existence de la vente de l'appartement à leur profit pour le prix de 288.000 €, de voir condamner les consorts PERSONNE7.), conjointement et solidairement, au paiement de dommages et intérêts résultant du transfert, voire de la tentative de transfert de l'appartement à PERSONNE5.) et ce à hauteur de 15.000 €, à titre subsidiaire, pour le cas où le transfert de propriété de l'appartement à PERSONNE5.) leur serait opposable, de voir condamner les consorts PERSONNE7.), conjointement et solidairement, au paiement d'une indemnité de 197.000 € pour compenser la perte liée à la plus-value de l'appartement, à un montant correspondant aux loyers qu'ils devraient payer à PERSONNE5.) et un montant de 75.000 € pour la réparation de leur préjudice moral résultant de leur déménagement.

Ils ont encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 7.500 € et la condamnation des consorts PERSONNE7.) aux frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2019-01542.

Par exploit d'huissier de justice du 8 juin 2018, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont assigné PERSONNE5.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de voir, à titre principal, constater, voire reconnaître l'existence de la vente de l'appartement à leur profit pour le prix de 288.000 €, constater que le transfert de propriété dudit appartement à PERSONNE5.), ainsi que les actes relatifs à ce transfert et leur transcription leur sont inopposables et dès lors voir donner droit à leur action en revendication et voir prononcer l'annulation desdits actes de transfert et, à titre subsidiaire, pour le cas où le transfert de propriété de l'appartement à PERSONNE5.) leur serait opposable, voir condamner PERSONNE5.) au paiement d'une indemnité de 197.000 € pour compenser la perte liée à la plus-value de l'appartement et un montant de 75.000 € à titre de réparation de leur préjudice moral résultant de leur déménagement, en tout état de cause, voir condamner PERSONNE5.) au paiement de dommages et intérêts

résultant de l'acquisition de l'appartement par PERSONNE5.) en méconnaissance de leurs droits et ce à hauteur de 15.000 €.

Ils sollicitent enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 7.500 € et la condamnation de PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE5.) a fait l'objet d'une réassignation par exploit d'huissier de justice du 28 mai 2019.

PERSONNE5.) a demandé reconventionnellement le paiement de 1.700 € par mois à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2020 jusqu'à la libération effective des lieux par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), motif pris qu'il serait devenu propriétaire de l'appartement litigieux et que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) refuseraient de payer un quelconque loyer.

Les consorts PERSONNE7.) et PERSONNE5.) ont demandé reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 10.000 € pour procédure abusive et vexatoire.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2020-00422.

Par jugement du 24 décembre 2019, le tribunal d'arrondissement du Luxembourg a ordonné la jonction des affaires inscrites sous les numéros 188.014 et TAL-2019-01542 du rôle, a reçu les demandes principales et reconventionnelles en la forme, avant tout autre progrès en cause, a invité la société NAUTADUTILH AVOCATS LUXEMBOURG S.à.r.l., représentée par Maître Vincent WELLENS, à procéder à l'enrôlement de l'affaire connexe introduite suivant exploit de l'huissier de justice du 8 juin 2018 par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de PERSONNE5.), a réservé les demandes ainsi que les frais et dépens et sursis à statuer pour le surplus.

Par jugement du 25 février 2020, le tribunal a ordonné la jonction des affaires inscrites sous les numéros 188.014 et TAL-2019-01542 du rôle avec l'affaire inscrite sous le numéro TAL-2020-00422 du rôle, a révoqué l'ordonnance de clôture afin de permettre aux parties 1) de prendre position sur la problématique soulevée dans la motivation du jugement et de régulariser le cas échéant la procédure au regard des exigences de l'article 17 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers (ci-après la loi de 1905), 2) d'adapter et de récapituler en conséquence leurs moyens et prétentions dans la mesure où la demande principale contenue dans le rôle TAL-2020-00422 a un impact direct sur l'examen des demandes formulées dans les rôles 188.014 et TAL-2019-01542 et a réservé les

demandes ainsi que les frais et dépens et sursis à statuer pour le surplus.

