

---

**Jugement civil no. 40 / 2004 ( XVIIe chambre )**

Audience publique du mercredi, dix-sept novembre deux mille quatre.

Numéros 75051 et 77370 du rôle.

Composition:

Marianne HARLES, vice-présidente,  
Marielle RISCETTE, juge,  
Charles KIMMEL, juge délégué,  
Annette CLASEN, greffier.

I.

**Entre**

1. **A)**, indépendant, demeurant à L-(...),

demandeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 13 mai 2002, comparant par Maître Alain GROSS, avocat, demeurant à Luxembourg,

2. Maître André Th. RIES, avocat, à la Cour, demeurant à L-1610 Luxembourg, 50, avenue de la Gare, pris en sa qualité de curateur de Monsieur **B)**, employé privé, demeurant à L-(...),

demandeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 13 mai 2002,

comparant par Maître André RIES, avocat, demeurant à Luxembourg,

3. **C)**, sans état, demeurant à L-(...),  
demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 13 mai 2002, comparant par Maître Roland ASSA, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

1. **D)**, indépendant, demeurant à L-(...),  
défendeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 13 mai 2002, comparant par Maître Albert WILDGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,
2. **E)**, indépendant, demeurant à L-(...),  
défendeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 13 mai 2002, comparant par Maître Fernand ENTRINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,
3. **F)**, indépendant, demeurant à L-(...),  
défendeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 13 mai 2002, comparant par Maître Fernand ENTRINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**II.**

**E n t r e**

1. **E)**, indépendant, demeurant à L-(...),
2. **F)**, indépendant, demeurant à L-(...),

demandeurs en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA de Luxembourg du 30 juillet 2002, comparant par Maître Fernand ENTRINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

**D)**, indépendant, demeurant à L-(...), défendeur en intervention aux fins du prèdit exploit TAPELLA, comparant par Maître Albert WILDGEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

### **L e T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 8 juin 2004.

Entendu **A)** par l'organe de Maître Sophie PIERINI, avocat, en remplacement de Maître Alain GROSS, avocat constitué.

Entendu Maître André Th. RIES, avocat constitué.

Entendu **C)** par l'organe de Maître Philippe ONIMUS, avocat, en remplacement de Maître Roland ASSA, avocat constitué.

Entendu **E)** et **F)** par l'organe de Maître Benoît ENTRINGER, avocat, en remplacement de Maître Fernand ENTRINGER, avocat, constitué.

Entendu **D)** par l'organe de Maître Barbara IMBS, avocat, en remplacement de Maître Albert WILDGEN, avocat constitué.

Sur rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau code de procédure civile.

Suivant contrat du 5 décembre 1990 **B)**, **D)**, **A)** et **C)** ont créé l'association momentanée « **ASSOCIATION1)** » aux fins de réaliser une opération de promotion immobilière dans le lotissement dit « **LOTISSEMENT1)** » sis à (...) au lieu dit « **LIEU1)** ». Avant la signature du contrat du 5 décembre 1990, les associés avaient convenu d'acheter cinq terrains dans ledit lotissement, à savoir les lots 6, 10, 11, 12 et 16 pour les revendre ensuite avec un contrat de vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, la construction des immeubles devant être réalisée par l'entreprise de construction **B)**.

Le compromis de vente des terrains précités a été signé le 4 décembre 1990. Les actes de vente respectifs ont été reçus par devant Maître Marthe THYES-WALCH le 19 décembre 1990 (lot 6), le 8 février 1991 (lots 10,11 et 12) et par devant Maître Camille HELLINCKX le 28 août 1991 (lot 16).

Faisant exposer que l'association momentanée « **ASSOCIATION1** » aurait payé un prix surfait pour les terrains précités, **A**), Maître André Th. RIES, en sa qualité de curateur de **B**), et **C**) ont, par exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL du 13 mai 2002, fait donner assignation à **D**), **E**) et **F**) à comparaître dans les délais légaux devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour s'y entendre condamner solidairement, sinon in solidum à payer à chacun des demandeurs la somme de 68.977,03 euros avec les intérêts légaux à partir du 4 décembre 1990 jusqu'à solde.

