

- Arrêt civil -

Audience publique du dix-sept mars deux mille onze

Numéro 35829 du rôle

Composition:

Carlo HEYARD, président de chambre,
Etienne SCHMIT, premier conseiller,
Eliane EICHER, premier conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

Entre :

1. la société à responsabilité limitée **XXX**, ayant eu son siège social à L- ... , immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro ... , actuellement en liquidation, représentée par son gérant et liquidateur **MMM EEE**, administrateur de société, demeurant à L- ... ,

2. la société anonyme **YYY**, ayant eu son siège social à L- ... , immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro ... , actuellement en liquidation, représentée par ses administrateurs et liquidateurs,

a) **MMM EEE**, administrateur de société, demeurant à L- ... ,

b) **SSS DDD**, ingénieur diplômé, demeurant à L- ... ,

c) **RRR PPP**, gérant de sociétés, demeurant à B- ... ,

3. **MMM EEE**, administrateur de société, demeurant à L- ... ,

4. **MMM EEE**, administrateur de société, demeurant à L- ... , pris en sa qualité de liquidateur de la société à responsabilité limitée **XXX**, ayant eu son siège social à L- ... , immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro ... , actuellement en liquidation,

5. MMM EEE, administrateur de société, demeurant à L- ... , pris en sa qualité de liquidateur de la société anonyme YYY, ayant eu son siège social à L- ... , immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro ... , actuellement en liquidation,

6. SSS DDD, ingénieur diplômé, demeurant à L- ... , pris en sa qualité de liquidateur de la société anonyme YYY, ayant eu son siège social à L- ... , immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro ... , actuellement en liquidation,

7. RRR PPP, gérant de sociétés, demeurant à B- ... , pris en sa qualité de liquidateur de la société anonyme YYY, ayant eu son siège social à L- ... , immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro ... , actuellement en liquidation,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 8 juin 2009,

comparant par Maître Fernand ENTRINGER, avocat à la Cour à Luxembourg,

e t :

GGG WWW, policier, demeurant à L- ... ,

intimé aux fins du susdit exploit BIEL,

comparant par Maître Laurent NIEDNER, avocat à la Cour à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par acte d'huissier du 14 juin 2007, GGG WWW a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée XXX, à la société anonyme YYY, à MMM EEE, SSS DDD et RRR PPP, à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour entendre dire nulle et de nul effet la vente suivant acte notarié du 19 janvier 2005 entre YYY, XXX comme vendeurs respectifs de la construction et du terrain et MMM EEE comme acquéreur portant sur des lots dans un immeuble en copropriété dénommé Résidence PORTHOS, sis à Strassen, 62, rue de la Victoire.

Le demandeur conclut encore à l'octroi de dommages et intérêts.

A l'appui de sa demande GGG WWW a exposé qu'il a, en date du 13 avril 2004, signé avec la société à responsabilité limitée XXX et la société anonyme YYY un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, comportant

une clause suspensive, pour un appartement avec cave, garage et jardin dans l'immeuble en copropriété Résidence PORTHOS.

La société à responsabilité limitée XXX est intervenue en qualité de promoteur de l'immeuble ; la société anonyme YYY est intervenue en qualité de vendeur du terrain ; la responsabilité de MMM EEE a été recherchée en sa qualité d'administrateur-délégué de YYY et gérant unique de XXX; MMM EEE, SSS DDD et RRR PPP ont été assignés en leur qualité de liquidateurs des sociétés YYY et XXX.

Par jugement rendu contradictoirement le 12 mai 2009, le tribunal a : débouté GGG WWW de sa demande en annulation, et condamné les sociétés YYY et XXX ainsi que MMM EEE in solidum à payer à GGG WWW la somme de 32.670 € à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à compter du jour de l'assignation, 14 juin 2007, jusqu'à solde, et une indemnité de procédure de 1.500 €.

Par acte de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 8 juin 2009, la société à responsabilité limitée XXX, la société anonyme YYY, MMM EEE, SSS DDD et RRR PPP, ont régulièrement relevé appel de ce jugement.

Ils demandent de le réformer, de dire que la convention litigieuse est nulle et de nullité absolue et de dire que GGG WWW ne peut prétendre à rien.