Par jugement du 16 mars 2022, le tribunal a déclaré les assignations du 29 août 2017, du 23 mai 2018 et du 28 mai 2019 de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), irrecevables pour défaut de transcription en marge de l'exemplaire ou de l'expédition déposés au bureau des hypothèques conformément à l'article 17 de la loi de 1905, s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle de PERSONNE5.) en condamnation d'une indemnité d'occupation sans droit ni titre, a rejeté la demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de PERSONNE3.), PERSONNE4.), et de PERSONNE5.), a rejeté les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement, et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 20 mai 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont relevé régulièrement appel des jugements précités du 25 février 2020 et du 16 mars 2022, le dernier leur ayant été signifié le 13 avril 2022.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent, à titre principal, à voir annuler le jugement du 16 mars 2022 et à renvoyer « *les affaires devant le tribunal d'arrondissement autrement composé* » au motif que le tribunal aurait violé l'article 65 du NCPC et le principe du contradictoire. A titre subsidiaire, ils demandent, par réformation à voir dire leurs « *assignations initiales et les actions du couple PERSONNE8.) dans lesdites procédures recevables* » et « *renvoyer les affaires devant le tribunal d'arrondissement, sous une composition différente* ».

A titre plus subsidiaire, et pour le cas où « *la formalité de l'article 17 de la loi de 1905 doit être accomplie en l'espèce* » ils sollicitent l'octroi d'un « *délai raisonnable pour ce faire* ».

A titre plus subsidiaire encore, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent, « *dans les trois procédures n° du rôle 188.014, n° du rôle TAL-2019-01542 et n° du rôle TAL-2020-00442* » de voir constater « *l'existence de la vente* » de l'appartement à leur égard et pour le montant de 288.000 € et formulent une offre de preuve y relative. Ils sollicitent encore de voir « *ordonner, voire autoriser le couple PERSONNE8.) (ou le notaire mandaté par ce couple) par provision de transcrire, voir inscrire le jugement ainsi rendu au bureau de la conservation des hypothèques* ».

Dans le cadre de « *la procédure n° du rôle 188.014* », ils demandent de « *rendre un jugement qui tiendra lieu d'acte authentique et d'ordonner à transcrire au bureau de la conservation des hypothèques* », ainsi que d'« *interdire aux sœurs PERSONNE7.) d'aliéner ledit appartement à une ou plusieurs personnes tierces, voire de le grever autrement sous peine d'une astreinte de 75.000 € par évènement de non-respect de cette ordonnance* ».

Dans le cadre de « *la procédure n° du rôle TAL-2019-01542* », PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent la condamnation des conjoints PERSONNE7.), solidairement, sinon in solidum, sinon individuellement mais chacune pour le tout, au paiement de dommages et intérêts résultant du transfert, voire de la tentative de transfert de l'appartement à PERSONNE5.) pour le cas où le transfert de propriété de l'appartement à PERSONNE5.) leur serait opposable, à hauteur de 337.000 € pour compenser la perte liée à la plus-value de l'appartement, à un montant correspondant aux loyers qu'ils devraient payer à PERSONNE5.) et un montant de 100.000 € pour la réparation de leur préjudice moral résultant de leur déménagement et de l'insécurité dans laquelle ils ont dû vivre.

Dans le cadre de « *la procédure n° du rôle TAL-2020-00442* » PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent de voir constater que le transfert de propriété de l'appartement à PERSONNE5.), ainsi que les actes relatifs à ce transfert et leur transcription leur sont inopposables et dès lors voir donner droit à leur action en revendication de la propriété de l'appartement, déclarer les actes de transfert de propriété de l'appartement vers PERSONNE5.) inopposables à leur égard et voir prononcer l'annulation desdits actes de transfert. Pour le cas où le transfert de propriété de l'appartement à PERSONNE5.) leur serait opposable, ils demandent de voir prononcer la restitution de la propriété de l'appartement à titre de mesure de réparation en nature, sinon la condamnation de PERSONNE5.) au paiement d'une indemnité de 337.000 € pour compenser la perte liée à la plus-value de l'appartement et un montant de 100.000 € à titre de réparation de leur préjudice moral ayant pour cause leur déménagement et de l'insécurité dans laquelle ils ont dû vivre. Ils demandent encore de voir « *interdire à PERSONNE5.) d'aliéner l'appartement à une ou plusieurs personnes tierces, voire de le grever autrement sous peine d'une astreinte de 75.000 € par évènement de non-respect de cette ordonnance* ».

