Audience publique du douze janvier deux mille douze

Numéro 35307 du rôle

Composition:

Carlo HEYARD, président de chambre,
Eliane EICHER, premier conseiller,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

Entre :

la société anonyme **A SA** (anciennement A' SA, plus anciennement A' Sàrl et encore plus anciennement A' Sàrl), établie et ayant son siège social à L-..., ..., inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 24 janvier 2008 et d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 24 janvier 2008,

comparant par Maître Marc KLEYR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) B, retraité, et son épouse

2) C, sans état,

les deux demeurant ensemble à L-..., ...,

intimés aux fins du susdit exploit CALVO,

comparant par Maître Claude B, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

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

intimée aux fins du susdit exploit RUKAVINA,

comparant par Maître Marianne GOEBEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4) la société civile immobilière E SCI, établie et ayant son siège social à L-..., ..., inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro E..., représentée par son ou ses administrateurs-gérants actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit RUKAVINA,

comparant par Maître Marianne GOEBEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Au courant de l'année 1991, la société A SA, anciennement A''' SA, plus anciennement A'' Sàrl et encore plus anciennement A' Sàrl, propriétaire d'un terrain (lot F2) situé dans la zone d'activité de Wickrange, inscrit au cadastre de la commune de Reckange-sur-Mess, section F de Wickrange sous le no 40/495, et étant la première à bâtir dans cette zone, procéda, pour obtenir l'autorisation de bâtir pour la construction d'un immeuble sur son terrain, à la mise en place et à l'installation d'un système d'évacuation des eaux usées, eaux de superficie et eaux de toitures desservant l'ensemble de la zone d'activité de Wickrange.

La zone en question était composée de quatre lots ; les lots F1 et F4 ont été la propriété de B, le lot F2 a été la propriété de la société A SA et le lot F3 a été la propriété de la société immobilière F.

Suivant convention no 215 signée le 17 mars 1993, la société A SA céda à la commune de Reckange-sur-Mess le réseau d'évacuation des eaux usées, des eaux de superficie et des eaux de toitures ainsi réalisé et en contrepartie la commune s'engagea à rembourser à la société A SA la quote-part du coût de réalisation de ces infrastructures relativement aux lots F1 et F3 du plan cadastral et appartenant respectivement à B et à la société immobilière F.

Il était convenu que le remboursement par la commune du coût de l'infrastructure devait avoir lieu au moment de l'octroi de l'autorisation de bâtir pour les lots en question.

En revanche, la quote-part relative au lot F4 serait à régler directement par le propriétaire de la parcelle concernée à la société A SA et la quote-part relative au lot F2 resterait entièrement à charge de cette même société.

Au moment de la signature de la convention du 17 mars 1993, les époux B-C avaient déjà vendu le lot F4, suivant acte notarié de vente du 10 février 1993, pour moitié indivise à la société de droit belge G et pour moitié indivise à la société D Sàrl.

En vertu d'un acte de vente du 12 juillet 2002, la société E SCI est devenue propriétaire du lot F4 en son intégralité.

Face au refus des propriétaires successifs du lot F4, à savoir les époux B-C et par la suite la société D Sàrl, de régler la quote-part dans les frais d'infrastructure leur incombant, la société A SA a fait donner assignation par exploits d'huissier des 11 et 12 janvier 2006 à 1) B, 2) à son épouse C, 3) à la société D Sàrl et 4) à la société civile immobilière E SCI pour s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, principalement, les parties défenderesses B, C et D Sàrl sur base de la responsabilité contractuelle, subsidiairement, toutes les parties défenderesses sur base de la responsabilité quasi-délictuelle, au paiement du montant de 16.609,14 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice.

La demanderesse avait requis en outre l'exécution provisoire du jugement à intervenir et l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Par jugement du 17 janvier 2007, le tribunal, après avoir retenu qu'aucun engagement contractuel, ni même unilatéral, ne pouvait être mis à charge des époux B-C ou de la société D Sàrl sur base des éléments du dossier lui soumis, les obligeant de rembourser à la société A SA une quote-part dans les frais d'infrastructure, ont admis la société A SA à prouver par témoin les circonstances ayant entouré la convention du 17 mars 1993 et un éventuel engagement pris par B de prendre à sa charge la quote-part des frais d'infrastructure en question.