GGG WWW conclut au débouté de l'appel principal et interjette régulièrement appel incident quant au montant des dommages et intérêts qui lui fut alloué.

Il est constant en cause que par contrat de vente en l'état futur d'achèvement les sociétés YYY et XXX, en leurs qualités respectives de vendeur du terrain et de promoteur, ont vendu à GGG WWW dans l'immeuble en copropriété dénommé Résidence PORTHOS à Strassen, 62, rue de la Victoire, l'appartement dénommé 02 (023), la cave n° 12 (011), le garage sous-terrain n° 12 (012) et le jardin n° 01 (039) pour le prix de 326.700 €.

Les deux clauses suivantes font partie du contrat :

« A) Le présent compromis ne sortira ses effets qu'après accord de l'institut financier et sous condition que l'acquéreur aura transmis par courrier recommandé une copie de cet accord avant le 04/05/2004 à l'Immobilière TOP-INVEST. A défaut de transmission de ce document endéans le délai prescrit, le présent contrat sera ipso facto et sans mise en demeure préalable considéré comme nul et non avenu.

B) Il est précisé que le cadastre vertical avec le tableau des millièmes est actuellement introduit auprès des autorités compétentes pour approbation. Si par impossible l'établissement du cadastre vertical entraînait des modifications majeures par rapport à l'objet présentement vendu, le présent contrat serait, sauf autre arrangement écrit entre les parties, ipso facto et sans mise en demeure préalable considéré comme nul et non avenu. »

Par acte notarié du 19 janvier 2005, les sociétés YYY et XXX ont vendu à MMM EEE et à son épouse SSS MMM les éléments suivants dans la Résidence PORTHOS :
un emplacement/cave 006 au sous-sol, un emplacement 014 au sous-sol, un emplacement 071 au sous-sol, un appartement avec terrasse 023, un jardin 025, ainsi que 112,338/1000èmes des parties communes.

Quant à la nullité de la vente du 13 avril 2004 invoquée par les appelants

Les appelants critiquent le jugement de première instance d'abord en ce qu'il a refusé de reconnaître nul le contrat de vente du 13 avril 2004, motif pris de ce que l'article 1601-5 in fine du code civil prévoit une simple nullité relative ne pouvant être invoquée que par l'acheteur et avant l'achèvement des travaux ; il s'agirait d'une nullité absolue pouvant être invoquée non seulement par l'acquéreur, mais également par le co-contractant-vendeur.

Ils ajoutent ensuite que le contrat de vente ne respecterait pas les prescrits des articles 1601-1 et suivants du code civil, et surtout de l'article 1601-4 ; la nullité de cet article devrait être distinguée de celle de l'article 1601-5 in fine, celle prévue à l'article 1601-4 étant d'ordre public, il s'agirait d'une nullité absolue pouvant être invoquée par tout intéressé.

L'intimé demande de confirmer le jugement entrepris quant à ce chef, la nullité pour défaut d'acte notarié étant une nullité relative qui ne peut être invoquée que par l'acquéreur.

Aux termes de l'article 1601-4, alinéa 3, du code civil : « La vente d'immeubles à construire au sens du présent article doit, à peine de nullité, revêtir la forme de la vente à terme ou de la vente en l'état futur d'achèvement ».

L'article 1601-5 du code civil prévoit, entre autres en son alinéa 2, que la vente en l'état futur d'achèvement doit être conclue par acte notarié.

L'avant-dernier alinéa de l'article 1601-5 du code civil dispose que : « L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat. Cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur (...). »

En prévoyant uniquement les deux formes précisées ci-dessus pour la vente d'immeubles à construire, la disposition de l'article 1601-4, alinéa 3 du code civil exclut un transfert immédiat de la propriété, sinon de la propriété intégrale, ainsi qu'un paiement immédiat du prix intégral dans le cas d'une vente d'un immeuble non encore construit ou d'un immeuble non entièrement achevé.

C'est le non-respect de ces formes restrictives qui est sanctionné par la nullité édictée par l'article 1601-4, alinéa 3 du code civil : la vente d'un

immeuble à construire ne peut, sous peine de nullité, comporter qu'une obligation de délivrance et une obligation de paiement différées.