Ils demandent encore à voir majorer le taux d'intérêt légal de trois points à partir du troisième mois suivant la signification du jugement à intervenir et à voir condamner chacun des assignés à leur payer une indemnité de procédure de 1.446,04 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les demandes introduites à l'encontre de **D**) sont principalement basées sur les dispositions de la responsabilité contractuelle et subsidiairement sur celles de la responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle, tandis que celles introduites à l'encontre de **E**) et **F**) sont basées sur les dispositions de la responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle.

Cette affaire a été enrôlée sous le n°75051.

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Yves TAPELLA du 30 juillet 2002 **E**) et **F**) ont fait donner assignation à **D**) aux fins de se voir condamner à les tenir quittes et indemnes d'une éventuelle condamnation prononcée à leur encontre dans le cadre de la demande en indemnisation introduite par **A**), André Th. RIES et **C**).

Ils concluent encore à l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette affaire a été enrôlée sous le n° 77370.

Les deux affaires étant connexes, il est dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice de les joindre pour y statuer par un seul et même jugement. Il convient partant d'ordonner la jonction des affaires introduites sous les numéros 75051 et 77370 du rôle.

## Quant à la nullité de l'exploit introductif d'instance

Avant toute défense quant au fond, **D)** demande à voir annuler l'exploit d'assignation du 13 mai 2002 pour libellé obscur au motif qu'il ne serait pas en mesure de déterminer sur base de quel contrat sa responsabilité contractuelle serait actuellement recherchée, étant donné qu'il aurait été lié par différents contrats aux demandeurs.

Aux termes de l'article 154 du Nouveau code de procédure civile, l'assignation doit contenir, à peine de nullité, l'objet et un exposé sommaire des moyens.

Il est de principe que cette disposition exige, dans l'acte introductif d'instance, l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande. La description de fait doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il n'est pas nécessaire pour satisfaire aux exigences de ce texte, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée la demande ou de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent du moins implicitement ( cf J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à Michel Delvaux, p. 290).

A l'appui de leur demande en indemnisation **A)**, André Th. RIES, en sa qualité de curateur de **B)**, et **C)** font exposer qu'ils auraient créé le 5 décembre 1990, ensemble avec l'assigné **D)**, l'association momentanée « **ASSOCIATION1)** » afin de réaliser une opération de promotion immobilière dans le lotissement au lieu dit « **LIEU1)** » ; qu'au courant de l'année 1990 **D)** aurait contacté **E)** de la société **SOC1)** en vue d'acheter un terrain à bâtir pour son propre compte ; qu'à ce moment le prix demandé aurait été 500.000.- francs l'are et 100.000.- francs payables au « noir » ; qu'ensuite **D)** aurait mené des négociations avec **SOC1)**, non plus à titre personnel, mais au nom de l'association momentanée « **ASSOCIATION1)** » et aurait acquis cinq terrains à bâtir pour le compte de celle-ci au prix de de 500.000.- francs l'are et 200.000.- francs l'are payable au « noir » ; que le montant payable au noir, soit au total 16.698.000 francs, aurait été versé le 4 décembre 1990 entre les mains de la société **SOC1)** ; que si le montant payable au noir serait resté à 100.000.- francs l'are, l'association momentanée « **ASSOCIATION1)** » n'aurait dû déboursier que 8.348.000 francs au noir.

Ils font encore exposer que, suivant facture du 20 octobre 1991, **D)** aurait réclamé à la société **SOC1)** le montant de 6.375.000 francs du chef de « prestation de services dans l'intérêt de la réalisation et le poursuivi du lotissement **LOTISSEMENT1')** », facture qui serait à qualifier de fausse facture établie pour des services fictifs ; que le 21 octobre 1991 la société **SOC1)** aurait émis un chèque bancaire pour le montant réclamé à l'ordre de **D)** ; que le même jour **SOC1)** aurait vendu à **D)** un terrain de 14,15 ares sis dans le lotissement « **LOTISSEMENT1')** » pour le prix de 6.367.500 francs ; que si le prix par are demandé aurait été de 600.000.- francs (500.000 + 100.000 au « noir »), ledit terrain aurait une valeur de 8.490.000 francs,

montant qui correspondrait à peu près au surplus payé au noir par l'association momentanée « **ASSOCIATION1** »). Ils en concluent que **D**) aurait, de concert frauduleux avec les assignés **E**) et **F**), fait payer aux requérants un prix supérieur au prix réel pour « qu'une commission juteuse soit exclusivement à la charge de ces derniers mais à leur insu ». Ils évaluent leur préjudice au montant de 8.350.000.- francs.

