

- Arrêt civil -

Audience publique du huit mars deux mille douze

Numéro 34789 du rôle

Composition:

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

Entre :

1) la société **X S.A.**, établie et ayant son siège social à L-..., ..., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B...,

2) la société **Y s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-..., ..., représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B...,

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL du 9 avril 2009,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **MVR**, veuve TB, demeurant à L-..., ...,

2) **CEB**, née le ... 1996, héritière de feu TB, représentée par MVR, sa tutrice légale, demeurant à L-..., ...,

3) **RPB**, héritier de feu TB, demeurant à L-..., ...,

4) **NAB**, héritière de feu TB, demeurant à L-..., ...,

5) **RCB**, héritier de feu TB, demeurant à L-..., ...,

intimés aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 17 février 2009, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a fait droit à la demande de MVR, veuve de TB, de CEB, de RPB, de NAB et de RCB, héritiers de feu TB, et a, sur base d'un écrit sous seing privé, daté du 21 février 1995 et intitulé « compromis », condamné les sociétés X S.A. et Y s.à r.l. « à comparaître en l'étude de Maître Tom METZLER, notaire de résidence à Luxembourg, dans le délai d'un mois à partir du jour où le présent jugement aura acquis force de chose jugée, aux fins de passer acte authentique de vente » d'un terrain plus amplement décrit dans l'écrit du 21 février 1995.

Par exploit d'huissier du 9 avril 2009, la société X S.A. et la société Y s.à r.l. ont signifié un acte d'appel contre le jugement du 17 février 2009 à MVR, à CEB, à RPB, à NAB et à RCB.

Par arrêt du 18 novembre 2010, la Cour d'appel, après avoir dit qu'au jour de l'assignation l'action de TB et de MVR n'était pas prescrite et après avoir rejeté le moyen de caducité tiré de ce que TB et MVR n'ont pas payé l'acompte de 10% dans la huitaine de la délivrance des autorisations, a, face au soutènement des parties appelantes qu'il y a impossibilité de passer acte notarié au motif qu'ils ne sont pas propriétaires du terrain litigieux :

- révoqué l'ordonnance de clôture et rouvert les débats sur tous les aspects du litige non tranchés,
- invité les parties à s'expliquer de manière plus concrète sur la propriété actuelle de l'immeuble ayant fait l'objet de l'écrit du 21 février 1995 et à soumettre les documents à l'appui,
- invité les parties intimées à verser plus particulièrement un certificat ou un extrait prévu à l'article 7 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la

transcription des droits réels immobiliers (« la case » des sociétés X S.A. et Y s.à r.l).

Suite à cet arrêt, les parties intimées MVR, CEB, RPB, NAB et RCB font valoir qu'à la lecture de la case hypothécaire de la société X S.A., extrêmement bien fournie, il n'est nullement établi que les parties appelantes aient cédé l'immeuble litigieux à un tiers.

Les parties intimées demandent à la Cour de constater que les parties appelantes ne prouvent pas qu'elles ne seraient plus propriétaires de l'immeuble cédé aux époux B-VR et qu'elles seraient en conséquence dans l'impossibilité de passer acte de vente par-devant notaire.

Les parties appelantes répliquent qu'elles ne sont pas propriétaires exclusifs des parcelles numéros 1020/5380 et 1022/5410 composant le lot immobilier objet de l'écrit du 21 février 1995 et elles demandent en ordre principal de constater qu'il y a dans leur chef impossibilité d'exécution.

Il est sans pertinence de savoir à qui appartient la charge de la preuve de l'impossibilité d'exécuter dès lors que la Cour ne peut pas prononcer de condamnation qui s'avèrera impossible à exécuter.

Les pièces actuellement versées ne permettent pas de savoir qui est propriétaire du terrain litigieux.

En effet, les cases hypothécaires versées par les consorts MVR, CEB, RPB, NAB et RCB ne contiennent ni indications de contenance, ni indications cadastrales et ne sont pas accompagnées de plans cadastraux.

On ignore par ailleurs si les numéros cadastraux de l'écrit du 21 février 1995 sont toujours d'actualité.

Les parties appelantes n'ont pas versé de pièces relativement aux numéros cadastraux 1020/5380 et 1022/5410, dont on ignore s'ils ont quelque chose à voir avec le terrain objet de l'écrit du 21 février 1995.