Dans le cadre des « *procédures n° du rôle 188.014 et n° du rôle TAL-2019-01542* » PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent de voir « *constater que le couple PERSONNE8.) a payé sans cause aux sœurs PERSONNE7.) un montant d'au moins 23.530 €, lequel est, le cas échéant, à déduire du prix de vente de 288.000 €* », ou, à titre

subsidaire, « à rembourser par les sœurs PERSONNE7.) au couple PERSONNE8.) ».

Ils demandent de voir ordonner l'exécution provisoire de l'arrêt à intervenir, « au moins sur le point de l'interdiction pour les sœurs PERSONNE7.) et, le cas échéant, Monsieur PERSONNE5.) d'aliéner l'appartement [...] ».

Ils sollicitent finalement de voir condamner les consorts PERSONNE7.), « solidairement, sinon in solidum, sinon individuellement mais chacune pour le tout, et Monsieur PERSONNE5.), aux termes de l'article 240 du NCPC, ou en tout cas à titre de dommages et intérêts au sens de l'article 1382 du Code civil, à payer au moins [...] 15.000 € [...] par instance avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde à rembourser, et ce par chacune des parties défenderesses », ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Les parties intimées concluent à la confirmation des jugements entrepris et à voir débouter les parties appelantes de leur appel.

Interjetant appel incident, PERSONNE5.) demande, par réformation, à voir déclarer sa demande reconventionnelle formulée en première instance recevable et fondée et condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) « au paiement de la somme de 1.700 € par mois depuis le mois d'octobre 2020 jusqu'à départ définitif des parties PERSONNE8.) de l'appartement ».

Les parties intimées demandent la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement du montant de 10.000 € à titre de « procédure vexatoire » sur base de l'article 1382 du Code civil.

Elles demandent, par réformation, une indemnité de procédure de 2.500 € pour la première instance, ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 € pour l'instance d'appel et la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de cette instance.

#### I) Quant à l'appel du jugement du 25 février 2020

N'ayant formulé ni de demande ni de moyen à l'appui de leur appel relevé du jugement du 25 février 2020, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à débouter de leur appel pour autant qu'il est dirigé contre ce jugement.

Le jugement du 25 février est dès lors à confirmer.

## II) Quant à l'appel du jugement du 16 mars 2022

### A) Quant à la violation de l'article 65 du NCPC

Le tribunal a retenu dans son jugement entrepris du 16 mars 2022 que *« les époux PERSONNE8.) expliquent que la transcription de l'affaire n° 188.014 du rôle aurait été logiquement refusée, alors que leur demande serait relative à un jugement qui tiendra lieu d'acte authentique et non sur une quelconque résolution, la rescision ou l'annulation d'un acte transcrit.*

*Le moyen des demandeurs revient à remettre en cause la motivation du jugement interlocutoire n° 2020TALCH08/00045 du 25 février 2020.*

*En cas de désaccord, il leur aurait appartenu d'interjeter appel contre la prédite décision. Le moyen des époux PERSONNE8.) se heurte à l'autorité de la chose jugée et est par conséquent à déclarer irrecevable ».*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reprochent au tribunal d'avoir *« violé l'article 65 (3) du NCPC et le principe du contradictoire » au motif qu'il serait « contraire au principe du contradictoire d'inviter les parties à prendre position, mais de ne pas du tout débattre des arguments qui suivent l'invitation et les rejeter sans débat comme irrecevables ».*

