

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 50/24 - IX – CIV

Audience publique du deux mai deux mille vingt-quatre

Numéros CAL-2019-00502, CAL-2019-00987 et CAL-2020-00667 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Martine DISIVISCOUR, conseiller,
Gilles SCHUMACHER, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 15 avril 2019,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

sub 1) et 2) ayant repris l'instance de **PERSONNE4.)**, décédée le DATE1.), ayant demeuré à L-ADRESSE4.), suivant reprise d'instance du 6 octobre 2023,

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

4) **PERSONNE6.)**, demeurant à L-ADRESSE6.),

intimés aux termes du prédit exploit KURDYBAN du 15 avril 2019,
demandeurs aux termes d'une assignation en intervention de l'huissier de justice
Pierre BIEL du 13 septembre 2019,
défendeurs aux termes d'une assignation en intervention ENGEL du 23 juillet
2020,

sub 1) à 4) comparant par Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, demeurant
à Luxembourg,

5) **PERSONNE7.)**, demeurant à L-ADRESSE7.),

intimé aux termes du prédit exploit KURDYBAN du 15 avril 2019,

comparant par Maître Marie-Christine GAUTIER, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg,

6) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)** SARL, établie et ayant son siège
social à L-ADRESSE8.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de
Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant
actuellement en fonctions,

intimée aux termes du prédit exploit KURDYBAN du 15 avril 2019,

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

7) **Léonie GRETHEN**, notaire, ayant son étude à L-ADRESSE9.),

défenderesse aux termes d'une assignation en intervention BIEL du 13
septembre 2019,
danderesse aux termes d'une assignation en intervention de l'huissier de
justice Guy ENGEL du 23 juillet 2020,

comparant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg,

8) **Emile SCHLESSER**, notaire honoraire, pris en sa qualité d'ancien notaire, ayant
exercé à L-1330 Luxembourg, 35, rue Notre-Dame, demeurant à L-
ADRESSE10.),

défendeur aux termes d'une assignation en intervention ENGEL du 23 juillet
2020,

comparant par Maître Jean-Jacques LORANG, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, PERSONNE1.) assigna les 12 et 16 septembre 2014 PERSONNE4.) (ci-après « PERSONNE4.) »), PERSONNE7.) (ci-après « PERSONNE7.) »), PERSONNE5.), PERSONNE6.) (ci-après tous ensemble les « vendeurs ») et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après «SOCIETE1.)») pour les voir condamner solidairement sinon in solidum sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 205.000.- euros, sinon tout autre montant même supérieur, avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance et au paiement de la somme de 5.000.- euros au titre d'indemnité de procédure. Il demanda à voir ordonner la capitalisation des intérêts et l'exécution provisoire.

PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) (ci-après « les consorts PERSONNE4.) ») mirent en intervention Maître Léonie GRETHEN (ci-après « Me Léonie GRETHEN ») pour s'entendre condamner à les tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle à intervenir suite à l'assignation du 12 septembre 2014 et à leur payer la somme de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance.

Me Léonie GRETHEN mis quant à elle Maître Emile SCHLESSER (ci-après « Me Emile SCHLESSER ») en intervention, pour s'entendre condamner à la tenir quitte et indemne de toute éventuelle condamnation à intervenir suite à l'assignation du 12 septembre 2014 et de l'assignation la mettant en intervention, au paiement des frais et dépens de l'instance et pour prononcer l'exécution provisoire.

Par jugement rendu contradictoirement en date du 21 décembre 2018, le tribunal d'arrondissement a notamment :

- dit non fondées les demandes de PERSONNE1.) dirigées à l'encontre de PERSONNE4.), PERSONNE7.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et de SOCIETE1.),
- dit non fondée la demande PERSONNE1.) sur base de l'article 284 du Nouveau Code de procédure civile,
- dit non fondée la demande de SOCIETE1.) sur base de l'article 403 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamné PERSONNE1.) à payer une indemnité de procédure de 750.- euros à PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.),
- condamné PERSONNE1.) à payer une indemnité de procédure de 750.- euros à PERSONNE7.),
- condamné PERSONNE1.) à payer une indemnité de procédure de 750.- euros à SOCIETE1.),

- débouté PERSONNE1.) de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance,
- déclaré sans objet la demande en garantie formulée par PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à l'encontre de Me Léonie GRETHEN,
- laissé les frais à charge de PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.),
- condamné PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à payer une indemnité de procédure de 500.- euros à Me Léonie GRETHEN,
- déclaré sans objet la demande en garantie formulée par Me Léonie GRETHEN à l'encontre de Me Emile SCHLESSER,
- laissé les frais à charge de Me Léonie GRETHEN,
- condamné Me Léonie GRETHEN à payer une indemnité de procédure de 250.- euros à Me Emile SCHLESSER,
- dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement.

Par exploit d'huissier du 15 avril 2019, PERSONNE1.) a interjeté appel dans son intégralité de ce jugement qui, selon les informations à disposition de la Cour, ne lui a pas été signifié.

Discussion

PERSONNE1.) revient d'abord sur les faits, avant de répliquer au moyen d'irrecevabilité soulevé par les parties intimées, les consorts PERSONNE4.) et PERSONNE7.) en ce qu'il n'a pas intimé les deux notaires, pourtant mis en intervention en première instance et auxquels le tribunal a accordé des indemnités de procédure.

Ni Me Léonie GRETHEN, ni Me Emile SCHLESSER n'auraient été des adversaires de l'appelant en première instance. Ils n'auraient pas conclu à leur rencontre. L'appelant n'aurait pas non plus été condamné à payer une indemnité de procédure à Me Léonie GRTHEN ou à Me Emile SCHLESSER.

De plus, les conditions de l'indivisibilité ne seraient pas données : l'exception d'irrecevabilité soulevée seraient à dire non fondée. Pour être complet, PERSONNE1.) indique que les deux notaires auraient en définitive été mis en intervention en instance d'appel par les mêmes parties qu'en première instance.

