

Jugement civil no 91 / 2010 (8e chambre)

Audience publique du mardi, 23 mars 2010

Numéro du rôle : 120.923

Composition:

Agnès ZAGO, vice-présidente,
Danielle POLETTI, premier juge,
Anne SIMON, juge-délégué,
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

E N T R E :

la société civile immobilière **SOC1.)** SCI, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par ses associés actuellement en fonctions, à savoir **X.)** et **Y.)**,

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 20 mars 2009,

comparant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) **A.)**, employée de l'Etat, demeurant à L-(...), (...),

2) **B.)**, demeurant à L-(...), (...),

défenderesses aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Roy REDING, avocat, demeurant à Luxembourg,

3) **C.)**, commerçant, demeurant à L-(...), (...),

défendeur aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Où la société civile immobilière **SOC1.)** SCI par l'organe de Maître Régis SANTINI, avocat, en remplacement de Maître Elisabeth MACHADO, avocat constitué.

Où **A.)** et **B.)** par l'organe de Maître Sophie PIERINI, avocat, en remplacement de Maître Roy REDING, avocat constitué.

Où **C.)** par l'organe de Maître David GIABBANI, avocat, en remplacement de Maître Gaston VOGEL, avocat constitué.

Exposé du litige

D.), entre-temps décédé, était propriétaire d'un immeuble composé d'une maison d'habitation et d'un pré, sis à L-**LIEU1.)**, (...), inscrite au cadastre de la commune de **LIEU2.)** sous le numéro (...) d'une contenance de 97,10 ares, dont 40 ares comme place occupée et 57,10 ares comme pré.

Par convention du 17 mai 1999, **D.)** céda à la société civile immobilière **SOC1.)** une parcelle de son pré situé au fond de sa propriété et adjacente à celle de **SOC1.)** SCI au prix de 1.500.000.- EUR (37.184,03 EUR). Ladite parcelle ne disposait pas d'un numéro de cadastre propre mais relevait du même numéro de cadastre que l'ensemble de la propriété ; ainsi, le vendeur avait fait mentionner dans la convention de vente que la parcelle cédée était d'une surface d'environ trois ares, mais était à mesurer par un géomètre en vue de démarches afin d'obtenir un numéro cadastral propre. La passation d'un acte notarié relatif à la parcelle fut repoussée à cinq ans, le temps qu'un numéro soit attribué à la parcelle vendue. La partie acquéreuse fut cependant autorisée, dès signature de la convention, à clôturer ladite parcelle à titre de délimitation pour mesurage et à en jouir en tant que propriétaire, notamment en y érigeant les constructions projetées.

Le 10 mai 2000, le géomètre du cadastre **E.)** procéda au mesurage de la parcelle et retint une contenance de 4,25 ares pour la parcelle vendue.

D.) décéda le 4 septembre 2000. A la date de son décès, **SOC1.)** SCI lui avait déjà réglé trois acomptes : 600.000.- LUF le 8 juin 1999, 200.000.- LUF le 7 juillet 1999 et 300.000.- LUF le 13 décembre 1999, soit au total 1.100.000.- LUF.

A.) et B.), héritières légales de feu D.), perçurent un quatrième acompte de 100.000.- LUF le 11 septembre 2000. Les opérations de démembrement de la parcelle litigieuse furent, ensuite, tenues en suspens le temps des opérations de succession.

Par acte notarié du 17 mai 2002, A.) et B.) vendirent la propriété héritée de feu D.) à C.) pour le prix de 451.166,22 EUR ; ledit acte ne contenait aucune indication quant à la cession de la parcelle litigieuse trois ans plus tôt.

Un cinquième acompte de 5.000.- EUR fut encore perçu par les consorts A.)/ B.) en date du 6 novembre 2003 ; le solde de 2.436,80 EUR fut réservé pour la passation de l'acte notarié relatif à la parcelle litigieuse.

Le nouveau propriétaire de l'immeuble, C.) s'opposa à l'établissement de l'acte notarié en faisant valoir son droit de propriété sur la parcelle litigieuse.

Par exploit d'huissier du 20 mars 2009, la société civile immobilière **SOC1.)** SCI, représentée par ses associés X.) et Y.), a fait donner assignation à 1) A.), à 2) B.) et à 3) C.) à comparaître devant le tribunal de ce siège pour :