En l'espèce, la vente conclue entre parties le 13 avril 2004 revêt la forme de la vente en l'état futur d'achèvement.

Une nullité pour cause de violation de la disposition de l'article 1601-4, alinéa 3 du code civil ne saurait donc être retenue.

La vente en l'état futur d'achèvement n'a cependant pas été conclue sous forme d'acte notarié.

Eu égard aux dispositions de l'article 1601-5, avant-dernier alinéa, du code civil, la nullité prévue en cas d'inobservation de la règle relative à la conclusion de la vente par acte authentique ne peut pas être invoquée par le vendeur.

Il s'ensuit que par adoption des motifs du tribunal, sa décision est à confirmer en ce qu'il a rejeté ce premier moyen des actuelles parties appelantes.

Les appelants reprochent en second lieu à la juridiction de première instance d'avoir retenu « que les vendeurs ont, comme l'acquéreur, entendu renoncer à enfermer la condition relative à l'octroi du prêt dans le délai initialement fixé et par conséquent à se prévaloir du dépassement dudit délai. » Il y aurait absence de manifestation de volonté de leur part de vouloir procéder à la rédaction de l'acte avec GGG WWW après la révolution du délai fixé, ils n'auraient pas été disposés à prolonger le délai de justification des moyens financiers.

Il y aurait avoué du non-respect par GGG WWW des conditions expresses de la validité de la convention.

Selon les appelants, la défaillance de la condition suspensive empêcherait l'obligation de prendre naissance et emporterait caducité de la promesse synallagmatique de vente dont peuvent se prévaloir les deux parties.

Selon GGG WWW, la condition suspensive de l'obtention d'un accord de l'institut financier a été remplie ; la transmission par lettre recommandée ne serait qu'une modalité de preuve de la remise de cet accord de l'institut financier.

L'intimé énumère ensuite divers faits qu'il entend voir qualifier de présomptions graves, précises et concordantes devant conduire à admettre que l'accord de crédit a été remis à TOP-INVEST avant l'expiration du délai convenu. Il relève, entre autres, que par courrier du 15 décembre 2004, le notaire l'a invité à se présenter pour la signature de l'acte de vente le 22 décembre 2004 dans les bureaux de la Banque Raiffeisen.

A supposer que le document ait été remis hors délai, les sociétés YYY et XXX auraient renoncé à s'en prévaloir.

Les appelants offrent de prouver par la voie testimoniale qu'ils transmettent ipso facto dès leur signature tous les contrats de vente en l'état futur d'achèvement systématiquement au notaire pour la préparation des actes notariés puisque dans 99 % des cas il n'y a pas de problème.

Il est rappelé que la clause suspensive dont question est libellée comme suit :

« Le présent compromis ne sortira ses effets qu'après accord de l'institut financier et sous condition que l'acquéreur aura transmis par courrier recommandé une copie de cet accord avant le 04/05/2004 à l'Immobilière TOP-INVEST. A défaut de transmission de ce document endéans le délai prescrit, le présent contrat sera ipso facto et sans mise en demeure préalable considéré comme nul et non avenu. »

Aux termes de cette clause, le contrat est considéré comme nul et non avenu non seulement dans l'hypothèse dans laquelle il n'y aurait pas d'accord d'un institut financier, mais encore dans l'hypothèse où TOP INVEST n'aurait pas obtenu une copie de cet accord par courrier recommandé avant la date-limite convenue du 4 mai 2004.

Contrairement aux conclusions de GGG WWW, l'envoi d'un courrier à son adresse par les vendeurs immédiatement après l'échéance du 4 mai 2004 afin de lui indiquer que le contrat de vente était à considérer comme nul et non avenu n'était pas requis ; le contrat prévoit, en effet, en termes clairs, qu'à défaut de transmission de l'accord avant le 4 mai 2004, le contrat sera ipso facto et sans mise en demeure préalable considéré comme nul et non avenu.

Il appartient au demandeur GGG WWW se prévalant du contrat du 13 avril 2004, et donc de la réalisation de cette première clause, d'établir que la condition suspensive s'est réalisée dans ses deux branches.

GGG WWW verse un courrier par lequel la Banque Raiffeisen l'informe en date du 27 avril 2004 de ce qu'elle est d'accord à lui consentir le prêt sollicité pour financer l'acquisition d'un appartement en l'état futur d'achèvement dans la résidence PORTHOS à Strassen.