L'article 65 du NCPC dispose que *« Le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.*

*Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.*

*Il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ».*

La Cour constate que les parties ont été invitées par jugement du 25 février 2020 de prendre position quant à l'obligation de transcription des actions introduites par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en application de l'article 17 de la loi de 1905, motif pris que *« les dispositions de l'article 17 précité étant d'ordre public, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, d'inviter les parties à prendre position sur cette problématique et à régulariser le cas échéant la procédure au regard des exigences de l'article 17 de la loi de 1905 ».*

Il ressort de ce qui précède que le tribunal s'est conformé aux dispositions de l'article 65 du NCPC en invitant les parties à prendre position quant à la « *problématique* » soulevée d'office. Le tribunal a encore, contrairement aux affirmations des parties appelantes, tenu compte de leur argumentation y relative et l'a rejetée par une décision motivée.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont dès lors à débouter de ce chef de leur appel.

## B) Quant à la recevabilité des assignations de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

### Discussion

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que le jugement du 25 février 2020 aurait constitué « *un jugement purement avant dire droit* » et n'aurait dès lors pas eu « *autorité de chose jugée* », de sorte que leur « *moyen* » aurait « *été à tort déclaré irrecevable* ». Ils font encore valoir que le tribunal aurait par jugement du 24 décembre 2019 « *déclaré les actions portant les numéros du rôle 188.014 et TAL-2019-01542 recevables* », que ce jugement serait « *coulé en force de la chose jugée* » de sorte que le tribunal n'aurait plus pu, par jugement du 16 mars 2022, revenir sur sa décision antérieure.

Ils soutiennent, à titre principal, que leurs actions tendant à voir constater le droit de propriété, à solliciter des dommages et intérêts et à voir déclarer inopposable l'aliénation de l'appartement au bénéfice de PERSONNE5.) ne constitueraient pas des demandes visées par l'article 17 de la loi de 1905, de sorte qu'aucune inscription telle que prévue par le prédit article 17 ne s'y imposerait. En ce qui concerne leur demande en annulation de l'acte de vente de l'appartement au bénéfice de PERSONNE5.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que « *n'étant pas parties à l'acte de vente conclu avec [...] PERSONNE5.), le couple PERSONNE8.) ne pouvait pas introduire une véritable action en nullité* », mais « *seulement se prévaloir de son inopposabilité* ».

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent avoir fait procéder à l'inscription de leurs demandes, conformément à l'article 17 de la loi de 1905, le 3 juillet 2018 en ce qui concerne le rôle n°TAL-2019-01542 et en ce qui concerne le rôle n°TAL-2020-00442 le 6 juillet 2020. Concernant le rôle n° 188.014, leur inscription aurait été refusée par le bureau des hypothèques, refus qui ne leur serait pas imputable.

Ils concluent à la recevabilité de leurs « *assignation et actions* » et au renvoi des « *affaires devant le tribunal d'arrondissement afin de* » leur garantir « *une double instance sur le fond* ».

A titre plus subsidiaire encore, ils sollicitent un délai pour « *procéder à la régularisation* ».

Les parties intimées concluent à la confirmation du jugement du 16 mars 2022 en ce que le tribunal a déclaré les assignations du 29 août 2017, du 23 mai 2018 et du 28 mai 2019 irrecevables. Elles soutiennent que l'assignation du 28 mai 2019 n'aurait été inscrite qu'en date du 24 juin 2020 et partant postérieurement « *à la vente-donation à PERSONNE5.)* », de sorte que la demande serait « *entachée de nullité* ». Elles donnent encore à considérer que l'assignation du 19 août 2017 n'aurait fait l'objet d'aucune inscription prévue par l'article 17 de la loi de 1905.