Quant au fond, PERSONNE1.) estime que les juges de première instance n'auraient pas compris ce qui leur était demandé, respectivement auraient commis une erreur d'appréciation. Soutenir que le droit de préemption conventionnel de SOCIETE1.) porterait sur le bâtiment pris en son intégralité, reviendrait à supprimer le droit de préemption légal des locataires du deuxième étage, les consorts PERSONNE8.). Ces derniers seraient locataires depuis 1970 et disposeraient d'un droit de préemption légal aux termes de l'article 15 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, disposition déjà comprise à l'article 15 de la loi précédente en la matière, à savoir celle du 14 février 1955.

De plus, le droit de préemption devrait, suivant un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 6 février 2013, 3^{ième} chambre, être interprété de façon restrictive : seule une partie de l'immeuble aurait été donnée en location à SOCIETE1.).

Le terme « *L'immeuble en question* », inséré dans le contrat de bail de janvier 2001 ne devrait viser que le sous-sol, le rez-de-chaussée et le premier étage, sinon il porterait atteinte au droit de préemption des autres locataires de l'immeuble. Un cadastre vertical aurait pu être établi dans le but de réaliser une vente partielle.

Concernant la caducité du droit de préemption, PERSONNE1.) présume qu'il aurait été évincé : SOCIETE1.) aurait discuté l'offre, ce qui reviendrait à la refuser. De plus, en requérant un délai supplémentaire de trois semaines après le courrier du notaire, le délai raisonnable aurait été dépassé. Les intimés auraient violé leurs obligations contractuelles et résilié de façon abusive le compromis de vente du 25 juin 2013.

PERSONNE1.) considère aussi que le droit de préemption aurait été utilisé de façon frauduleuse. Il revient sur la chronologie des faits pour en déduire que SOCIETE1.) aurait eu connaissance du compromis de vente du 25 juin 2013 dès avant l'introduction du présent litige et qu'il aurait existé un concert frauduleux entre SOCIETE1.) et la SARL SOCIETE2.) pour l'évincer. SOCIETE1.) n'aurait pas utilisé son droit de préemption dans son intérêt personnel, alors qu'il s'agirait d'un droit personnel, mais au profit d'un tiers. L'attestation testimoniale de PERSONNE9.) prouverait les manœuvres frauduleuses. SOCIETE1.) engagerait sa responsabilité délictuelle vis-à-vis de PERSONNE1.) et les vendeurs leur responsabilité contractuelle, sinon délictuelle.

Quant au concept de la « *tierce complicité de la violation d'engagements contractuelle* », que fait valoir PERSONNE1.) à l'encontre de SOCIETE1.), celui-ci conclut à la réalisation des conditions de mise en œuvre de cette responsabilité. La responsabilité extracontractuelle de SOCIETE1.) pourrait être engagée envers lui, parce qu'elle aurait participé à la violation par les vendeurs de leurs engagements contractuels, encore que SOCIETE1.) soit étranger au contrat.

Quant à son préjudice, PERSONNE1.) insiste sur le fait que le compromis de vente ne serait pas caduc, mais aurait été résilié abusivement. Il affirme, en citant une cassation française du 9 février 2001, que même en cas de caducité du compromis de vente, une partie pourrait néanmoins réclamer des dommages et intérêts en invoquant la clause pénale insérée dans le compromis de vente. La somme requise de 205.000.- euros ne serait pas exagérée, pour correspondre à 10 % du prix de vente : son préjudice serait au moins égal à ce montant. A titre subsidiaire, il demande l'institution d'une expertise judiciaire pour déterminer le montant de son préjudice.

PERSONNE1.) revient encore une fois sur les attestations testimoniales de Messieurs PERSONNE9.) et PERSONNE10.) pour préciser que PERSONNE11.) aurait versé une deuxième attestation en bonne et due forme et que ces deux attestations seraient rédigées avec la même écriture. Il y aurait lieu à en tenir compte. Il faudrait en revanche écarter des débats l'attestation de PERSONNE12.) ou la prendre en considération avec la plus grande circonspection, au vu du fait qu'il serait le gérant de la SARL SOCIETE2.),

l'acquéreur réel de l'immeuble litigieux, par la déclaration de command à son profit. Il aurait tout intérêt à contredire celle de PERSONNE9.).

PERSONNE1.) requiert finalement, sur base de l'article 284 du Nouveau Code de procédure civile, la production des pièces en lien avec la demande de financement de l'acquisition de l'immeuble par SOCIETE1.) et des réponses obtenues par les Banques.

Il termine en sollicitant une indemnité de procédure des intimés à raison de 5.000.- euros pour chacune des deux instances, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les **consorts PERSONNE4.)**, pour lesquels il convient d'expliquer que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont repris l'instance introduite à l'encontre de feu PERSONNE4.), se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'appel en la pure forme avant de revenir sur les faits. En droit, ils concluent comme suit par rapport au droit de préemption, pour lequel ils demandent la confirmation du jugement a quo, en ce qu'il a retenu que SOCIETE1.) ne disposait pas d'un droit de préemption légal, mais d'un pacte de préférence d'origine purement conventionnelle. L'utilisation du terme « *immeuble* » dans le paragraphe portant sur le droit de préemption désignerait l'intégralité de l'immeuble et non les parties données en location. En tout état de cause, l'étendue du droit de préférence accordé ne saurait porter à conséquences : l'exercice du droit de préemption, même sur une partie de l'immeuble, aurait pareillement entraîné la caducité de l'entière du compromis. Il importerait peu que d'autres locataires ait un droit de préemption légal sur l'immeuble, ce droit pouvant exister parallèlement à un droit de préemption conventionnel.

Ils font ensuite valoir que si d'autres locataires avaient à faire valoir un droit de préemption, seuls ces derniers pourraient demander la nullité d'un acte qui lèseraient leurs droits. Ce moyen n'appartiendrait pas à PERSONNE1.), qui devrait être débouté de ce chef de sa demande.

Ils sollicitent aussi la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a dit que le droit de préemption accordé à SOCIETE1.) n'a pas prévu de délai, de sorte qu'il faudrait se référer à un « *délai raisonnable* » : le délai de trois semaines supplémentaires, demandé par SOCIETE1.), serait toujours raisonnable et rien n'aurait empêché SOCIETE1.) de demander des documents supplémentaires avant de faire part de sa décision de faire usage ou non de son droit de préemption. Au vu de la stipulation dans le compromis de vente que ce dernier serait à considérer comme nul et non avenue en cas d'exercice par SOCIETE1.) de son droit de préemption, la clause pénale de 10 % serait également devenue caduque et elle ne trouverait plus application.