- lui donner acte de ce qu'elle exerce l'action en revendication de la parcelle litigieuse, actuellement inscrite au cadastre de la commune de **LIEU2.)**, section C de **LIEU1.)**, sous partie du numéro (...), lieu-dit « (...) », comme place contenant 4,25 ares, plus amplement désignée comme lot (a) sur le plan de situation levé et dressé par le géomètre du cadastre E.), le 10 mai 2000 suivant le mesurage no 1707 ;
- lui donner, en outre, acte de ce que son action est basée sur les articles 1582 et 1583, 544 et suivants, 711 et suivants, 1134 et suivants, 1626 et suivants, 1599 et suivants du code civil, ou toute autre base à indiquer ou à suppléer en cours d'instance par la partie requérante ou par le tribunal ;
- dire que ladite parcelle est la propriété exclusive de **SOC1.)** SCI depuis le 17 mai 1999, sinon toute autre date à arbitrer par le tribunal ;
- dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente de ladite parcelle litigieuse, sinon d'acte définitif de la propriété de la prédite parcelle litigieuse au profit de la partie **SOC1.)** SCI par les parties assignées sub 1) à 3) ;
- dire, partant, que le jugement à intervenir tiendra également lieu d'acte rectificatif en ce sens de l'acte de vente passé pardevant le notaire Francis KESSELER, de résidence à Esch/Alzette, entre les parties assignées 1) et 2) d'une part, et la partie assignée sub 3) d'autre part, en date du 17 mai 2002, enregistré à Esch/Alzette A.C., le 22 mai 2002, volume 878, folio 24, case 11, transcrit au Bureau des hypothèques de et à Luxembourg, le 5 juillet 2002, volume 1334, numéro 19 ;

- prononcer au besoin l'annulation totale, sinon partielle de l'acte de vente préqualifié du 17 mai 2002 en ce qu'il inclut erronément la parcelle litigieuse ;
- voir commettre, au besoin, le notaire Jean SECKLER, de résidence à Junglinster, pour procéder aux droits des parties conformément à ce qui précède ; (...)
- donner acte à **SOC1.)** SCI qu'elle offre de consigner le solde du prix de vente, à savoir la somme de 2.436,80 EUR entre les mains du notaire commis ou de tout autre tiers à désigner par le tribunal ;

subsidiairement,

- condamner les parties assignées sub 1) à 3) solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à **SOC1.)** SCI la somme de 500.000.- EUR, ou toute autre somme à déterminer par voie d'expert ou à dire du tribunal, avec les intérêts légaux à compter du 17 mai 1999, sinon de la présente jusqu'à solde, au titre du préjudice matériel subi par **SOC1.)** SCI sur base des articles 1146 et suivants du code civil, sinon sur base de l'article 1184 du code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, sinon sur base de l'enrichissement sans cause, sinon sur base de la répétition de l'indu, sinon sur base des articles 1626 et suivants du code civil ou toute autre base à indiquer ou à suppléer en cours d'instance par **SOC1.)** SCI ou par le tribunal ;
- donner acte à **SOC1.)** SCI que le préjudice tient compte de la restitution du prix de vente payé, à savoir de la somme de 34.747,23 EUR, des aménagements effectués sur la parcelle litigieuse tels que susdéveloppés évalués à 75.000.- EUR et de la moins value occasionnée à la propriété de la partie requérante en l'absence de la prédite parcelle de jardin ; (...).

La demanderesse requiert, en outre, la majoration du taux d'intérêt légal de trois points, une indemnité de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement à intervenir, ainsi que la condamnation des parties assignées aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

A.) et B.) s'opposent à l'application de l'article 1626 du code civil à leur égard au motif que la partie demanderesse ne rapporterait pas la preuve que le vendeur n'était pas propriétaire de la parcelle litigieuse au moment de la cession : feu **D.)** était propriétaire de la parcelle lors de sa cession à la partie **SOC1.)** SCI le 17 mai 1999, or la cession réalisée le 17 mai 2002 est postérieure à celle du 17 mai 1999, de sorte qu'il ne saurait être question d'une éviction de la part des consorts **A.)/ B.)**.

Elles soutiennent, par ailleurs, avoir toujours été de bonne foi, puisqu'elles n'auraient jamais eu la volonté de vendre la parcelle litigieuse à deux reprises. Elles soulignent qu'elles avaient pris soin d'informer **C.)**, l'acquéreur de la maison et du terrain

attendant, le tout inscrit sous le numéro cadastral (...) de ce que la parcelle litigieuse était exclue de l'objet de la vente, même si l'acte notarié ne le mentionne pas spécialement. Ainsi, elles expliquent que la signature du compromis de vente avec C.) a eu lieu devant plusieurs témoins, qui pourraient tous attester de ce que Monsieur C.) « a été parfaitement informé que la parcelle litigieuse avait déjà été cédée à la partie **SOCI.)** et n'était donc pas incluse dans l'objet de la vente ». Les défenderesses sub 1) et 2) citent trois témoins (les époux F.) – G.) et H.)), lesquels pourraient venir déposer sur les faits précités si besoin en était.

Elles se déclarent, en outre, « d'accord à conclure un acte déclaratif de cession de la parcelle litigieuse à la partie **SOCI.)** et à procéder aux rectifications nécessaires en ce sens ».

Elles en concluent qu'il n'y aurait pas lieu à l'annulation totale ou partielle de l'acte notarié de vente du 17 mai 2002.

En ordre subsidiaire, elles contestent avoir commis une quelconque faute.

En tout état de cause, elles contestent le préjudice allégué par la partie demanderesse et ce, tant en son principe qu'en son quantum, ainsi que les demandes en paiement d'une indemnité de procédure et en exécution provisoire.

Elles formulent, de leur côté, une demande en obtention d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.500.- EUR.

C.) se rapporte à prudence de justice concernant la demande de la SCI **SOCI.)** et demande son rejet pour n'être pas fondée.