Il y a partant lieu d'instituer avant tout autre progrès en cause une expertise en vue de déterminer, sur base de l'état actuel de la transcription des droits réels immobiliers, si les sociétés X S.A. et/ou Y s.à r.l. sont propriétaires du terrain désigné de la façon suivante dans l'écrit du 21 février 1995 :

« un terrain à bâtir, dépendant d'un lotissement à réaliser à Sandweiler, section A de Sandweiler aux lieux-dits : "In den Krummstrachen", lotissement "Vir Herel" : Phase II d'une contenance approximative de 8,3 ares, au prix de 640000/Are formant le lot (104) d'un plan de situation provisoire dressé par le Bureau d'Etudes ZEYEN & BAUMANN en date du 15 mai 1992, inscrit

actuellement au cadastre de la Commune sous partie d'un ou plusieurs des numéros suivants : 341 ; 346/3268 ; 353/4128 ; 340 ; 339/2034 ; 337 ; 350/2299B ; 350/2300C ; 350/2298A ; 351 ; 311 ; 350/2301 ; 312 ; 352 ; 353/4127 ; 349/3272 ; 348/2768 ; 353/2.

Ledit lotissement ayant fait l'objet d'un projet déposé à la mairie de Sandweiler, approuvé provisoirement sur avis de la Commission d'aménagement du 22/05/92, n° 9603, par le Conseil Communal en sa séance du 14/09/93. »

PAR CES MOTIFS

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

en continuation de l'arrêt du 18 novembre 2010 ;

avant tout autre progrès en cause,

charge le sieur Marc OSTYN, géomètre, demeurant à L-8218 Mamer, 2, rue des Champs, de la mission d'expertise de déterminer, dans un rapport écrit et motivé à déposer au greffe de la Cour, sur base de l'état actuel de la transcription des droits réels immobiliers, si les sociétés X S.A. et/ou Y s.à r.l. sont propriétaires du terrain désigné de la façon suivante dans l'écrit du 21 février 1995 :

« un terrain à bâtir, dépendant d'un lotissement à réaliser à Sandweiler, section A de Sandweiler aux lieux-dits : "In den Krummstrachen", lotissement "Vir Herei" : Phase II d'une contenance approximative de 8,3 ares, au prix de 640000/Are formant le lot (104) d'un plan de situation provisoire dressé par le Bureau d'Etudes ZEYEN & BAUMANN en date du 15 mai 1992, inscrit actuellement au cadastre de la Commune sous partie d'un ou plusieurs des numéros suivants : 341 ; 346/3268 ; 353/4128 ; 340 ; 339/2034 ; 337 ; 350/2299B ; 350/2300C ; 350/2298A ; 351 ; 311 ; 350/2301 ; 312 ; 352 ; 353/4127 ; 349/3272 ; 348/2768 ; 353/2.

Ledit lotissement ayant fait l'objet d'un projet déposé à la mairie de Sandweiler, approuvé provisoirement sur avis de la Commission d'aménagement du 22/05/92, n° 9603, par le Conseil Communal en sa séance du 14/09/93. »

charge le président de chambre Carlo HEYARD du contrôle de cette mesure d'instruction ;

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert au montant de 1.500 € ;

ordonne à MVR, CEB, RPB, NAB et RCB de payer la provision à l'expert ou de la consigner auprès de la caisse de consignation au plus tard le 13 avril 2012 ;

dit que l'expert déposera son rapport au greffe de la Cour, après paiement de la provision et, le cas échéant, de la provision complémentaire, ou après consignation de la provision et, le cas échéant, de la provision complémentaire, au plus tard le 26 juillet 2012 ;

dit que, le cas échéant, l'expert demandera au magistrat commis un report de la date de dépôt en indiquant sommairement les motifs qui empêchent le dépôt dans le délai prévu ;

dit que l'expert informera ce magistrat de la provision complémentaire nécessaire ;

dit que le paiement de la provision ou la consignation de la provision se font sans préjudice du droit de taxation des honoraires et frais ;

dit qu'en cas d'empêchement de l'expert ou du magistrat chargé du contrôle de la mesure d'instruction, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du président de chambre ;

réserve le surplus.

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.