Etant donné que la description des faits à la base de la demande est suffisamment précise, le tribunal considère que **D**) n'a pu se méprendre sur l'objet de la demande et notamment que sa responsabilité contractuelle est recherchée en ce qu'il n'aurait pas agi dans l'intérêt de l'association momentanée « **ASSOCIATION1** »).

Il y a partant lieu de déclarer non fondée la demande de **D**) tendant à voir annuler l'exploit introductif d'instance du 13 mai 2002.

### Quant à la recevabilité de la demande

**D**) conclut à l'irrecevabilité de l'action introduite à son encontre au motif que par jugement du 5 avril 2001, coulé en force de chose jugée, le tribunal siégeant en matière correctionnelle aurait tranché l'affaire.

Il est de principe que l'autorité de la chose jugée qui s'attache à une décision intervenue au pénal, coulée en force de chose jugée, interdit au juge civil de méconnaître ce qui a été nécessairement jugé par le juge criminel.

En l'espèce le tribunal siégeant en matière correctionnelle a, par jugement du 5 avril 2001, déclaré l'action pénale introduite contre **D**), **E**) et **F**) éteinte par la prescription. Le même jugement a donné acte à **A**), **C**) et Maître André Th. RIES, en sa qualité de curateur de la faillite en nom personnel de **B**), de leurs constitutions de parties civiles, a déclaré les demandes recevables en la pure forme, mais s'est déclaré incompétent pour en connaître.

Etant donné que le tribunal précité n'a tranché ni le fond pénal de l'affaire, ni les demandes des parties civiles, l'action en indemnisation du préjudice introduite devant le tribunal siégeant en matière civile est recevable.

**E**) et **F**) demandent à voir déclarer la demande en indemnisation de **C**), épouse de **B**), irrecevable au regard de l'article 555 du Code de commerce qui dispose que « quel que soit le régime matrimonial, la présomption légale est que tous les biens meubles ou immeubles appartiennent au failli, ont été payés de ses deniers et doivent être réunis à la masse de son actif, sauf au conjoint à fournir la preuve du contraire d'après les règles établies à l'article 1402 du Code civil ».

**C)** s'oppose à cette demande en faisant valoir qu'il résulterait des termes mêmes du contrat d'association momentanée « **ASSOCIATION1** » que les fonds y investis seraient des propres.

Il est constant en cause que **B)**, ayant exercé son commerce en nom personnel, est actuellement déclaré en état de faillite.

Les dispositions invoquées par **E)** et **F)** à l'appui de leur demande tendant à voir déclarer la demande de **C)**, épouse du failli **B)**, s'inscrivent dans le cadre de la détermination des droits des créanciers à l'égard du failli (chapitre VII énumérant les différentes espèces de créanciers en cas de faillite et leurs droits du Code de commerce).

En ce qui concerne les droits de l'époux du failli, l'article 563 du Code de commerce dispose que « le conjoint du failli reprendra en nature ses biens propres et ceux qui sont tombés en communauté de son chef ». Ce n'est que pour éviter des abus à l'égard des autres créanciers que le législateur a édicté la présomption de l'article 555 du même code suivant laquelle tous les biens meubles et immeubles appartiennent au failli, sauf à l'époux revendiquant d'en apporter la preuve contraire.

Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu de retenir que la présomption de l'article 555 du Code de commerce ne trouve à s'appliquer que dans l'hypothèse où le conjoint du failli revendique ses biens propres contre la masse de la faillite (voir aussi Lyon-Caen & Renault, traité de droit commercial, volume 8, 4ème édition 1916).

Etant donné que dans la présente affaire **C)** entend faire valoir ses droits contre un tiers, les règles de l'article 555 précité sont inapplicables de sorte qu'il y a lieu de rejeter le moyen d'irrecevabilité comme non fondé.

**D)** conclut finalement à l'irrecevabilité de l'assignation de « mise en intervention » introduite à son encontre par l'exploit de l'huissier de justice suppléant Yves TAPPELLA du 30 juillet 2002 au motif qu'il serait déjà partie au litige.

Aux termes de l'article 481 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes incidentes sont formées par un simple acte contenant les moyens et les conclusions. Rien n'empêche toutefois les parties de procéder par voie d'assignation, sauf à en supporter les frais.