Quant à l'insertion d'une déclaration de command à l'acte de vente, les consorts PERSONNE4.) rejettent toute responsabilité de leur part pour la reporter sur le notaire Me Léonie GRETHEN, contre laquelle ils ont formé, à titre subsidiaire, une demande en garantie.

Concernant une prétendue utilisation frauduleuse du droit de préemption, les consorts PERSONNE4.) rappellent qu'ils ne sont pas à l'origine de l'insertion de la clause de déclaration de command dans l'acte. Ils contestent toute responsabilité à ce sujet et formulent, à titre subsidiaire, une demande en garantie contre SOCIETE1.) pour le cas où la Cour retiendrait une responsabilité de quelque ordre contre eux. Il serait révélateur de constater que PERSONNE1.) n'aurait jamais assigné la SARL SOCIETE2.), qui aurait in fine profité de l'élection de command, à laquelle les consorts PERSONNE4.) seraient étrangers. PERSONNE1.) le saurait, puisqu'il ne les aurait jamais cités dans les sept pages de ses conclusions réservées à la prétendue fraude.

Quant au préjudice subi, les consorts PERSONNE4.) remémorent que le compromis de vente serait caduc et que la clause pénale ne trouverait plus à être appliquée. L'appelant devrait ainsi prouver la réalité et l'étendue de son préjudice, ce qu'il n'aurait pas fait. Il serait à débouter de sa demande. A titre subsidiaire, il y aurait lieu à ramener le montant à de plus justes proportions.

Pour ce qui serait de la mise en intervention de Me Léonie GRETHEN, les consorts PERSONNE4.) expliquent que le notaire ne les aurait nullement conseillés sur les risques engendrés par l'insertion d'une clause de déclaration de command, manquant ainsi à son obligation de conseil. En cas de condamnation, elle devrait les tenir quitte et indemne.

Les consorts PERSONNE4.) exposent que SOCIETE1.) aurait demandé à être tenue quitte et indemne par eux, si le jugement entrepris devait être réformé : une telle demande serait irrecevable, pour être nouvelle en instance d'appel.

Ils insistent finalement pour obtenir une indemnité de procédure de 5.000.- euros de la part de PERSONNE1.), qui serait aussi à condamner aux frais et dépens de l'instance. Ils demandent le rejet de la demande en capitalisation des intérêts.

PERSONNE7.) soulève l'irrecevabilité de l'acte d'appel, pour ne pas intimer les deux notaires. Il importerait peu qu'ils aient été mis en intervention depuis, la régularité de la procédure s'appréciant au moment de la signification de l'acte d'appel.

Quant au fond, il conclut à la confirmation du jugement a quo, contestant toute résiliation abusive du compromis de vente. PERSONNE1.) aurait admis, par la signature dudit contrat, connaître l'existence du droit de préemption accordé à SOCIETE1.) et qu'il risquait de ne jamais signer l'acte définitif de vente, en cas d'exercice de ce droit de préemption. De plus, l'immeuble dont question aurait un numéro unique de cadastre, de sorte qu'une vente partielle aurait été impossible et que le droit de préemption ne pouvait porter que sur la totalité de l'immeuble. Il ajoute que comme le compromis aurait été caduc à la suite de l'exercice du droit de préemption par SOCIETE1.), les vendeurs auraient été libres de vendre l'entièreté de l'immeuble à SOCIETE1.), ceci même si ce droit de préemption n'avait porté que sur une partie de l'immeuble.

Quant à la prétendue caducité du droit de préemption, PERSONNE7.) énonce que le droit de préemption serait d'origine conventionnelle, comme un pacte de

préférence, pour lequel la stipulation d'un délai ne serait pas une condition de validité. En l'espèce, aucun délai n'aurait été prévu par les cocontractants : en ne prenant pas parti dans le délai d'un mois, SOCIETE1.) n'aurait violé aucune disposition contractuelle. Un délai raisonnable aurait toutefois été respecté, même en prenant en compte le délai de trois semaines supplémentaires sollicité par SOCIETE1.). Le compromis étant caduc, sa clause pénale serait devenue elle-même désuète.

Quant au préjudice subi, PERSONNE7.) conteste que PERSONNE1.) ait prouvé la réalité et l'étendue de son préjudice, aucune faute ne lui ayant par ailleurs été reprochée à cet égard. Il s'oppose encore à la demande en expertise pour chiffrer ce préjudice.

Il insiste finalement pour obtenir une indemnité de procédure de la part de PERSONNE1.), à hauteur de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

SOCIETE1.) soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'acte d'appel alors que les deux notaires n'auraient pas été intimés.

Elle revient ensuite sur les faits et antécédents, avant d'analyser le volet « droit » du litige. Concernant le droit de préemption, elle conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a qualifié ce droit de « *pacte de préférence d'origine purement conventionnelle* ». Quant à son étendue, elle donne à penser que si la clause y relative a pris une formulation générale quant à l'immeuble sur lequel il porte, c'est parce que l'immeuble est à prendre dans sa totalité, sinon il y aurait eu des précisions quant à un droit partiel. De plus, cette étendue du pacte de préférence n'importerait pas en l'espèce, les conséquences resteraient les mêmes pour PERSONNE1.).

La question de savoir si d'autres locataires avaient un droit de préemption légal serait étrangère au présent litige et devrait être soulevée par un éventuel bénéficiaire d'un tel droit.

Pour la question du délai et de la caducité du droit de préemption, SOCIETE1.) demande la confirmation du jugement a quo en ce qu'il a dit qu'il a été exercé dans un délai raisonnable. Il faudrait rappeler que le droit de préemption aurait été accordé à SOCIETE1.) sans indication de délai et d'autres conditions : PERSONNE1.) ne saurait imposer des conditions non prévues entre parties. Le droit de préemption ayant été correctement exercé, le compromis de vente serait à annuler et PERSONNE1.) n'aurait pas droit à l'indemnité y fixée.