Il prouve donc qu'il a obtenu l'accord de l'institut financier prévu dans la première condition convenue.

Il y a lieu d'examiner ensuite si la seconde partie de la condition suspensive s'est réalisée.

Dans un courrier du 19 janvier 2005, TOP-INVEST a écrit à GGG WWW : « A ce qu'il semble, vous vous entendez être dans une relation contractuelle avec notre société, ceci même que vous n'avez ni respecté le délai, ni la modalité de transmission de l'accord financier. »

Le 4 avril 2005 le mandataire de GGG WWW y a répondu : « La condition suspensive de l'obtention d'un crédit prévu dans le contrat sous seing privé a manifestement été remplie, puisque quelques jours après la signature du contrat sous seing privé, mon client a personnellement remis l'accord de sa banque dans les bureaux de votre société. La modalité de la remise est absolument secondaire et la référence à une lettre recommandée ne se trouve dans le contrat que pour éviter des difficultés de preuve. »

Le 11 avril 2005 TOP-INVEST a pris position comme suit : « Contrairement à vos dires, Monsieur WWW n'a pas déposé son accord financier " quelques jours après la signature du contrat ", mais seulement quelques jours après l'écoulement de la date d'échéance contractuelle, donc après le 04/05/2004. »

Après avoir cité ce courrier, les appelants concluent comme suit : « Si la remise tardive de l'accord financier reste contestée, celle-ci est, pour autant que de besoin, offerte en preuve par les appelants par l'audition de Marie-Jeanne FLESCHE (...). »

Il est ainsi acquis en cause que l'accord financier a été transmis à TOP-INVEST.

Ce n'est pas le mode par lequel l'accord financier a été transmis à TOP-INVEST qui est discuté par les appelants, ceux-ci contestent que l'accord de la banque soit parvenu entre les mains de TOP-INVEST avant le 4 mai 2004.

Les conclusions de GGG WWW selon lesquelles la transmission par lettre recommandée n'est qu'une modalité de preuve de la remise de cet accord de l'institut financier n'ont donc pas à être examinées quant à leur incidence.

Il y a lieu d'analyser si l'accord de la banque a été transmis à TOP-INVEST dans le délai convenu.

GGG WWW énonce divers faits valant, selon lui, présomptions permettant de conclure que l'accord de crédit a été remis dans le délai, sinon de dire que la société XXX et la société YYY ont renoncé à se prévaloir de la condition de la remise de l'accord de crédit à TOP-INVEST avant le 4 mai 2004.

Un aveu dans le chef de GGG WWW du non-respect du délai, tiré de ce que la déclaration faite par TOP-INVEST dans le courrier, cité ci-dessus, du 11 avril 2005 relativement au dépôt de l'accord financier quelques jours seulement après l'écoulement de la date d'échéance contractuelle, donc après le 4 mai 2004, n'aurait pas été contestée, ne saurait, eu égard à sa prise de position et contrairement aux conclusions des appelants, pas être retenu.

Eu égard à la formulation de la première clause relative à la nullité ipso facto, telle que soulignée supra, la considération de GGG WWW que le prétendu retard n'a suscité aucune réaction de TOP-INVEST au moment de la remise du document ni dans les semaines, ni dans les mois qui ont suivi, mais seulement au moment où il a protesté contre certaines clauses du projet d'acte notarié, est sans incidence, et ne saurait valoir en tant qu'élément de présomptions.

Il en va de même de la réflexion de GGG WWW « que l'accord de crédit datant du 27 avril 2004, Monsieur WWW aurait donc attendu plusieurs jours pour remettre le document en question à TOP-INVEST alors qu'il connaissait l'existence d'un délai expirant le 4 mai 2004 pour avoir signé le compromis qui prévoyait ce délai moins d'un mois avant », son propre comportement, ou plutôt l'évaluation du comportement qu'il considère comme normal eu égard aux termes de la convention, ne valent pas comme présomption.

GGG WWW fait encore relever que le 4 mai 2005 il a été contacté par SANICALOR s.à r.l. pour les installations sanitaires et de chauffage.