Il y a partant lieu de déclarer la demande de **F)** et de **E)** tendant à voir dire que **D)** est tenu de les tenir quittes et indemnes de la condamnation prononcée le cas échéant à leur encontre recevable.

## Quant au fond

### La version des faits des différentes parties

Les parties s'accordent pour dire que la société **SOC1)** vendait en 1990 des terrains à bâtir au lotissement « **LOTISSEMENT1)**» sis à (...) au lieu dit « **LIEU1)**», que le prix desdits terrains fut initialement fixé à 600.000 francs l'are dont 100.000 francs payables au noir et que le 4 décembre 1990 les associés de l'association momentanée « **ASSOCIATION1)** » ont signé un compromis de vente pour l'achat de cinq terrains dans ledit lotissement au prix officiel de 500.000.- francs l'are et 200.000.- francs au noir, le prix payable au noir ayant été versé dès le jour de la signature du compromis.

**A), C)** et Maître André Th. RIES, en sa qualité de curateur de la faillite en nom personnel de **B)**, font valoir que **D)** aurait, à leur insu et de concert avec les assignés **E)** et **F)** de la société **SOC1)**, fait payer à l'association momentanée « **ASSOCIATION1)** » un prix surfait pour les terrains sis dans le lotissement « **LOTISSEMENT1)**».

**E)** et **F)** contestent toute responsabilité dans leur chef. Ils soutiennent que **D)** aurait proposé à **E)** d'augmenter le prix de 100.000.- francs l'are en le faisant croire à un accord existant entre associés. Suivant cet accord conclu entre associés, il aurait été convenu que **D)** toucherait le surplus du prix des terrains, à savoir le montant de 100.000.- francs x 82 ares = 8.200.000.francs, à titre de rémunération par la société **SOC1)** des services prestés par **D)** pour l'association momentanée « **ASSOCIATION1)** » dans le cadre de la construction et la vente de cinq maisons clés en main sur les terrains en question.

**D)** soutient avoir été chargé par la société **SOC1)** de s'occuper de la vente des terrains dans le lotissement « **LOTISSEMENT1)**» contre paiement d'une commission et qu'il aurait également été chargé par ses associés de mener les négociations pour l'acquisition de cinq terrains dans ledit lotissement. Il fait valoir que **A), B)** et **C)** auraient non seulement été au courant du fait qu'il toucherait une commission de la société **SOC1)**, mais qu'ils auraient également convenu que cette commission engloberait la rémunération des services par lui prestés dans l'intérêt de l'association momentanée « **ASSOCIATION1)** ».

### Quant à la demande dirigée contre **D)**

**A), C)** et Maître André Th. RIES, en sa qualité de curateur de la faillite en nom personnel de **B)** font exposer avoir chargé **D)** des négociations avec la société **SOC1)** en vue de l'acquisition de cinq terrains à bâtir. Ils reprochent à ce dernier de les avoir volontairement trompés sur le prix réel des terrains afin de leur faire payer une commission « juteuse » à son profit.

**D)** admet avoir touché une commission de la société **SOC1)** à hauteur de 6.375.000.- francs, mais ils conteste avoir « fraudé les droits » de ses associés.



Il fait expliquer qu'au vu des difficultés de la société **SOC1**) pour vendre les terrains sis au lotissement « **LOTISSEMENT1**)», il aurait proposé à **E**) et **F**) de promouvoir la vente desdits terrains (recherche d'acheteurs potentiels et négociations commerciales en vue de la vente) contre paiement d'une commission.

Il expose que **A**), **B**) et **C**) auraient manifesté leur intérêt pour l'acquisition de différents terrains de sorte qu'ils auraient convenu de s'associer pour réaliser une opération de promotion immobilière, à savoir d'acheter les terrains en vue de les revendre avec un contrat de construction conformément à la loi sur la vente en l'état futur d'achèvement, les constructions devant être réalisées par l'entreprise de **B**).

**D**) admet qu'il a mené les négociations financières en vue de l'acquisition des terrains, mais il soutient que ses associés auraient été au courant qu'il agissait également pour le compte de la société **SOC1**) (conclusions du 21 octobre 2002) et qu'il les aurait par ailleurs toujours tenus au courant de l'évolution des négociations. Il fait encore valoir qu'ils ne seraient jamais opposés à ce qu'il toucherait une commission de la part de la venderesse et qu'ils auraient convenu qu'une partie du prix des terrains serait destinée à le rémunérer pour les services prestés dans l'intérêt de l'association momentanée (conclusions du 21 mai 2004).