Par jugement rendu le 24 octobre 2007, les juges de première instance ont décidé que la société A SA n'a pas rapporté la preuve d'un engagement contractuel, ni de la part des époux B-C, ni de la part de la société D Sàrl, en ce qui concerne le paiement des frais d'infrastructure du lot F4 et ils ont rejeté la demande de la société A SA tendant à voir ordonner une comparution personnelle des parties.

La demande, pour autant qu'elle est basée sur une relation contractuelle, a été déclarée non fondée.

La demande, pour autant qu'elle est basée en ordre subsidiaire sur l'enrichissement sans cause, a été déclarée à son tour non justifiée.

Par exploits d'huissier de justice du 24 janvier 2008, la société A SA a relevé appel du jugement rendu le 24 octobre 2007.

Cet appel est recevable en la forme et quant au délai, le jugement ayant été signifié à la société A SA le 15 janvier 2008.

L'appelante demande à la Cour de réformer le jugement de première instance et de condamner les parties intimées au payement du montant de 16.609,14 euros avec les intérêts légaux, sinon au montant à déterminer par un expert immobilier.

Son appel vise les dispositions du jugement entrepris ayant retenu que la société A SA n'a pas établi la preuve d'un engagement contractuel, ni de la part de B, ni de la part de la société D Sàrl, ainsi que celles ayant débouté la société A SA de sa demande basée en ordre subsidiaire sur l'enrichissement sans cause.

La société A SA maintient sa version des faits défendue en première instance :

La convention no 215 du 17 mars 1993, réglementant la rétrocession à la commune de l'infrastructure réalisée par la société A SA ainsi qu'une indemnisation équivalente en faveur de la société A SA, aurait été négociée entre la commune de Reckange-sur-Mess et la société A SA au courant des mois de novembre et décembre 1992.

B ayant à ce moment déjà trouvé un acquéreur désireux de bâtir sur le lot F4 lui appartenant, il aurait été convenu dès le mois de décembre 1992 entre B, la commune et la société A SA que la quote-part relative au lot F4 serait directement payée à la société A SA par B, respectivement que ce dernier ferait le nécessaire pour que le futur acquéreur de son lot paye directement cette quote-part à la société A SA.

Pour une question de procédure inhérente à la commune, la convention n'aurait finalement été signée que le 17 mars 1993, soit à un moment où B n'était plus propriétaire, l'acte notarié de vente étant signé le 10 février 1993.

La lettre du 1^{er} février 1993 adressée par la société D Sàrl à B, aux termes de laquelle la société s'est engagée à supporter les frais d'infrastructure se rapportant à son lot pour un montant avoisinant les 450.000 francs luxembourgeois, serait à placer dans le contexte de l'engagement pris par B de veiller à ce que le nouveau propriétaire indemnise la société A SA.

Cette lettre aurait fait suite à une information du 28 janvier 1993 par les époux B-C à l'adresse de la société D Sàrl, de ce que les frais d'infrastructure seraient à charge de la société D Sàrl.

La société A SA considère que l'engagement unilatéral ainsi pris par la société D Sàrl s'analyserait en une stipulation pour autrui, par laquelle la société A SA est devenue créancière de la société D Sàrl, les époux B-C étant les stipulants, la société D Sàrl le promettant et la société A SA le tiers bénéficiaire.

La demande serait dès lors fondée pour autant qu'elle est dirigée contre la société D Sàrl.

La société A SA déclare maintenir pour autant que de besoin sa demande d'une comparution personnelle des parties.

En ordre subsidiaire, elle réitère sa demande basée sur l'enrichissement sans cause.

Les parties intimées, à savoir les époux B-C et les sociétés D Sàrl et E SCI, concluent à la confirmation du jugement entrepris.