Les appelants déclarent qu'« il n'y a plus eu de manifestation de volonté de leur part après la révolution du 4 mai 2004. La meilleure preuve de la véracité des déclarations des appelants résulte des conclusions même de Maître NIEDNER qui écrit à la page 5 : " que le 4 mai 2005, Monsieur WWW a été contacté par SANICALOR s.à r.l. pour les installations sanitaires et de chauffage. " Or, le 19 janvier 2005 les sociétés XXX et YYY avaient déjà vendu à MMM EEE l'appartement dont s'agit. Voilà qui prouve bien que l'entreprise d'installation avait été contactée par les appelantes longtemps avant qu'elles n'ont contacté à leur tour WWW. »

Ces conclusions ne s'expliquent que lorsqu'on admet que les appelants considèrent que la date en cause n'est pas celle du 4 mai 2005 telle qu'indiquée par l'intimé, mais celle du 4 mai 2004.

En admettant que la date a été erronément indiquée et que c'est le 4 mai 2004 qui est visé, une conséquence ne saurait être tirée de cette prise de contact avec GGG WWW invoquée par celui-ci - et que les appelants n'ont pas autrement rencontrée par leurs conclusions - puisqu'elle est concomitante avec l'échéance convenue dans la clause suspensive ; l'heure de la prise de contact n'étant pas indiquée, il n'est pas établi - à supposer que l'accord de crédit n'ait pas antérieurement été remis à TOP-INVEST - que les sociétés XXX et YYY avaient le temps requis pour informer les corps de métier avec lesquels elles avaient contracté.

Toujours dans le cadre de ses développements relatifs à l'existence de présomptions permettant de conclure que l'accord de crédit a été remis dans le délai, sinon de dire que la société XXX et la société YYY ont renoncé à se prévaloir de la condition de la remise de l'accord de crédit à TOP-INVEST avant le 4 mai 2004, GGG WWW fait encore état de ce que le 26 novembre 2004, il a été contacté par l'entreprise KÜCHENGALERIE- REGNERY « im

Auftrag der Firma TOP-INVEST » en vue de fixer un rendez-vous pour l'installation de la cuisine dans l'appartement en question.

Il fait en plus état de ce que le 15 décembre 2004, le notaire SECKLER l'a invité à se présenter pour la signature de l'acte de vente, et que le projet d'acte de vente notarié fait référence à une procuration du 15 décembre 2004 en vertu de laquelle pouvoir avait été accordé à Marie-Jeanne LEITEN de représenter MMM EEE à la signature de l'acte notarié.

Il résulte des pièces versées que par courrier du 26 novembre 2004, la s.à r.l. REGNERY KÜCHENGALERIE a demandé à GGG WWW « im Auftrag der Firma TOP-INVEST » de convenir d'un rendez-vous pour discuter des plans relatifs à l'installation de la cuisine dans son projet de construction.

Le 15 décembre 2004 le notaire SECKLER écrit à GGG WWW : « Concernant acquisition appartement avec emplacement, cave et jardin dans la Résidence PORTHOS à Strassen » : « (...) j'ai l'honneur de vous confirmer qu'un rendez-vous pour la signature dudit acte de vente a été fixé au mercredi 22 décembre 2004, à 9.30 heures dans les bureaux de la Banque Raiffeisen, 48-50, rue Charles Martel chez Monsieur Thierry GILLEN. Ci-joint vous trouverez un projet dudit acte de vente ainsi qu'une copie du règlement de copropriété. Tous les autres documents vous seront remis lors de la signature de l'acte de vente. »

Le projet de l'acte notarié renseigne qu'une procuration pour signer l'acte de vente a été donnée par MMM EEE à Marie-Jeanne LEITEN à Bridel le 15 décembre 2004.

Les appelants font valoir que GGG WWW ne peut pas invoquer le comportement de tiers, comme les correspondances du notaire ou de fournisseurs, alors que la renonciation ne se présume pas, elle se prouve. Les soi-disant présomptions adverses auraient un quelconque sens si GGG WWW prouvait une manifestation de volonté des appelants et d'eux seuls, claire et précise après la révolution du délai dont s'agit, ce qui ne serait pas le cas.