**A**), **C**) et André RIES, en sa qualité de curateur de **B**) soutiennent pour leur part qu'ils ignoraient que **D**) fut chargé de la vente des terrains par la société **SOC1**), qu'il toucherait une commission sur la vente des terrains et ils contestent avoir convenu que cette commission engloberait les prestations de **D**) dans leur l'intérêt.

Les parties s'accordent pour dire que le compromis de vente des terrains litigieux a été signé le 4 décembre 1990, jour où fut également versée l'intégralité du montant payable au noir, soit le montant de 16.698.000.- francs.

Etant donné que **D**) avait pour mission de mener les négociations pour l'acquisition des terrains litigieux, négociations qui ont finalement abouti à la signature du compromis de vente du 4 décembre 1990, il convient de déterminer le cadre juridique de cette mission.

Comme le contrat d'association momentanée ne fut signé que le 5 décembre 1990, soit le lendemain de la signature du compromis de vente, l'on ne saurait reprocher à **D**) d'avoir commis une faute dans le cadre de l'exécution dudit contrat qui ne mentionne par ailleurs aucune charge spéciale à son encontre.

Il est de principe qu'il n'y a mandat que lorsque des personnes chargent une autre d'accomplir pour leur compte un acte juridique, et non des actes matériels, sans pouvoir de représentation, éléments qui caractérisent le contrat d'entreprise (Civ. 1re, 19 fév. 1968. D. 1968.393).

Etant donné qu'il n'est pas autrement contesté que les futurs associés ont personnellement signé le compromis de vente des terrains en question, il convient de retenir que **D)** ne fut investi d'aucun pouvoir de représentation et qu'il n'avait donc pas mandat d'acquiescer les terrains au nom et pour le compte de **A)**, **C)** et **B)** de sorte que sa responsabilité ne saurait être recherchée sur base du mandat.

Dans le cadre du contrat de louage d'ouvrage, qui se distingue essentiellement du mandat par le fait que le loueur d'ouvrage n'a pas le pouvoir de représenter son client, il est généralement admis que le prix constitue un élément essentiel de ce contrat qui est un contrat à titre onéreux. Si aucun prix n'est exigé par l'exécutant, la convention s'analyse en un contrat de services gratuits ou d'assistance bénévole susceptible d'ailleurs de créer des obligations à la charge du contractant qui exécute mal la mission qu'il a assumée (Rép. Civ. DALLOZ, éd. avril 2003, v° contrat d'entreprise, n° 39).

Contrairement à ce que soutient **D)**, il ne ressort d'aucun élément du dossier qu'il devait être rémunéré pour les négociations avec la partie venderesse de sorte que le tribunal considère que les parties furent liés durant cette phase par un contrat de services gratuits.

Aux termes de l'article 1134 alinéa 3 du Code civil, les conventions doivent être exécutées de bonne foi. Il est de principe que la bonne foi exige un devoir de loyauté et de transparence dans le chef des cocontractants dans l'exécution des obligations contractuelles.

**D)** avait partant le devoir d'informer ses cocontractants et futurs associés qu'il n'agissait non seulement pour leur compte et partant dans leur intérêt, mais également dans celui de la société **SOC1)**, venderesse des terrains en question.

**D)** admet avoir touché le montant de 6.375.000.- francs à titre de commission sur la vente des cinq terrains acquis par l'association momentanée « **ASSOCIATION1)** » (conclusions du 21 octobre 2002, page 4). Il lui appartient donc d'établir que ses cocontractants ont agi en connaissance de cause, c'est-à-dire qu'ils ont payé le prix tout en sachant que **D)** toucherait une commission sur le prix de vente convenu.

En l'espèce il ne résulte d'aucun élément du dossier que les associés de **D)** étaient au courant que ce dernier fut chargé par la société **SOC1)** de s'occuper de la vente des terrains sis au lotissement « **LOTISSEMENT1)** », ni par ailleurs qu'il devait être rémunéré pour ses services prestés dans l'intérêt de cette société.

Faute par **D)** d'établir que **A)**, **B)** et **C)** étaient au courant qu'il agissait pour le compte de la société **SOC1)**, il y a lieu de retenir qu'il a failli à son obligation de loyauté et de transparence à l'égard de ces derniers. Il doit partant indemniser ses cocontractants du préjudice par eux subi.