### Appréciation

Il y a de prime abord lieu de relever que le tribunal d'arrondissement, en déclarant dans son jugement du 24 décembre 2019 recevoir « *les demandes principales et reconventionnelles en la forme* », s'est limité à les déclarer recevables pour avoir été introduites dans les formes de la loi, de sorte que l'autorité de chose jugée s'y attachant ne s'étend pas à la question de la recevabilité des demandes au vu des dispositions de l'article 17 de la loi de 1905. Le tribunal pouvait dès lors valablement connaître de cette question dans son jugement du 16 mars 2022.

L'article 17, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 1905 dispose ce qui suit : « *Aucune demande tendant à faire prononcer la résolution, la rescision ou l'annulation d'un acte transcrit, ne sera reçue dans les tribunaux qu'après avoir été inscrite, à la requête de l'avoué du demandeur, en marge de l'exemplaire ou de l'expédition déposé au bureau des hypothèques, ainsi que de l'inscription prévue à l'article 15* ».

Par arrêt du 20 décembre 2018, la Cour de cassation a retenu qu'« *attendu qu'en décidant que l'action introduite [...] aux fins de voir reconnaître leur droit de propriété sur le terrain acquis [...] suivant un 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, de la loi modifiée du 25 septembre 1905, précitée, 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 d'appel a violé la disposition visée au moyen* » (Cour de cassation, 20 décembre 2018, n° 3974 du registre).

Aux termes de l'assignation du 29 août 2017, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendait à voir constater l'existence de la vente de l'appartement à leur profit, à voir dire que le jugement tiendra lieu d'acte authentique et en ordonner la transcription au bureau de la conservation des hypothèques, à voir interdire aux consorts PERSONNE7.) d'aliéner l'appartement à des tiers et à voir constater qu'ils ont payé sans cause aux consorts PERSONNE7.) un montant d'au moins 19.855 € à valoir sur le prix de vente de 288.000 €.

Aux termes de l'assignation du 23 mai 2018, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendait, à titre principal, à voir constater l'existence de la vente de l'appartement à leur profit et à voir condamner les consorts PERSONNE7.) au paiement de dommages et intérêts, et, à titre subsidiaire, à voir condamner les consorts PERSONNE7.) au paiement de plusieurs indemnités.

Les demandes ainsi définies ne tendent pas à obtenir la résolution, la rescision ou l'annulation d'un acte transcrit et ne sont, dès lors, pas assujetties à la publicité obligatoire prévue par l'article 17, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi de 1905.

Il y a partant lieu de déclarer, par réformation du jugement du 16 mars 2022, les demandes introductives d'instances des 29 août 2017 et 23 mai 2018, recevables.

Aux termes de l'assignation du 28 mai 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent notamment l'annulation des « *actes de transfert* », de sorte que cette demande est, indépendamment de son bien-fondé, assujettie à la publicité obligatoire prévue par l'article 17, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi de 1905.

Il résulte des pièces versées en cause par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (pièces 53B, C et D) que cette demande en annulation a été inscrite le 6 juillet 2020 en marge des exemplaires des actes de vente et de donation litigieux déposés le 8 mars 2018 au bureau des hypothèques.

Etant donné que le vice découlant du défaut d'inscription peut être régularisé en première instance tant que les débats ne sont pas clos, ce qui a été fait en l'espèce, il y a également, par réformation, lieu de déclarer la demande introductive d'instance du 28 mai 2019 recevable.

### C) Quant à l'appel incident

Dans son jugement du 16 mars 2022, le tribunal s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle de

PERSONNE5.) tendant à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer le montant de 1.700 € par mois à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2020, au motif qu'il réclamerait en l'espèce une indemnité d'occupation en tant que bailleur du fait qu'il a été privé des lieux.

PERSONNE5.) demande, par réformation, à voir déclarer sa demande reconventionnelle formulée en première instance « recevable et fondée » et « condamner les parties PERSONNE8.) au paiement de la somme de 1.700 € par mois depuis le mois d'octobre 2020 jusqu'à départ définitif des parties PERSONNE8.) de l'appartement ». L'ensemble de sa motivation exposée au corps de ses conclusions de synthèse déposées au greffe de la Cour le 28 novembre 2023 (intitulées erronément conclusions récapitulatives et ampliatives) tend à voir déclarer sa susdite demande recevable et fondée.