Les appelants déclarent que Marie-Jeanne LEITEN avait une procuration générale de son employeur pour ce genre d'acte et qu'il en va de même pour leurs sous-traitants et ils offrent de prouver par l'audition du notaire SECKLER et de son clerc Marie-Jeanne LEITEN qu'ils transmettent ipso facto dès leur signature tous les contrats de vente en l'état futur d'achèvement systématiquement au notaire pour la préparation des actes notariés puisque dans 99 % des cas il n'y a pas de problème.

Cette dernière explication et l'offre de preuve afférente manquent de pertinence puisque pour chaque vente individuelle il doit être vérifié s'il y a lieu, ou non, à conclusion d'un acte notarié et quand il y sera procédé, le rendez-vous ne pouvant, ainsi que le fait relever GGG WWW, être fixé que de l'accord des parties venderesses ; l'offre de preuve des appelants portant sur ce point est donc à déclarer irrecevable.

Si, en l'espèce, la clause suspensive ne s'était pas réalisée, il aurait appartenu aux sociétés XXX et YYY d'informer le notaire de ce que, contrairement à l'usage normalement suivi tel que par elles invoqué, il n'y aurait pas lieu à la préparation et à la signature d'un acte notarié avec GGG WWW sur base du contrat du 13 avril 2004 ayant pu lui être transmis.

Face à la contestation de l'intimé que ce serait en quelque sorte par erreur que le projet de contrat lui aurait été transmis, les appelants restent en défaut de prendre position.

A ceci s'ajoute qu'il n'est pas précisé ce que la procuration générale invoquée aurait englobé, et que, si la conclusion d'un acte notarié se fait par procuration, celle-ci doit viser l'acte en cause, ce qui a précisément été le cas en l'espèce puisqu'aux termes du projet de l'acte notarié une procuration spéciale pour la signature de l'acte notarié avait été délivrée le 15 décembre 2004 par MMM EEE à Marie-Jeanne LEITEN.

Enfin, la société REGNERY KÜCHENGALERIE, agissant au nom de TOP-INVEST qui devait réceptionner le document justificatif de l'octroi de crédit, n'a pas non plus été instruite de ce qu'il n'y avait pas lieu de contacter GGG WWW au sujet de l'installation de la cuisine dans l'immeuble ayant fait l'objet du contrat du 13 avril 2004.

Les trois éléments analysés ci-dessus - le courrier du notaire SECKLER du 15 décembre 2004, la procuration pour la signature de l'acte notarié de vente donnée le 15 décembre 2004 par MMM EEE à Marie-Jeanne LEITEN, et la prise de contact de la société REGNERY KÜCHENGALERIE avec GGG WWW le 26 novembre 2004 - valent présomptions graves, précises et concordantes que les sociétés XXX et YYY ont considéré que la condition suspensive prévue sub A) du contrat s'était entièrement réalisée le 4 mai 2004.

« La remise tardive de l'accord financier » telle qu'offerte en preuve par les appelants par l'audition d'un témoin est ainsi contredite, de sorte que l'offre de preuve portant sur ce point est également à déclarer irrecevable.

Il est rappelé que la seconde condition est de la teneur suivante : « Il est précisé que le cadastre vertical avec le tableau des millièmes est actuellement introduit auprès des autorités compétentes pour approbation. Si par impossible l'établissement du cadastre vertical entraînait des modifications majeures par rapport à l'objet présentement vendu, le présent contrat serait, sauf autre arrangement écrit entre les parties, ipso facto et sans mise en demeure préalable considéré comme nul et non avenu. »

Opérant la révocation des obligations convenues lorsqu'elle s'accomplit, cette condition n'est pas suspensive, mais résolutoire.

Les appelants critiquent les juges de première instance pour avoir refusé d'examiner le moyen de la discordance entre le contrat du 13 avril

2004 et l'établissement du cadastre vertical ; GGG WWW se serait opposé à l'aménagement de parkings devant l'immeuble et aurait même déclaré sans rime ni raison qu'il refusait de signer l'acte notarié si ces parkings étaient maintenus.

Si ce point reste contesté, il est offert en preuve par l'audition du notaire SECKLER.

Selon l'intimé, il n'y a pas eu de modifications majeures de l'objet vendu, ni du cadastre vertical, permettant le jeu de cette clause.

