

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 85/2009 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, premier avril deux mille neuf.

Numéro 116849 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-présidente,
Charles KIMMEL, juge,
Michèle FEIDER, juge,
Marc KAYL, greffier.

E n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., ayant son siège social à L-ADRESSE1.), et établie à L-ADRESSE2.), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

demandeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPPELLA de Luxembourg des 7 et 8 juillet 2008, et d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch du 4 juillet 2008,

comparant par Maître Pierre METZLER, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

1. PERSONNE1.), boucher en retraite, et son épouse,
2. PERSONNE2.), femme au foyer, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

défendeurs aux fins du prédit exploit MERTZIG du 4 juillet 2008,

comparant par Maître Marc BADEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

3. PERSONNE3.), cultivateur en retraite, et son épouse,

4. PERSONNE4.), femme au foyer, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE4.),

5. PERSONNE5.), cultivateur en retraite, et son épouse,

6. PERSONNE6.), femme au foyer, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE5.),

7. PERSONNE7.), employé d'Etat en retraite, et son épouse,

8. PERSONNE8.), employée privée en retraite, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE6.),

9. PERSONNE9.), pensionnée, demeurant à L-ADRESSE7.),

10. PERSONNE10.), pensionnée, demeurant à L-ADRESSE7.),

11. PERSONNE11.), professeur, épouse de PERSONNE12.), demeurant à L-ADRESSE8.),

12. PERSONNE13.), cultivateur, et son épouse,

13. PERSONNE14.), femme au foyer, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE9.),

14. PERSONNE15.), profession libérale, époux de PERSONNE16.), demeurant à L-ADRESSE10.),

15. PERSONNE17.), pensionnée, veuve de PERSONNE18.), demeurant à L-ADRESSE11.),

défendeurs aux fins du prédit exploit TAPELLA des 7 et 8 juillet 2008,

comparant par Maître Marc BADEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 4 mars 2009.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile.

Entendu la société anonyme SOCIETE1.) SA par l'organe de Maître Vincent BOLARD, avocat, en remplacement de Maître Pierre METZLER, avocat constitué.

Entendu PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.), PERSONNE10.), PERSONNE11.), PERSONNE13.), PERSONNE14.), PERSONNE15.) et PERSONNE17.) (ci-après « les consorts GROUPE1.) ») par l'organe de Maître Marc BADEN, avocat constitué.

En 2008, les consorts GROUPE1.) ont, en leur qualité de copropriétaires indivis, mis en vente aux enchères publiques trois terres labourables sises à ADRESSE12.), « section ADRESSE13.) dans le secteur faible densité – Nouveaux quartiers » au lieu-dit « ADRESSE14.) », inscrites au cadastre sous les numéros NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.) et d'une contenance totale de 61,20 ares.

La vente s'est déroulée en date du 11 avril 2008 au Café-Restaurant « ENSEIGNE1.) » à ADRESSE15.) sous la direction du notaire Henri HELLINCKX.

Affirmant s'être vu attribuer la propriété des trois terrains lors de cette vente aux enchères pour le prix de 1.225.000 euros, la société SOCIETE1.) SA a fait sommer les consorts GROUPE1.) par exploits d'huissier de justice des 17 et 18 avril 2008 à comparaître le 25 avril 2008 en l'étude du notaire Tom METZLER aux fins de procéder à la signature de l'acte notarié de vente des biens immobiliers.

Par courrier du 22 avril 2008, le mandataire des consorts GROUPE1.) a informé le mandataire de la société SOCIETE1.) SA que ses mandants n'allaient pas se présenter devant le notaire au motif qu'aucun contrat de vente ne se s'est formé entre parties.

Le 25 avril 2008, le notaire Tom METZLER a dressé un « *procès-verbal de défaut* » dans lequel il a constaté que les consorts GROUPE1.) ne se sont présentés ni en personne ni par mandataire ou porteur de procuration pour obtempérer à la sommation qui leur avait été faite.