Il importe dès lors de constater que le jugement du 16 mars 2022 n'est point entrepris en ce que le tribunal s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande en question, de sorte que son appel incident, se limitant à voir dire sa demande recevable et fondée, est à rejeter.

Le jugement entrepris est à confirmer quant à ce volet du litige.

#### D) Quant à la demande de renvoi en première instance

Lorsque l'appel opère dévolution, la juridiction d'appel est saisie de plein droit, par l'effet dévolutif, de la connaissance de l'entièreté du litige, et elle a l'obligation de vider le litige. Il n'est pas loisible aux parties de soustraire à l'effet dévolutif une décision à l'égard de laquelle cet effet déploie ses effets, dès lors que les règles tenant à la dévolution sont d'ordre public.

L'effet dévolutif joue de plein droit sans que ni la juridiction d'appel ni les parties ne puissent y faire exception, lorsque les conditions sont remplies, à savoir lorsqu'il y a réformation d'une décision qui a tranché le fond (soit par une exception tenant au fond, soit en tranchant directement le fond). Les décisions qui se bornent à déclarer une demande irrecevable en raison d'un pur vice de forme ne peuvent être considérées comme remplissant les conditions pour opérer dévolution du litige (Thierry Hoscheit, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2<sup>ième</sup> édition, n<sup>os</sup> 1444 et 1450).

En l'espèce, en déclarant les demandes introductives d'instances de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) irrecevables pour défaut de transcription prévue à l'article 17 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi de 1905, le tribunal basait sa décision sur un moyen de pure procédure sans avoir engagé un débat sur le fond, de sorte que les conditions pour opérer dévolution du litige ne sont pas remplies en l'espèce.

Afin de ne pas priver les parties au litige d'un degré de juridiction, il n'y a pas lieu d'évoquer le litige, de sorte qu'il convient de renvoyer l'affaire en prosécution de cause devant la juridiction du premier degré autrement composée.

Les demandes quant au fond, formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), hormis celle présentée sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, n'ont été « *invoquées à titre le plus subsidiaire pour le cas où les affaires ne seront pas renvoyées par-devant le tribunal d'arrondissement* ».

A défaut de dévolution du litige et la Cour n'évoquant pas le litige, il n'y a dès lors pas lieu de statuer sur ces demandes.

#### E) Quant aux demandes accessoires

Les parties intimées demandent la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement du montant de 10.000 € à titre de « *procédure vexatoire* » sur base de l'article 1382 du Code civil.

Le seul exercice d'une action en justice n'est pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile puisque l'exercice d'une action civile est libre. La jurisprudence ne sanctionne pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice, mais le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit. La jurisprudence exige des actes de malice, de mauvaise foi, d'erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Au vu de l'issue du litige en instance d'appel, un tel agissement fautif n'est pas établi à charge des parties appelantes.

En conséquence, cette demande est à déclarer infondée.

Etant donné l'issue du litige, les parties intimées sont encore à débouter de leur appel incident visant l'allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Pour le même motif, les parties intimées sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et elles devront supporter les frais et dépens de cette instance.

A défaut de rapporter la preuve de l'iniquité requise par l'article 240 du NCPC, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour chacune des deux instances.

## PAR CES MOTIFS

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

dit les appels principal et incident recevables,

dit l'appel de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) relevé du jugement du 25 février 2020 non fondé,

partant confirme ce jugement,

dit l'appel incident de PERSONNE5.) non fondé,

dit l'appel principal de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) relevé du jugement du 16 mars 2022 partiellement fondé,

**réformant,**

déclare les demandes introductives d'instances des 29 août 2017, 23 mai 2018 et 28 mai 2019 recevables,

renvoie les parties en prosécution de cause devant la juridiction du premier degré autrement composée,

**confirme** le jugement entrepris pour le surplus,

dit non fondée la demande de PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.) en condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement du montant de 10.000 € basée sur l'article 1382 du Code civil,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.