Quant à la déclaration de command, il faudrait confirmer les juges de premier degré, en ce qu'ils ont retenu qu'il n'y aurait pas eu de fraude. SOCIETE1.) est d'avis qu'elle aurait été transparente dès le début en affirmant dans ses courriers aux vendeurs qu'elle n'entendait pas acquérir l'immeuble en vue de la revente et qu'elle se réservait le droit d'élire command. Les actes de vente auraient été préparés ensemble avec les propriétaires de l'immeuble : dès réception des projets d'acte de vente, tout le monde aurait été informé que SOCIETE1.) n'allait pas acquérir l'immeuble pour elle-même, mais bien pour la SARL SOCIETE2.).

Ces différentes étapes auraient toutes été valables et entraîné l'annulation du compromis de vente.

Quant à la théorie alléguée de la tierce complicité de la violation d'engagements contractuels, SOCIETE1.) conteste toute responsabilité sur cette base. Le but de la vente avec déclaration de command aurait été de transférer la propriété à l'acquéreur final, sans assumer un double paiement des droits fiscaux et non pas d'évincer PERSONNE1.) : elle n'aurait pas eu connaissance du compromis de vente et il n'aurait donc pas pu y avoir d'intention frauduleuse. Elle souligne qu'elle n'aurait eu aucun avantage dans cette opération puisque suite à l'acquisition de l'immeuble par la SARL SOCIETE2.), ses baux auraient été résiliés.

Quant aux attestations testimoniales versées, celles-ci ne rempliraient pas les conditions légales requises pour la forme : celles de PERSONNE9.) omettraient d'indiquer qu'il aurait établi le document en vue de sa production en justice. Il aurait cependant indiqué être lié personnellement et professionnellement à PERSONNE1.). Ses deux attestations n'auraient pas été écrites de la même main. Ses affirmations seraient contredites par l'attestation testimoniale de PERSONNE12.), qui elle serait conforme à l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile. Il ne faudrait pas tenir compte de l'attestation de PERSONNE9.).

Quant aux reproches d'avoir frauduleusement exercé son droit de préemption, SOCIETE1.) souligne qu'il ne résulterait d'aucun élément du dossier qu'elle aurait eu connaissance de l'existence du compromis de vente avant l'introduction de la procédure en première instance et la communication subséquente des pièces par l'avocat de PERSONNE1.). Il n'existerait aucune communauté d'intérêt entre elle et la SARL SOCIETE2.). Il faudrait prendre en compte les déclarations du témoin PERSONNE13.). Les seules parties qui auraient pu s'opposer à ce que SOCIETE1.) exerce son droit de préemption, avec la condition de la déclaration de command, auraient été les vendeurs, qui avaient connaissance du compromis de vente. Seuls les vendeurs, qui auraient signé l'acte de vente devant le notaire Léonie GRETHEN le 14 novembre 2013, qui auraient assisté à la signature de l'acte de vente portant déclaration de command du même jour et reçu le paiement du prix de la part de la SARL SOCIETE2.), devraient supporter d'éventuelles conséquences dommageables en résultant. SOCIETE1.) demande que les consorts PERSONNE4.) et PERSONNE7.) soient condamnés à la tenir quitte et indemne de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre en faveur de PERSONNE1.).

Quant à la demande en garantie formulée par les consorts PERSONNE4.) contre SOCIETE1.), cette dernière se rapporte à prudence de justice, dans la mesure où cette demande n'a été formulée que par voie incidente et non principale. A titre subsidiaire, aucune base légale n'aurait été indiquée quant à cette demande, qui trouverait sa source dans une prétendue utilisation frauduleuse du droit de préférence, fraude qui laisserait d'être établie. Elle ne pourrait tenir « *quitte et indemne* » les consorts PERSONNE4.) dont la demande serait à rejeter, pour être sinon irrecevable, alors non fondée.

Quant au prétendu préjudice de PERSONNE1.), SOCIETE1.) conteste toutes responsabilités contractuelle voire délictuelle dans son chef. Le compromis de vente ne lui serait pas opposable et il n'existerait d'ailleurs aucun lien direct de causalité entre une supposée faute délictuelle de PERSONNE14.) et le prétendu dommage subi, qui ne serait même pas certain. Il serait à débouter purement et simplement de cette demande, sinon pour absence de preuve de la réalité et de l'étendue de son préjudice, autrement il faudrait rapporter le préjudice à de plus justes proportions.

La demande en capitalisation des intérêts serait non fondée et SOCIETE1.) réclame une indemnité de procédure de 3.000.- euros à PERSONNE1.), pour l'instance d'appel.

Me Léonie GRETHEN soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'acte d'appel au motif qu'elle-même et Me Emile SCHLESSER n'y sont pas intimés. Elle se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en intervention du 13 septembre 2019.

Avant de développer ses moyens en droit, elle a fait un bref rappel des faits.

Quant au droit de préemption et le conflit entre le pacte de préférence conventionnel et un droit de préemption légal, Me Léonie GRETHEN conclut à l'absence d'intérêt à agir de PERSONNE1.) et à son débouté.

Pour l'étendue de ce droit de préemption, Me Léonie GRETHEN estime qu'il porte sur l'intégralité de l'immeuble, qui n'aurait qu'un seul numéro cadastral : même à supposer que le droit de préemption n'ait porté que sur les parties louées de l'immeuble, le compromis n'en serait pas moins devenu nul et non avenu, PERSONNE1.) n'ayant plus eu la possibilité d'acquérir l'immeuble tel que défini audit compromis, pour ledit prix.

Pour la caducité du droit de préemption, Me Léonie GRETHEN fait valoir que ce droit aurait été accordé à SOCIETE1.) sans autre condition, sans indication de délai. De plus, PERSONNE7.), en sa qualité de représentant des copropriétaires vendeurs, aurait accepté la prorogation de trois semaines du délai. Un délai raisonnable aurait par conséquent été respecté.

Pour la prétendue utilisation frauduleuse du droit de préemption en lien avec la déclaration de command, Me Léonie GRETHEN redit qu'il n'y aurait pas eu de restriction dans la formulation de la clause préférentielle. SOCIETE1.) aurait été transparente et aucune manœuvre frauduleuse ne pourrait lui être reprochée.