Par exploits d'huissier de justice des 4, 7 et 8 juillet 2008, la société SOCIETE1.) SA a donné assignation aux consorts GROUPE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir constater que la société SOCIETE1.) SA est le propriétaire des trois terres labourables pour les avoir acquis lors de la vente aux enchères publiques du 11 avril 2008. Elle demande à voir enjoindre les consorts GROUPE1.) à comparaître en l'étude du notaire METZLER, à une date à fixer par le notaire, afin de procéder à la signature de l'acte de vente relatif aux biens immobiliers en question et à voir dire qu'à défaut par eux de ce faire, le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte authentique de vente. Elle demande encore à voir ordonner au conservateur des hypothèques de procéder à la transcription du jugement sur présentation de la grosse du jugement coulé en force de chose jugée et à voir condamner les

consorts GROUPE1.) solidairement, sinon in solidum, sinon suivant telle quote-part à déterminer par le tribunal, à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 10.000 euros, ou tout autre montant même supérieur à fixer ex aequo et bono par le tribunal, sinon à dire d'expert, à titre de réparation du préjudice résultant pour la société SOCIETE1.) SA de l'exécution tardive par les consorts GROUPE1.) de leurs obligations contractuelles.

I. QUANT À LA NULLITÉ DES EXPLOITS D'HUISSIER DE JUSTICE DES 4, 7 ET 8 JUILLET 2008

Les consorts GROUPE1.) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité des assignations de la société SOCIETE1.) SA en la forme, notamment au vu de l'indication par la demanderesse dans les actes introductifs d'instance, outre de son siège social à Luxembourg, d'un lieu d'établissement à ADRESSE12.). Ce faisant, la demanderesse y aurait fait figurer deux sièges sociaux distincts ce qui serait inconcevable, une personne morale ne pouvant avoir plus qu'un siège social.

La société SOCIETE1.) SA conteste le bien-fondé du moyen des consorts GROUPE1.) en faisant plaider que son adresse à ADRESSE12.) correspond à son lieu d'établissement et non pas à un deuxième siège social. L'article 153 du Nouveau Code de Procédure civile n'interdirait pas à mentionner, à côté du siège social de la personne morale, son lieu d'établissement. Au pire, son assignation souffrirait d'un excès de précision dès lors qu'elle contient des mentions qui ne sont pas obligatoires. A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) SA soutient que les consorts GROUPE1.) ne justifient d'aucun grief en relation avec la prétendue irrégularité qu'elle a commise.

La violation de l'article 153 du Nouveau Code de Procédure civile est sanctionnée par la nullité de l'exploit d'huissier de justice, et non pas par l'irrecevabilité de la demande.

Le siège social que la personne morale demanderesse doit, aux termes de l'article 153 du Nouveau Code de Procédure civile, indiquer à peine de nullité dans l'acte introductif d'instance s'entend comme étant le siège réel et actuel du demandeur. Il s'agit du siège de direction effective de la société et est présumé correspondre à son siège statutaire. Il n'est pas contesté entre parties que le siège statutaire de la société SOCIETE1.) SA est situé à ADRESSE1.), adresse que la demanderesse a indiqué comme étant son siège social.

A côté du siège réel, partant le lieu où se prennent les décisions importantes de la société, ou statutaire, qui se dégage de la simple lecture des statuts, la personne morale est susceptible d'avoir un siège de l'administration centrale ou un lieu d'établissement, c'est-à-dire un endroit à partir duquel l'activité courante et

quotidienne de la société se développe. La société SOCIETE1.) SA fait valoir que ce lieu se situe, dans son cas, à ADRESSE2.).

Il résulte de ces éléments que le siège social ou réel et le lieu d'établissement ne sont pas nécessairement situés au même endroit et sont des notions différentes. En mentionnant dans ses actes introductifs d'instance avoir son siège social à Luxembourg et être établie à ADRESSE12.), la société SOCIETE1.) SA n'a partant pas indiqué deux sièges sociaux différents tel que l'allèguent les consorts GROUPE1.), mais y a fait figurer, outre son siège social, le lieu de son établissement, partant une mention qui n'est pas exigée par les dispositions de l'article 153 du Nouveau Code de Procédure civile.