**A)**, Maître André Th. Ries en sa qualité de curateur de **B)** et **G)** réclament chacun le montant de 68.997,03 euros (2.783.333,33.francs) à titre de dommages et intérêts.

**D)** conteste tout préjudice dans le chef de ses associés. A l'appui de ses conclusions il fait valoir que ces derniers étaient d'accord à payer un prix de 700.000.francs dont 200.000.- francs payables au noir et qu'ils resteraient par ailleurs en défaut d'établir que ce prix aurait été surfait au vu des prix pratiqués à l'époque.

**D)** fait néanmoins plaider que la société **SOC1)** avait du mal à vendre les terrains sis au lotissement en question, que les 5 terrains acquis par l'association momentanée « **ASSOCIATION1)** » représentent la moitié dudit lotissement (conclusions du 21.10.2001 pages 3 et 4). Il reste partant en défaut d'apporter le moindre élément permettant de justifier l'augmentation des prix des terrains au cours des négociations au courant de l'année 1990.

Au vu de ces éléments, le tribunal considère qu'il est en l'occurrence établi que le prix était surfait. En effet les associés de **D)** pouvaient légitimement s'attendre à ce que ce dernier négocie le meilleur prix possible, ce qui n'est en l'occurrence pas le cas.

Comme il n'est pas autrement contesté que le prix payé pour les terrains comprend la commission de **D)**, le tribunal retient que le préjudice de l'association momentanée « **ASSOCIATION1)** », en l'occurrence le « trop-payé », correspond au montant de ladite commission.

Il convient de déterminer la commission touchée par **D)** sur la vente des terrain acquis par l'association momentanée.

A l'appui de leur demande en indemnisation les requérants font valoir que **D)** aurait encaissé une commission de 100.000.- francs par are, soit le montant de 8.348.000.francs ; qu'une partie de cette somme, à savoir le montant de 6.357.500.- francs, lui aurait été payé par chèque bancaire et que, pour l'autre partie, il aurait acquis un terrain dans le lotissement en cause à un prix très avantageux.

Il est constant en cause que **D)** a facturé le 20 octobre 1991 le montant de 6.375.000.- francs à la société **SOC1)** pour « prestations de services dans l'intérêt de la réalisation et le poursuivi du lotissement **LOTISSEMENT1')** ».

**D)** admet que le prix facturé correspond à la commission lui redue sur la vente des cinq terrains acquis par l'association momentanée « **ASSOCIATION1)** », mais il conteste que le prix de vente du terrain acheté à titre personnel serait également destiné à le rémunérer pour ses services.

Même si **D)** a acquis un terrain dans le lotissement en question à un prix avantageux, le tribunal considère que, faute d'autres éléments, il n'est pas établi que cet avantage fait également partie de la commission lui promise.

A ce sujet il convient de relever que le tribunal ne saurait baser sa décision sur les seules déclarations des parties **F)** et **E)** qui soutiennent que la commission de **D)** aurait été de 100.000.- francs l'are, étant donné que ces derniers sont parties en cause. Ces derniers ayant par ailleurs un intérêt manifeste à voir dire que **D)** a intégralement profité du surplus payé par l'association momentanée étant donné que leur responsabilité est également recherchée.

Il est constant que les quatre associés de l'association momentanée « **ASSOCIATION1)** » ont contribué à parts égales au frais d'acquisition des terrains de sorte que le préjudice de chacun des associés de **D)** s'élève à  $(6.357.500 : 4 =) 1.589.375.-$  francs, soit 39.399,58 euros. La demande en indemnisation est donc à déclarer fondée jusqu'à concurrence de ce montant.

#### Quant à la demande introduite à l'encontre de **E)** et de **F)**

**A)**, Maître André Th. Ries en sa qualité de curateur de **B)** et **G)** reprochent à **F)** et **E)** d'avoir agi de concert avec **D)** et ils demandent à les voir condamner solidairement, sinon in solidum au paiement des dommages et intérêts sur base des dispositions de la responsabilité aquilienne.

**E)** et **F)**, tout en contestant avoir agi de concert avec **D)**, soulèvent en premier lieu la prescription de l'action introduite à leur encontre au vu des dispositions de l'article 157 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales.