Quant à son obligation d'information et de conseil, Me Léonie GRETHEN explique que PERSONNE1.) aurait été au courant du droit de préemption dès la signature du compromis de vente, qu'elle l'aurait informé le 30 septembre 2014 de ce que SOCIETE1.) allait exercer son droit de préemption avec la déclaration expresse que cette dernière n'entendait pas acquérir l'immeuble en vue de la revente et qu'elle se réservait le droit d'élire command. Le notaire dit n'avoir commis aucune faute qui pourrait engager sa responsabilité dans le préjudice allégué par PERSONNE1.). Elle aurait ainsi assigné en intervention Me Emile

SCHLESSER pour la tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle à son encontre : ce dernier notaire aurait été mandaté par SOCIETE1.) et la SARL SOCIETE2.) : quand deux notaires reçoivent un acte en concours, le conseil serait dû par chacun des notaires à toutes les parties.

Quant au préjudice, Me Léonie GRETHEN relève que le montant requis correspondrait à la clause pénale comprise dans le compromis de vente, qui serait caduc à la suite de l'exercice du droit de préemption. Le compromis n'aurait pas été résilié, la clause pénale ne jouerait pas. PERSONNE1.) resterait toujours en défaut de rapporter la réalité et l'étendue de son préjudice.

Elle requiert finalement une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel à PERSONNE1.).

Me Emile SCHLESSER soulève également in limine litis l'irrecevabilité de l'acte d'appel, alors qu'aucun des deux notaires n'aurait été intimé. Les assignations en intervention seraient ainsi également irrecevables.

Après un rappel des faits, Me Emile SCHLESSER conclut comme suit en droit. Me Léonie GRETHEN aurait été assignée par les consorts PERSONNE4.) pour les tenir quitte et indemne de toute éventuelle condamnation à intervenir, se fondant sur l'obligation de conseil et de renseignement pesant sur le notaire. Cette dernière l'aurait à son tour assigné en garantie. Les clients de Me Léonie GRETHEN seraient les consorts PERSONNE4.) et PERSONNE7.), ce ne seraient pas les siens. Me Emile SCHLESSER ignorerait en quoi consisterait son manquement au devoir de conseil, sa sphère d'application, les éléments censés être connus par lui et ce qu'il aurait été censé transmettre auprès de ses clients.

Me Léonie GRETHEN ne rapporterait pas la preuve d'un agissement ou d'une abstention fautifs dans le chef de Me Emile SCHLESSER : si une faute devait lui être reprochée, quod non, quant à l'existence du pacte de préférence, elle devrait être évoquée par SOCIETE1.), ce qui ne serait pas le cas. Il n'existerait aucun lien de causalité entre les diligences effectuées par Me Emile SCHLESSER et le préjudice allégué par PERSONNE1.).

Pour être complet, Me Emile SCHLESSER demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a retenu la notion d'unicité de l'acte de préférence, sans distinction entre les locaux loués et le reste de l'immeuble. Le droit de préemption ne serait pas caduc pour dépassement d'un délai, le délai raisonnable ayant été respecté. Aucune preuve ne serait rapportée concernant une prétendue utilisation frauduleuse du droit de préemption : les actes des notaires GRETHEN et SCHLESSER ne souffriraient aucune critique justifiée. Me Emile SCHLESSER demande finalement la condamnation de Me Léonie GRTHEN à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 11 janvier 2024 puis fixée à l'audience du 13 mars 2024 pour débats et prise en délibéré. Les parties ont été informés de la date du prononcé.

Appréciation de la Cour

I- Recevabilité de l'appel

Au vu du fait que les deux notaires ne figuraient pas en première instance comme les adversaires de PERSONNE1.), qu'il n'a pas conclu contre eux en première instance et que ce sont ses véritables adversaires, les consorts PERSONNE4.), qui les ont mis en intervention, par cascade, pour se voir tenir quitte et indemne, PERSONNE1.) ne pouvait même pas diriger son appel contre Me Léonie GRETHEN et Me Emile SCHLESSER. Il n'est pas non plus dérogé à cette impossibilité par l'unique exception, l'indivisibilité du litige, aucun tel cas d'indivisibilité n'existant entre ces demandes.

L'appel de PERSONNE1.) est partant recevable de ce point de vue.

II- Le droit de préemption de SOCIETE1.)

Avant d'analyser les moyens soulevés par PERSONNE1.) à cet égard, il convient, tout en se référant aux faits retenus comme constants par les juges de première instance, qui font partie intégrante du présent arrêt, de rappeler brièvement les faits à la base du présent litige, pour sa meilleure compréhension.

Par un premier contrat de bail signé en janvier 2001, les consorts PERSONNE4.), alors constitués de PERSONNE15.), veuve PERSONNE16.), PERSONNE17.) et son épouse PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.), ont donné en location à SOCIETE1.) « *dans un immeuble situé à L-ADRESSE11.), le sous-sol, le rez-de-chaussée et le premier étage devant servir de magasin, de bureau et de réserve* » pour une durée de neuf années, renouvelable par tacite reconduction. Dans l'article « Charges et conditions » il est stipulé « *Droit de préemption : si les propriétaires ont l'intention de vendre l'immeuble en question, le locataire a droit de préemption sur l'achat* ». Ce contrat précise que « *la constitution d'indivision et de servitude PERSONNE18.) (servitude de passage et copropriété concernant les maisons ADRESSE12.)) a été signée le 11 juillet 1969 à l'étude du notaire Carlo Funck – Nr 5194* ».

Par un second contrat de bail avec effet au 1^{er} octobre 2008, PERSONNE7.) a donné en location à SOCIETE1.) un « appartement sis à L-ADRESSE13.), au quatrième étage ». Au vu de ce qui précède, cet appartement se trouve dans le même immeuble que celui qui concerne le premier contrat de bail. Ce contrat de bail ne traite pas d'un droit de préemption.