Le tribunal a dit que les assignés sont restés en défaut d'établir l'existence de quelconques modifications significatives et que dans ces conditions il n'y avait pas lieu d'examiner plus avant ce moyen.

Il appartient aux actuels appelants qui invoquent la réalisation de la seconde condition d'en rapporter la preuve.

Dans un courrier adressé le 23 décembre 2004 à Immobilière TOP INVEST, GGG WWW écrit : « Lors de la signature du contrat de vente en état futur d'achèvement vous m'avez présenté des plans qui ne renseignaient aucun emplacement de parking devant la résidence PORTHOS. Le projet d'acte de mise en copropriété mentionne sur le devant de la résidence plusieurs emplacements de parking que vous semblez avoir ajoutés ultérieurement. Ces emplacements de parking n'ont aucune attribution de millièmes, donc ne contribuent pas aux frais de l'immeuble, tandis que mon jardin postérieur correspond à une portion de millièmes, de sorte que je serai obligé de contribuer dans la mesure des millièmes au règlement des frais communs de l'immeuble. Je m'oppose donc formellement à la création de ces parkings alors que j'ai signé un contrat de vente en état futur d'achèvement pour un immeuble sans parkings privatifs devant la façade principale. »

GGG WWW déclare qu'il a demandé la suppression des places de stationnement devant la résidence, mais que c'était un faux débat puisque les stationnements étaient prévus devant une résidence voisine et ne le concernaient donc pas. Les parties adverses auraient dû lui signaler ce fait au lieu d'en tirer prétexte pour refuser de signer l'acte notarié. Par ailleurs, aucun parking ne se trouverait à ce jour devant la résidence en question.

Ces explications n'ont pas été rencontrées par les conclusions des appelants.

Ceux-ci restent en défaut de préciser en quoi la contestation de GGG WWW est relative à l'établissement du cadastre vertical.

Tout comme en première instance ils ne prouvent pas que l'établissement du cadastre vertical a entraîné des modifications majeures par rapport à l'objet vendu le 13 avril 2004.

La réalisation de la condition convenue en second lieu n'est donc pas prouvée.

En conclusion des développements qui précèdent il y a lieu de constater que les moyens de nullité de la vente du 13 avril 2004 ne sont pas fondés, et de confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a retenu que les vendeurs avaient l'obligation de transférer à l'acquéreur la propriété de la chose vendue moyennant paiement par ce dernier du prix de vente convenu.

Quant aux responsabilités

Concernant les responsabilités, les appelants ne formulent pas de critique contre le jugement de première instance en ce qui concerne la motivation relative à la responsabilité des vendeurs.

Ils font seulement valoir que GGG WWW ne saurait faire état d'une prétendue mauvaise foi de MMM EEE puisque celui-ci a légitimement cru à la nullité du rapport de droit ce qui lui permettait parfaitement d'acquérir la propriété litigieuse.

Eu égard aux développements faits supra dans le cadre de l'analyse des moyens de nullité du contrat du 13 avril 2004, il ne peut pas être admis que MMM EEE croyait légitimement à la nullité de ce contrat ; le moyen afférent est donc à rejeter comme non fondé.

Le surplus de la décision relative aux responsabilités n'est pas discuté.

Quant à la réparation

GGG WWW interjette appel incident d'abord quant au montant des dommages et intérêts lui alloués.

Faisant état d'une très forte hausse du marché immobilier, il fait valoir que la rupture contractuelle de la part des sociétés YYY et XXX l'a privé de réaliser une bonne affaire et demande 100.000 € en réparation de son préjudice matériel.

Il invoque un préjudice moral dans son chef du fait de la rupture contractuelle en raison des troubles et tracas divers ainsi que des retards occasionnés par cette rupture contractuelle à l'accès à la propriété immobilière ; il évalue ce préjudice à 10.000 €.

Dans un second corps de conclusions il écrit qu'il « a demandé dès le départ, a continué à demander et demande encore actuellement une réparation en nature, subsidiairement une demande en espèces du préjudice subi en raison du refus de XXX et YYY de signer l'acte notarié de vente du

bien immobilier cédé par acte sous seing privé et de l'aliénation dudit bien à des tiers, le sieur EEE et son épouse. »

Ces conclusions sont à considérer comme appel incident complémentaire à celui formé en termes exprès par les conclusions notifiées par l'intimé le 18 mai 2010.