Les parties demanderesses ne contestent pas que **F)** et **E)** sont administrateurs de la société **SOC1)**, mais ils font valoir qu'ils auraient en l'espèce non pas agi en leur qualité de dirigeants de société, mais à titre purement personnel.

Il est constant en cause que le 4 décembre 1990, jour de la signature du compromis de vente des terrains en question, les associés de l'association momentanée « **ASSOCIATION1)** » ont versé la somme de 16.698.000.- francs en noir entre les mains de **F)** et **E)**.

Il ne résulte toutefois d'aucun élément de la cause que ces derniers auraient encaissé les fonds non pas en leur qualité de représentants de la société **SOC1)**, venderesse des terrains, mais à titre personnel. Il y a en effet lieu d'admettre que **F)** et **E)** ont signé le compromis de vente en leur qualité de représentants de la société **SOC1)** et, faute d'éléments permettant de retenir qu'ils auraient personnellement bénéficié des sommes payées en noir, il y a également lieu d'admettre qu'ils ont réceptionné les fonds pour le compte de cette société.

Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu de rejeter le moyen tendant à voir dire que **F)** et **E)** ont en l'occurrence agi à titre personnel comme non fondé.

L'article 59 de la loi du 10 août 1915 dispose que « *Les administrateurs sont responsables envers la société, conformément au droit commun, de l'exécution du mandat qu'ils ont reçu et des fautes commises dans leur gestion.*

*Ils sont solidairement responsables, soit envers la société, soit envers tous tiers, de tous dommages-intérêts résultant d'infractions aux dispositions de la présente loi ou des statuts sociaux. Ils ne seront déchargés de cette responsabilité, quant aux infractions auxquelles ils n'ont pas pris part, que si aucune faute ne leur est imputable et s'ils ont dénoncé ces infractions à l'assemblée générale la plus prochaine dès qu'ils en auront eu connaissance ».*

Le régime de responsabilité des administrateurs de l'article 59 alinéa 2 précité diffère donc du régime de responsabilité de droit commun en ce sens qu'il établit une véritable présomption de faute et qu'il rend les administrateurs solidairement responsables, à l'égard de la société et des tiers, des suites de l'infraction à la loi sur les sociétés commerciales ou des statuts sociaux.

Il est certain qu'en dehors des dispositions expresses de cet article, les administrateurs sont aussi responsables envers tous ceux à qui ils portent préjudice. Mais cette responsabilité dérive alors des principes généraux sur la responsabilité civile des fautes dommageables, principes formulés par les articles 1382 et 1383 du Code civil (Pasicrisie luxembourgeoise, T 29, Sociétés et associations, n° 209 et 210).

Même si en l'espèce **F)** et **E)** ont commis une infraction à la loi fiscale en acceptant qu'une partie du prix des terrains soit payé en noir, il n'est pas soutenu et il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'ils aient commis une infraction à la loi sur les sociétés ou aux statuts sociaux de la société **SOC1)** de sorte que leur responsabilité ne saurait être retenue sur base de l'article 59 précité.

Etant donné que la prescription quinquennale de l'article 157 de la loi sur les sociétés commerciales ne doit s'appliquer que dans le cadre de la responsabilité renforcée des dispositions de l'article 59 précité, le moyen de ces derniers suivant laquelle l'action dirigée à leur encontre serait prescrite au regard des dispositions dudit article est à rejeter comme non fondé.

Au vu des considérations qui précèdent, il convient d'analyser si **F)** et **E)** ont engagé leur responsabilité sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Conformément au droit commun de la responsabilité il appartient au demandeur d'établir une faute, un dommage, ainsi que le lien de causalité entre le dommage et la faute.

Quant au fond **F)** et **E)** contestent toute faute dans leur chef. **F)** fait plaider qu'il n'était pas en charge des négociations pour la vente des terrains litigieux, tandis que **E)** soutient que **D)** aurait proposé d'augmenter le prix des terrains de 100.000.- francs l'are. Il explique que **D)** l'aurait fait croire à un accord entre associés suivant lequel le surplus ainsi payé par l'association momentanée devait profiter à **D)** pour ses prestations supplémentaires quant à la construction de 5 maisons clés en main. **E)** fait encore valoir qu'il n'aurait à aucun moment douté de la bonne foi de **D)** dans la mesure où ses associés étaient d'accord à verser un supplément de prix au noir.