Par compromis de vente du 25 juin 2013, les vendeurs (PERSONNE4.), veuve PERSONNE17.), PERSONNE7.), PERSONNE5.) et PERSONNE20.)) ont déclaré vendre à l'acquéreur (PERSONNE1.)) qui accepte, le bien immobilier décrit comme un « *immeuble de rapport comprenant un commerce et des appartements sis à L-ADRESSE11.)* », au prix de 2.050.000.- euros. Ce compromis précise « *Monsieur PERSONNE1.) déclare avoir pris connaissance qu'il existe un droit de préemption en faveur de la société SOCIETE1.) établie et ayant son siège social à L-ADRESSE11.), représentée par sa gérante PERSONNE21.). En cas d'exercice par la SOCIETE1.) de son droit de*

préemption, le présent contrat de vente est à considérer comme nul et non avenue ».

Par courrier recommandé du 19 août 2013, Me Léonie GRETHEN a informé SOCIETE1.) qu'elle était chargée de dresser l'acte de vente de la maison sise au ADRESSE14.) à Luxembourg, pour lequel les propriétaires avaient trouvé un acheteur pour la somme de 2.050.000.- euros. Elle l'informe qu'au vu de son droit de préemption, SOCIETE1.) a le droit de « *faire une contreproposition en disposant d'un mois (1) pour user de ce droit et faire éventuellement une contreproposition* ».

Par courrier recommandé du mandataire de SOCIETE1.) du 19 septembre 2013 à l'attention de Me Léonie GRETHEN, ce dernier a requis la communication de divers documents afin « *de pouvoir évaluer les possibilités d'une transformation de l'immeuble pour une future mise en location de bureaux* » tout comme la prolongation du délai de trois semaines pour l'exercice du droit de préemption.

Par courrier de PERSONNE7.) du 26 septembre 2013 adressé à Me Léonie GRETHEN, il indique « *nous sommes par ailleurs d'accord à prolonger le délai de 3 semaines pour l'exercice du droit de préemption* ».

Par courrier recommandé du 30 septembre 2013 de l'avocat de SOCIETE1.) à l'attention de PERSONNE7.), ce dernier l'informe que SOCIETE1.) « *exerce par la présente son droit de préemption, conformément au contrat de bail signé en date du 17 janvier 2001, pour l'acquisition de l'immeuble de commerce et d'appartements sis à L-ADRESSE11.) (...) pour 2.050.000.- euros, avec la déclaration expresse que ma mandante n'entend pas acquérir le prédit immeuble en vue de la revente, conformément à l'article VII de la loi du 28 décembre 1976, et qu'elle se réserve le droit d'élire command* ».

- Etendue du droit de préemption

PERSONNE1.) fait valoir que (i) le droit de préemption conventionnel de SOCIETE1.) serait en concurrence avec un droit de préemption légal des locataires du deuxième étage, les consorts PERSONNE8.), que (ii) le droit de préemption de SOCIETE1.) ne pourrait porter que sur les parties de l'immeuble louées par elle, que (iii) toute interprétation autre que restrictive de ce droit de préemption porterait atteinte au droit de préemption des autres locataires de l'immeuble et que (iv) rien n'aurait empêché les vendeurs de faire établir un cadastre vertical et de procéder par des ventes séparées.

- (i) La Cour rappelle que le litige principal se meut entre PERSONNE1.), les consorts PERSONNE4.) tel que repris au compromis de vente du 25 juin 2013 et SOCIETE1.). Par après, deux notaires, qui ont dressé les actes notariés, ont été mis en intervention. Aucune autre partie n'est intervenue au présent litige. PERSONNE1.) semble vouloir plaider par procuration pour d'autres occupants de l'immeuble qu'il comptait acheter. S'il apparaît des pièces versées au dossier que de tels occupants existent, PERSONNE1.) ne verse toutefois aucune preuve qui illustre son propre intérêt ou sa qualité à agir. Il n'est pas le titulaire d'un droit

de préemption légal et ne peut donc pas saisir le juge afin qu'il se prononce sur l'existence et l'étendue de ce droit.

Les juges de premier degré sont partant à confirmer, en ce qu'ils ont estimé qu'« *il n'y a partant pas lieu de s'attarder sur une éventuelle violation du droit de préemption appartenant à d'autres locataires* », quoique partiellement pour d'autres motifs.

- (ii) La Cour dit qu'il convient de confirmer le jugement a quo en ce qu'il a retenu que « *l'étendue du pacte de préférence accordée à la société SOCIETE1.) n'importe également pas en l'espèce* ». En effet, tel que repris ci-dessus, même si le premier contrat de bail de janvier 2001 ne fait référence qu'au terme « *immeuble* » dans l'article relatif au droit de préemption, et que tout porte à croire qu'il s'agit de l'immeuble dans son intégralité, parce que dans la partie « *objet* » du même contrat de bail, les parties ont pris soin de préciser quelles parties de l'immeuble étaient visées, cette détermination importe peu.

En effet, PERSONNE1.) a déclaré, dans le compromis de vente du 25 juin 2013 vouloir acheter « *l'immeuble* », déterminé par les précisions géographiques et cadastrales, pour le prix de 2.050.000.- euros. La Cour en déduit qu'il a souhaité acheter l'immeuble dans son entièreté pour le prix indiqué. Que le droit de préemption de SOCIETE1.) porte sur l'intégralité de l'immeuble en cause ou uniquement sur les parties de l'immeuble par elle prises en location, n'est pas pertinent pour l'issue du présent litige. Dès que le droit de préemption est exercé par SOCIETE1.), le compromis a prévu qu'il sera à considérer comme nul et non avenue. Cette formulation est logique et garde tout son sens, que le droit de préemption concerne l'intégralité ou non du bien immobilier en cause : PERSONNE1.) avait donné son accord pour une chose (l'immeuble dans son intégralité) et un prix (2.050.000.- euros). Le compromis de vente tombe, ne pouvant plus être exécuté, dès l'exercice du droit de préemption.