Concernant un éventuel engagement contractuel de leur part vis-à-vis de la société A SA, les époux B-C renvoient à leurs conclusions de première instance. Ils affirment qu'ils n'étaient pas les signataires de la convention du 17 mars 1993 et qu'ils n'étaient plus les propriétaires du lot F4 au moment de la signature de la convention en question, de sorte que la société A SA serait tenue de réclamer la quote-part directement au propriétaire du lot au moment de la signature de la convention, à savoir la société D Sàrl, laquelle s'était engagée par courrier du 1^{er} février 1993 à prendre à sa charge la quote-part du coût des travaux d'infrastructure.

La société D Sàrl fait valoir, de son côté, qu'à aucun moment elle n'a conclu une quelconque convention avec la société A SA, dont il ressortirait qu'elle aurait accepté de prendre en charge la quote-part en question.

Elle n'aurait pas été partie à la convention du 17 mars 1993 et les époux B-C, à défaut de mandat leur donné par la société D Sàrl, n'auraient pu engager cette dernière à l'égard de la société A SA.

Par ailleurs, il découlerait du fait que la lettre du 1^{er} février 1993 était antérieure à l'acte notarié de vente du 10 février 1993, que le coût des travaux d'infrastructure en question était nécessairement compris dans le prix de vente payé par elle aux époux B-C.

Appréciation de l'appel

Quant à la base contractuelle invoquée par la société A SA dans un ordre principal, il y a lieu de constater que la convention du 17 mars 1993, stipulant que « *la quote-part relative au lot F4 sera réglée directement par le propriétaire de la parcelle concernée à l'entreprise A'* », n'a été signée ni par les époux B-C, ni par la société D Sàrl.

Le témoin Jean HAINE, ancien bourgmestre de la commune de Reckange-sur-Mess, n'a su, lors de l'enquête tenue le 1^{er} mars 2007, confirmer le fait offert en preuve par la société A SA, à savoir que B se serait engagé à rembourser directement sa quote-part des frais à la société A SA, respectivement à faire le nécessaire pour que cette quote-part des travaux d'infrastructure soit remboursée par la société D Sàrl avec laquelle B était en pourparlers pour acheter le terrain en question.

La société A SA affirme que néanmoins un engagement contractuel existerait dans le chef de la société D Sàrl à l'égard de la société A SA à travers le mécanisme de la stipulation pour autrui, prévue à l'article 1121 du code civil.

L'originalité de cette forme contractuelle réside dans la naissance d'un droit au profit d'une personne étrangère par rapport à un contrat: un des contractants promet à l'autre d'exécuter une prestation en faveur d'un tiers.

En l'espèce, un contrat de vente a été conclu entre les époux B-C d'une part et les sociétés D Sàrl et G d'autre part.

Dans leurs conclusions du 9 août 2006, non contestées, les époux B-C affirment avoir, dans le cadre des pourparlers ayant précédé l'acte notarié, clairement informé le 28 janvier 1993 les parties acquéreuses, la société de droit belge G et la société D Sàrl, que les frais d'infrastructure pour le terrain litigieux étaient à leur charge.

En date du 1^{er} février 1993, soit trois jours plus tard, la société D Sàrl écrit à B : « *Suite à notre entrevue de jeudi 28 janvier 1993, nous vous confirmons que les frais d'infrastructure pour le terrain mentionné sous rubrique s'élèvent à ± 450.000 Flux TVA comprise et que ces frais seront à notre charge* ».

Il en découle que la société D Sàrl, le promettant, a promis aux époux B-C, les stipulants, de supporter en définitive les frais d'infrastructure litigieux, en d'autres termes à indemniser la société A SA, le tiers bénéficiaire, à concurrence des frais d'infrastructure avancés et se rapportant au lot F4.

Il est à cet égard sans incidence que le courrier du 1^{er} février 1993 n'a pas nommément désigné la société A SA comme tiers bénéficiaire.