Le tribunal considère que, faute d'autres éléments au dossier, le seul fait que **E)** et **F)** étaient d'accord à recevoir une somme supérieure au noir n'est pas de nature à établir une faute dans leur chef en relation causale avec le préjudice subi par les requérants.

En effet, rien ne permet de conclure que **E)** et **F)** auraient profité du surplus ainsi payé, partant d'avoir de concert avec **H)** « escroqué » les requérants.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, il y a lieu de déclarer la demande en indemnisation non fondée pour autant qu'elle est dirigée à l'égard de **F)** et de **E)**.

Au vu du sort réservé à la demande introduite à leur encontre, la demande de **F)** et **E)** tendant à se voir tenir quittes et indemnes est devenue sans objet.

#### Demande en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

**E)** et **F)** demandent à voir condamner **A)**, Maître André Th. Ries en sa qualité de curateur de **B)**, **G)** 5.000 euros pour procédure abusive et vexatoire.

Cette demande, introduite suivant les formes est recevable.

Elle n'est cependant pas fondée, étant donné que l'action en justice est un droit dont l'exercice ne dégénère en faute que si l'attitude du plaideur révèle une intention malicieuse ou vexatoire, une volonté mauvaise ou dolosive ou encore une faute lourde, grossière ou inexcusable. Il en est également ainsi lorsque le titulaire du droit a agi avec une légèreté blâmable (cf. notamment Cour 12 mars 1990, 28, 14; Cour 20 mars 1991, 28, 150), ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

**A)**, Maître André Th. Ries en sa qualité de curateur de **B)** et **G)** demandent encore à voir majorer le taux d'intérêt légal de 3 points à partir du troisième mois suivant la signification du jugement à intervenir.

Etant donné que **D)** n'est pas à considérer comme débiteur récalcitrant, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Chacune des parties conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Au vu de l'issue du litige, la demande de **D)** est toutefois à déclarer non fondée.

Il est constant que **A)**, Maître André Th. RIES en sa qualité de curateur du failli **B)** et **G)** on dû engager des frais non compris dans les dépens. Au vu des éléments du dossier, le tribunal déclare les demandes respectives fondées jusqu'à concurrence de 600 euros.

Il y a partant lieu de condamner **D)** à payer à chacun des requérants le montant précité.

**E)** et **F)** ont également dû exposer des frais non compris dans les dépens. Au vu des éléments de la cause le tribunal déclare les demandes respectives fondées jusqu'à concurrence de 400 euros.

Il y a partant lieu de condamner **A)**, Maître André Th. RIES en sa qualité de curateur du failli **B)** et **G)** à payer à chacun des requérants le montant précité.

Faute d'établir la nécessité de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la demande de **A)**, Maître André Th. RIES en sa qualité de curateur du failli **B)** et **G)** est à rejeter comme non fondée.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement vu les ordonnances de clôture de l'instruction du 8 juin 2004, sur rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, reçoit les demandes en la forme, ordonne la jonction des rôles nos 75051 et 77370,

dit recevable les demandes en indemnisation introduites par **A)**, Maître André Th. RIES et **C)** à l'encontre de **D)** sur base des dispositions de la responsabilité contractuelle, les dit fondées jusqu'à concurrence de 39.399,58 euros

partant condamne **D)** à payer à **A)**, à Maître André Th. RIES et à **C)** le montant de 39.399,58 euros à chacun, avec les intérêts légaux à partir du 30 mai 2002, jour de la demande en justice jusqu'à solde, dit non fondées les demandes en majoration du taux d'intérêt,

dit recevables, mais non fondées les demandes en indemnisation introduites par **A)**, Maître André Th. RIES et **C)** à l'encontre de **F)** et de **E)** sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil; partant en déboute,

dit recevable, mais sans objet la demande de **F)** et de **E)** introduite à l'encontre de **D)** tendant à se voir tenir quitte et indemne; partant en déboute,

condamne **D)** à payer à **A)**, à Maître André Th. RIES et à **C)** chacun le montant de 600 euros sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile,

condamne **A)**, Maître André Th. RIES et **C)** solidairement à payer à **F)** et à **E)** chacun le montant de 400 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement,

laisse les frais de l'exploit d'assignation du 30 juillet 2001 à charge de **F)** et **E)**,

condamne **D)** au frais et dépens de l'instance introduite le 30 mai 2001, avec distraction au profit de Maîtres Alain GROSS, André Th. RIES et Roland ASSA affirmant en avoir fait l'avance.