- (iii) En se référant à ce qui a été dit au point (ii), la Cour réitère son raisonnement consistant à retenir qu'il n'y a nul besoin d'interpréter restrictivement l'étendue du droit de préemption, cette étendue n'étant pas pertinente pour l'issue du litige, le compromis étant de toute façon à considérer comme nul et non avenue, dès l'exercice du droit de préemption par SOCIETE1.). Quant à l'atteinte aux droits des autres locataires de l'immeuble, la Cour renvoie à ses développements au point (i). Le jugement est toujours à confirmer sur ces points.
- (iv) La possibilité de faire établir un cadastre vertical : ici encore la Cour renvoie à ses développements faits sous (ii). Même si ce cadastre vertical avait existé, quod non, il aurait certes pu théoriquement permettre de vendre l'immeuble par lots, mais l'exercice du droit de préemption par SOCIETE1.) aurait tout de même eu pour conséquence de rendre nul et non avenue le compromis signé entre PERSONNE1.) et les consorts PERSONNE4.). Il n'y a pas lieu de réformer le jugement entrepris sur cette question.

- Caducité du droit de préemption

PERSONNE1.) est d'avis que SOCIETE1.) aurait discuté les conditions de l'offre, de sorte que son acceptation n'aurait pas été pure et simple, mais soumise à des conditions, ce qui équivaldrait à les refuser. SOCIETE1.) aurait de plus requis un délai supplémentaire et dépassé le délai raisonnable : dans ces conditions, le droit de préemption de SOCIETE1.) serait devenu caduc.

Aux termes de l'article 1134 du Code civil « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi* ».

Pour rappel, le premier contrat de bail de janvier 2001, dans son article intitulé « *Charges et conditions* » a stipulé « *Droit de préemption : si les propriétaires ont l'intention de vendre l'immeuble en question, le locataire a droit de préemption sur l'achat* ». Aucun délai n'y est prévu. Il n'appartient donc pas à un tiers à ce contrat, PERSONNE1.), de modifier cette clause, en y ajoutant une condition qui y fait défaut.

S'il est vrai que dans son courrier du 19 août 2013 à l'attention de SOCIETE1.), Me Léonie GRETHEN lui a demandé de se prononcer dans le délai d'un mois quant à son intérêt à exercer son droit de préemption, il est également exact que SOCIETE1.) a demandé, par courrier de son mandataire du 19 septembre 2013, la communication de pièces et un délai supplémentaire de trois semaines. Ce délai lui a été accordé par les consorts PERSONNE4.), suivant courrier de leur porte-parole du 26 septembre 2013. Dès le 30 septembre 2013, SOCIETE1.) a fait connaître sa décision d'exercer son droit de préemption, soit dans le délai lui octroyé, qui est à considérer comme un délai raisonnable.

La discussion des conditions reste en l'état de pure allégation, seules des précisions ont été requises. De plus, la théorie de l'acceptation de l'offre ne joue pas, s'agissant d'un droit de préemption, encore appelé pacte de préférence conventionnel.

Le jugement entrepris est à confirmer sur ce point, sauf à ajouter que le droit de préemption n'est jamais devenu caduc.

- Utilisation frauduleuse du droit de préemption

PERSONNE1.) fait plaider qu'il ne serait pas crédible que SOCIETE1.) n'aurait eu connaissance du compromis de vente du 25 juin 2013 que lors de la communication des pièces en première instance du présent litige. Pour appuyer ses dires, il relate un long historique lors duquel il insiste qu'en date du 30 septembre 2013 SOCIETE1.) aurait, pour la première fois, affirmé qu'elle se réservait le droit d'élire command et donc exercer son droit de préemption pour en faire profiter un tiers, qui sera l'acquéreur réel. Il en déduit l'existence d'un « *concert frauduleux entre SOCIETE1.) et la SARL SOCIETE2.) pour évincer Monsieur PERSONNE1.) de la vente* ». SOCIETE1.) n'aurait pas eu un

comportement loyal et les conditions de la déclaration de command ne seraient pas respectées.

Il ressort de ce qui précède que PERSONNE1.) reproche à SOCIETE1.) de l'avoir évincé du bénéfice du compromis de vente du 25 juin 2013.

Malgré de longs développements quant au moment de la connaissance dudit compromis par SOCIETE1.), PERSONNE1.) reste non seulement en défaut d'en rapporter la preuve, mais aussi d'en expliquer la pertinence, sauf à vouloir en tirer un « *concert frauduleux* » depuis un certain temps, entre SOCIETE1.) et la SARL SOCIETE2.).

La Cour approuve les juges de première instance dans leur analyse juridique de la déclaration de command, pour la faire sienne, et en ce qu'ils ont rappelé le montage juridique composé du contrat de bail de janvier 2001 qui a accordé le droit de préemption à SOCIETE1.), puis le compromis de vente du 25 juin 2013, par lequel PERSONNE1.) a été mis au courant de l'existence de ce droit de préemption et que son exercice engendrerait que ledit compromis serait nul et non avenu, pour en déduire que SOCIETE1.) *pouvait valablement et en conformité avec les stipulations applicables entre parties exercer son droit de préférence avec déclaration de command. Les stipulations contractuelles entre PERSONNE1.) et les parties venderesses, d'un côté, et entre les parties venderesses et la société SOCIETE1.), d'un autre côté, ne se prêtant pas à l'exploitation d'une fraude par l'une des parties, les attestations testimoniales versées par les parties en cause sont dénuées de pertinence* ».

La Cour ajoute que les contrats en cause ont été exécutés de bonne foi, avec transparence (SOCIETE1.) ayant averti, dès avant la signature de l'acte notarié d'achat du bien immobilier en cause, qu'elle se réservait le droit de déclarer command). Aucune manœuvre frauduleuse à l'encontre de PERSONNE1.) n'en ressort : dès le moment où SOCIETE1.) a exercé son droit de préemption, PERSONNE1.) n'avait plus de droit sur l'immeuble dont question.

Quant à qualifier le droit de préemption d'un droit personnel, il a été jugé par la deuxième chambre de la Cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 26 janvier 2006, que « *Aucune disposition légale n'exclut, à l'égard du locataire qui exerce son droit de préemption (...) la faculté de déclarer command, étant observé d'une part que le locataire peut régulièrement revendre l'immeuble à un tiers, sauf manœuvre illicite, d'autre part, que la déclaration de command a pour effet d'éviter (...) le double paiement des droits de mutation qu'engendrerait l'acquisition par le locataire suivie d'une revente* ». Il s'ensuit que le locataire qui exerce son droit de préemption, peut en quelque sorte le céder, par le biais de la déclaration de command, sauf si des manœuvres illicites sont constatées, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, tel que retenu ci-avant.