Sans contester les faits tels qu'ils sont relatés par les autres parties au litige, il fait valoir que la convention du 17 mai 1999 n'aurait jamais été suivie d'un acte notarié de vente, de sorte qu'aux termes de l'article 11 de la loi modifiée du 25 septembre 1905, seule la vente du 17 mai 2002, transcrite en date du 22 mai 2002, serait valable.

Il demande la condamnation de la partie demanderesse aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire, ainsi qu'à une indemnité de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Motifs de la décision

- *quant à la demande en annulation de l'acte notarié de vente du 17 mai 2002*

C.) estime que jusqu'à sa transcription, la vente est inopposable aux tiers qui peuvent acquérir des droits sur le bien, l'article 11 de la loi du 5 septembre 1905 sur la transcription immobilière n'exigeant pas la bonne foi chez le tiers qui oppose le défaut de transcription.

La SCI **SOC1.)** fait valoir que la fonction de la publicité foncière serait uniquement de prévenir et résoudre les conflits de droits réels immobiliers, sans que la transcription d'un acte ne puisse constituer une condition de validité de celui-ci.

Aux termes de l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers tous actes entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, translatifs de droits réels immobiliers autres que les privilèges et les hypothèques, seront transcrits au bureau de la conservation des hypothèques, dans le ressort duquel les biens sont situés.

L'article 11 de ladite loi dispose que jusqu'à la transcription les droits résultant des actes et jugements énoncés à l'article 1^{er} ne peuvent être opposés aux tiers qui du même auteur ont acquis des droits sur l'immeuble et qui se sont conformés aux lois.

Il résulte de la combinaison de ces deux dispositions que lorsque deux acquéreurs successifs d'un même immeuble tiennent leur droit d'un même auteur, le conflit doit se régler en vertu des principes de la publicité foncière par la priorité de publication de l'acte d'acquisition.

L'acquisition d'un immeuble en connaissance de sa précédente cession à un tiers est toutefois constitutive d'une faute qui ne permet pas au second acquéreur d'invoquer à son profit les règles de la publicité foncière (Civ. 3^e, 30 janvier 1974, D. 1975.427).

En l'espèce, tant la partie SCI **SOC1.)**, que les consorts **A.)/ B.)** soutiennent que **C.)** avait connaissance de la vente de la parcelle litigieuse à la SCI **SOC1.)** et de ce que celle-ci n'était pas incluse dans l'immeuble qu'il venait d'acquérir.

Ces affirmations ne sont pas autrement contestées par **C.)** dans le corps de conclusions qu'il a notifié en date du 4 août 2009, les seules conclusions qu'il ait prises dans le cadre du présent litige.

En l'absence de contestations de sa part, il y a lieu de retenir qu'il avait connaissance de la vente antérieure à la partie SCI **SOC1.)**, de sorte que l'offre de preuve qui est formulée par les consorts **A.)/ B.)** à ce sujet devient superfétatoire.

La mauvaise foi du second acquéreur, en l'espèce **C.)**, qui a publié son titre en premier, ne peut que rendre la seconde vente inopposable aux premiers acquéreurs et non annuler celle-ci (Civ. 3^e, 22 mai 1990, Bull.III, no 128 ; D. 1991.326 ; Cour d'appel, 1^{er} avril 2009, no 32451 du rôle).

Il s'ensuit que la demande principale de la SCI **SOC1.)** n'est pas fondée dans la mesure où elle tend à voir déclarer nulle, même partiellement, la vente conclue le 17 mai 2002 entre **C.)** et **A.)** et **B.)** uniquement en ce qui concerne la parcelle litigieuse. La conséquence qui pourra toutefois lui être reconnue est celle de

l'inopposabilité de l'acte notarié du 17 mai 2002 à la partie SCI **SOC1.**) pour ce qui concerne la parcelle litigieuse.

Il y a donc lieu de prononcer un jugement déclaratoire résolvant le conflit entre les deux acquéreurs successifs de la parcelle en faveur de la SCI **SOC1.**). En revanche, le tribunal ne peut actuellement pas prononcer le jugement tenant lieu d'acte notarié de vente et susceptible d'être transcrit sur les registres de la publicité foncière, la parcelle n'étant actuellement toujours pas identifiée par un numéro cadastral.

Le tribunal surseoira, par conséquent, à statuer quant à cette demande jusqu'au moment où la situation cadastrale de la parcelle aura été régularisée.

Les parties au litige formulent, toutes, une demande en obtention d'une indemnité de procédure.

L'équité ne commande pas de faire droit à l'une ou l'autre de ces demandes.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

dit que la société civile immobilière **SOC1.**) SCI est devenue propriétaire, en vertu du compromis du 17 mai 1999, de la parcelle de terrain décrite dans ledit compromis ;

dit que le droit de propriété acquis par la société civile immobilière **SOC1.**) SCI sur ladite parcelle est opposable à **C.**) ;

quant à la demande de prononcé d'un jugement tenant lieu d'acte notarié de vente, sursoit à statuer ;

déboute chacune des parties de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

réserve les frais.