Les appelants n'ont pas pris position quant à ces dernières conclusions.

Ils contestent le montant réclamé, faisant valoir qu'il ne faudrait pas oublier que l'appartement en question, vu sa construction selon les normes de l'époque, n'est plus conforme aux normes énergétiques actuelles, ce qui influencerait fortement sur sa valeur marchande. Si une indemnité était due, il faudrait recourir à un expert.

L'intimé fait plaider qu'il n'est pas précisé en quoi le bâtiment en question ne serait pas conforme aux normes actuelles, et que ce n'est pas parce que de nouvelles normes sont introduites que les immeubles existants perdraient en valeur. Il offre en preuve par voie d'expertise que le préjudice subi par lui dépasse largement 10 % du prix de vente et demande d'instituer une expertise aux fins d'évaluer son préjudice résultant du fait qu'il n'a pas pu acquérir en décembre 2004 l'appartement avec ses dépendances au prix figurant dans l'acte sous seing privé compte tenu de l'évolution des prix dans l'immobilier (marqués par une très forte hausse) entre la date de signature de l'acte sous seing privé et la date de l'assignation, à savoir le 14 juin 2007.

A titre subsidiaire, l'intimé demande d'appliquer la clause contractuelle appliquée par les juges de première instance.

Concernant la réparation en nature, l'intimé ne fait aucun développement à l'appui de cette demande, ni ne critique la réponse donnée par le tribunal selon laquelle l'authentification de la vente conclue entre parties le 13 avril 2004 n'est plus possible.

Sa demande principale laisse donc toujours d'être fondée.

Quant aux dommages et intérêts sollicités, le préjudice matériel consiste dans la hausse générale des prix qu'a connu le marché immobilier depuis la signature du contrat du 13 avril 2004.

Les tracasseries subies par GGG WWW justifient l'indemnisation d'un préjudice moral.

Le dommage de GGG WWW est évalué ex aequo et bono, toutes causes confondues, à la somme de 35.000 €.

Le jugement de première instance est à réformer en ce sens.

Dans son appel incident GGG WWW demande de condamner « les » parties appelantes au paiement des montants par lui réclamés.

Ces conclusions tendent donc également à une condamnation des parties SSS DDD et RRR PPP par rapport auxquelles GGG WWW a été débouté de sa demande.

Faute par l'intimé de présenter une critique à l'égard de ce chef de la décision de première instance et de fournir la moindre justification à l'appui de ce volet de son appel incident, ce dernier est à rejeter comme non fondé.

Quant aux demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile

Les appelants concluent à l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500 €.

L'intimé requiert une indemnité de procédure de 1.500 € pour l'instance d'appel.

Eu égard à la décision à intervenir, les appelants ne justifient pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge des sommes par eux exposées, non comprises dans les dépens. Leur demande est donc à rejeter comme non fondée.

La demande de GGG WWW est à adjuger à concurrence de 1.500 € puisqu'il paraît inéquitable de laisser à sa charge exclusive l'intégralité des frais qu'il a dû exposer pour faire assurer la défense de ses droits.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel principal et l'appel incident,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident non fondé pour autant que dirigé contre SSS DDD et RRR PPP,

dit l'appel incident partiellement fondé pour autant que dirigé contre la société à responsabilité limitée XXX, la société anonyme YYY et MMM EEE,

réformant :

déclare la demande de GGG WWW fondée pour le montant de 35.000 €,

condamne la société à responsabilité limitée XXX, la société anonyme YYY et MMM EEE in solidum à payer à GGG WWW la somme de 35.000 € avec les intérêts au taux légal à partir du jour de l'assignation - 14 juin 2007 - jusqu'à solde,

confirme le jugement de première instance pour le surplus,

dit la demande en obtention d'une indemnité de procédure présentée par les appelants non fondée,

en déboute,

dit la demande en obtention d'une indemnité de procédure présentée par GGG WWW en instance d'appel fondée,

condamne la société à responsabilité limitée XXX, la société anonyme YYY et MMM EEE in solidum à payer à GGG WWW la somme de 1.500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne les appelants in solidum aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Laurent NIEDNER, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carlo HEYARD, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.