III- La théorie de la tierce complicité de la violation d'engagements contractuels

Ni SOCIETE1.), ni les consorts PERSONNE4.) n'ayant agi contre le contenu du contrat de bail ou du compromis de vente, leur responsabilité contractuelle, et/ou

délictuelle n'est pas engagée. Il est ainsi vain d'analyser cette théorie alléguée par PERSONNE1.).

IV- La demande en réparation de son préjudice par PERSONNE1.)

PERSONNE1.) chiffre ce préjudice à la somme de 205.000.- euros, pour cause de résiliation abusive du compromis de vente. Ce montant correspondrait à la clause pénale y stipulée. Il affirme que son préjudice subi « *du fait de son éviction de la vente est au moins égal à cette indemnité conventionnelle* ». Il demande, à titre subsidiaire, la nomination d'un expert judiciaire pour déterminer son préjudice.

Tel que démontré ci-dessus, le compromis de vente du 25 juin 2013 n'a pas été abusivement résilié, il est devenu nul et non avenu du fait du simple exercice par SOCIETE1.) de son droit de préemption conventionnel.

Le compromis étant caduc, la clause pénale y inscrite suit le même sort : PERSONNE1.) ne peut pas se baser sur une clause inexistante pour obtenir réparation.

Dans un deuxième temps, il se contente d'alléguer que son préjudice est au moins égal au montant de 205.000.- euros, sans aucune autre explication, ni surtout sans verser la moindre pièce à l'appui de ses dires. Cette demande n'est pas fondée.

En ordre subsidiaire, quant à la demande en nomination d'un expert, la Cour renvoie à l'article 351, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile qui dispose qu'une mesure d'instruction ne peut, en aucun cas, être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

L'expertise n'a pas de fonction probatoire autonome, elle a un caractère subsidiaire et ne saurait être destinée à suppléer à la carence d'un des plaideurs dans l'administration de la preuve. Pour qu'une expertise puisse être ordonnée, il faut que le bien-fondé de la revendication de la partie concernée transparaisse au moins en apparence des éléments de conviction apportés par elle et la partie demanderesse doit avoir fait diligence pour rassembler des éléments de preuve, sans avoir été couronnée de succès dans cette démarche.

La carence est une notion de fait laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond (Cass, 9 juill. 1985: Bull. civ. I, n° 216; Cass., 8 nov. 1989: JCP G 1990, II, 21445, note BLAISSE). La carence réside dans l'allégation de faits qui ne sont étayés par aucun élément sérieux ou dont est douteuse la pertinence (cf. Juriscl. civ. fasc. 634, Mesures d'instruction ordonnées dans le cadre d'une instance, n° 27).

En l'occurrence, PERSONNE1.) n'établit non seulement pas avoir fait diligence pour rassembler des éléments de preuve au sujet de son préjudice, mais le bien-fondé de sa revendication ne transparait d'aucun élément versé au dossier.

Sa demande en nomination d'un expert n'est pas fondée. Ni la réalité, ni l'étendue de son préjudice ne sont établies.

Il s'en suit qu'il y a lieu à confirmation du jugement a quo, en ce qu'il a rejeté la demande de PERSONNE1.) tant contre les consorts PERSONNE4.) que contre SOCIETE1.).

Au vu de cette confirmation, les demandes en garanties et les mises en intervention formulées de part et d'autre sont toutes sans objet, de sorte qu'il est superfétatoire d'analyser si elles sont recevables.

V- Les demandes accessoires

- Demande sur base de l'article 284 du Nouveau Code de procédure civile

Au vu de ce qui a été retenu ci-dessus et de l'absence de manœuvres frauduleuses, cette demande n'est pas pertinente et mérite le rejet.

- Les indemnités de procédure

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande de PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est recevable mais non fondée.

Au vu de la même issue, les demandes sur la même base des consorts PERSONNE4.) et de PERSONNE7.) sont à dire fondées à hauteur de 2.000.- euros chacune à l'encontre de PERSONNE1.).

Pour les raisons identiques encore, la même demande de SOCIETE1.) contre PERSONNE1.) est fondée à concurrence de 2.000.- euros.

Dans le rôle par lequel les consorts PERSONNE4.) ont mis en intervention Me Léonie GRETHEN, cette dernière réclame une indemnité de procédure de 2.500.- euros, à l'égard de l'«appelant », soit PERSONNE1.). Cette demande n'est pas fondée, alors qu'elle ne peut être intimée par PERSONNE1.), au vu du fait qu'elle n'a été mise en intervention que pour tenir les consorts PERSONNE4.) quitte et indemne.

Dans le rôle par lequel Me Léonie GRETHEN a mis en intervention Me Emile SCHLESSER, celui-ci réclame une indemnité de procédure de 2.000.- euros à l'encontre de Me Léonie GRETHEN : il ne ressort pas en quoi il serait inéquitable de laisser une partie des frais non compris dans les dépens à sa charge : cette demande n'est pas fondée.

- La capitalisation des intérêts

La demande de PERSONNE1.) n'étant toujours pas fondée en appel, cette demande accessoire est sans objet

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel et les mises en intervention en la forme ;

les dit non fondés ;

confirme le jugement a quo du 21 décembre 2018 quoique partiellement pour d'autres motifs ;

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure non fondée ;

dit les demandes des consorts PERSONNE4.), à savoir PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.), ainsi que celle de PERSONNE7.) basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondées à hauteur de 2.000.- euros chacune ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence de 2.000.- euros ;

partant condamne PERSONNE1.) à payer aux consorts PERSONNE4.), constitué de PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.), une indemnité de procédure de 2.000.- euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE7.) une indemnité de procédure de 2.000.- euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 2.000.- euros ;

rejette les demandes en obtention d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.), de Maître Léonie GRTEHEN et de Maître Emile SCHLESSER ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Jean-Jacques LORANG, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier Gilles SCHUMACHER.