Il ne fait en effet aucun doute que le titulaire de la créance en question était un tiers par rapport au contrat de vente, la société D Sàrl étant restée en défaut d'établir que les époux B-C avaient déjà indemnisé la société A SA et qu'ils avaient répercuté le montant ainsi payé sur le prix de vente payé par les sociétés D Sàrl et G.

En outre, il suffit que la personne du bénéficiaire soit déterminée au moment où la stipulation doit produire ses effets, ce qui est le cas en l'espèce.

En assignant la société D Sàrl devant le tribunal pour avoir remboursement des frais d'infrastructure, la société A SA a manifesté son acceptation de la stipulation pour autrui.

Le tiers bénéficiaire acquiert un droit direct de créance contre le promettant.

Il y a par conséquent lieu, par réformation du jugement de première instance, de déclarer la demande de la société A SA fondée quant à son principe pour autant qu'elle est dirigée contre la société D Sàrl sur la base contractuelle.

Au vu de la décision à intervenir sur la demande principale de la société A SA à l'encontre de la société D Sàrl, la demande, en tant que dirigée contre les époux B-C et la société E SCI, est à déclarer non fondée.

La société A SA, tout comme en première instance, réclame à titre de la quote-part du coût des infrastructures le montant de 16.609,14 euros TVA comprise, valeur au 1^{er} janvier 2005.

Le montant de 16.609,14 euros n'étant pas contesté par la société D Sàrl, il y a lieu d'accueillir la demande de la société A SA et d'assortir le montant en question de la condamnation aux intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, conformément à la demande de la société A SA.

Quant aux indemnités de procédure

La société A SA demande la condamnation des parties intimées à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour chacune des deux instances.

Cette demande est à déclarer fondée à concurrence du montant de 1.000 euros pour chacune des deux instances pour autant qu'elle vise la société D Sàrl, puisqu'il paraît inéquitable de laisser l'intégralité des sommes déboursées par la société A SA, non comprises dans les dépens, à charge de l'appelante, qui a dû exposer des frais pour défendre ses droits.

La société A SA, étant à condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel pour autant que l'appel a intimé les époux B-C et la société E SCI, est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour les deux instances pour autant qu'elle est dirigée contre les époux B-C et la société E SCI.

Les époux B-C sollicitent en instance d'appel une indemnité de procédure de 1.250 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à l'encontre de la société A SA pour l'instance d'appel.

Les parties intimées D Sàrl et E SCI requièrent à leur tour la condamnation de la société A SA à leur payer à chacune une indemnité de procédure de 2.000 euros.

La société D Sàrl perdant le procès et devant supporter les dépens, sa demande en paiement d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

Aucune des deux autres parties intimées n'a justifié dans quelle mesure il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais irrépétibles de l'instance d'appel. Elles sont dès lors à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport,

dit l'appel de la société A SA recevable,

le dit partiellement fondé,

réformant:

dit la demande de la société A SA fondée pour autant qu'elle est dirigée en ordre principal contre la société D Sàrl,

partant condamne la société D Sàrl à payer à la société A SA le montant de 16.609,14 euros avec les intérêts légaux à partir du 12 janvier 2006, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne la société D Sàrl à payer à la société A SA une indemnité de procédure pour les deux instances, sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, s'élevant à 1.000 euros chacune,

dit l'appel non fondé en ce qu'il vise les demandes en condamnation au paiement du montant de 16.609,14 euros dirigées par la société A SA à l'encontre des époux B-C et de la société E SCI,

dit non fondée la demande de la société A SA à l'encontre des époux B-C et de la société E SCI présentée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

déboute les parties intimées B-C, la société D Sàrl et la société E SCI de leurs demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à l'encontre de la société A SA,

met les frais et dépens des deux instances à charge de la société D Sàrl, à l'exception des frais des deux instances dirigées par la société A SA contre les époux B-C et contre la société E SCI, qui restent à charge de la société A SA, et en ordonne la distraction au profit de Maître Marc KLEYR, de Maître Claude B et de Maître Marianne GOEBEL, avocats constitués qui la demandent, 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.