Dans la mesure où aucune disposition légale n'interdit au requérant de fournir, à côté des éléments d'identification obligatoires prévus par l'article 153 du Nouveau Code de Procédure civile, des informations supplémentaires non-obligatoires, l'exception de nullité des exploits d'huissier de justice des 4, 7 et 8 juillet 2008 n'est pas fondée.

A titre superfétatoire, le tribunal rappelle qu'une fausse indication de domicile ou de siège social est une nullité de forme soumise aux exigences de l'article 264 alinéa 2 du Nouveau Code de Procédure civile. Il appartient à celui qui allègue le grief causé par la prétendue irrégularité d'en établir, et l'existence, et le lien de causalité entre l'irrégularité et le grief (*Cour d'appel, 15 octobre 2008, n° 32075 du rôle*). Les consorts GROUPE1.) n'établissent et n'allèguent même pas avoir subi un quelconque grief en relation causale avec la prétendue irrégularité commise par la société SOCIETE1.) SA de sorte que l'exception de nullité qu'ils soulèvent n'est en tout état de cause pas fondée.

II. LE FOND DES DEMANDES DE LA SOCIÉTÉ SOCIETE1.) SA CONTRE LES CONSORTS GROUPE1.)

A l'appui de ses demandes, la société SOCIETE1.) SA fait valoir qu'elle a accepté la « mise à prix » de 1.224.000 euros émise par les consorts GROUPE1.) lors de la vente aux enchères du 11 avril 2008 « à hauteur de 1.225.000 euros ». D'après elle, cette mise à prix représentait le prix plancher sur lequel les vendeurs étaient tombés d'accord entre eux pour céder les biens mis en vente. Aucune autre enchère que celle de la société SOCIETE1.) SA n'aurait été faite lors de la vente aux enchères. La demanderesse conclut de ces éléments qu'elle a accepté l'offre de vente des consorts GROUPE1.) et qu'en application de l'article 1583 du Code civil, la vente est devenue parfaite, les parties ayant été d'accord sur la chose et sur le prix. Subsidiairement, la société SOCIETE1.) SA formule une offre de preuve par audition de témoins qui est libellée comme suit :

« 1. Lors de la vente aux enchères publiques en date du 11 avril 2008, qui a eu lieu au Café Restaurant ENSEIGNE1.), sis à L-ADRESSE17.), le crieur Monsieur

PERSONNE19.), a lancé les enchères en utilisant les mots « mise à prix ». Précisément le crieur a affirmé : « D'Stee geet elo un an ech hun eng mise à prix vu Seitens de Verkeefers vun € 1.224.000. Wee get mir dei ? »

2. Le crieur Monsieur PERSONNE19.) a ainsi annoncé une mise à prix de € 1.224.000 pour les trois (3) terres labourables sises à ADRESSE12.), d'une contenance totale de 61,20 ares, inscrites au cadastre de la Commune de ADRESSE12.), Section ADRESSE13.), sous les numéros suivants :

- numéro cadastral NUMERO2.), lieu-dit « ADRESSE14.) », terre labourable, contenant 27,50 ares,

- numéro cadastral NUMERO3.), même lieu-dit, terre labourable, contenant 13,00 ares,

- numéro cadastral NUMERO4.), même lieu-dit, terre labourable, contenant 20,70 ares.

3. Lors de cette même vente publique, Monsieur PERSONNE20.), administrateur et président de la société SOCIETE1.) SA, et agissant en qualité de représentant de la société SOCIETE1.) SA, a accepté la mise à prix des consorts GROUPE1.) à hauteur de € 1.225.000.

4. Aucune autre enchère n'a été émise par ailleurs au sujet de ces trois immeubles.

5. Le notaire n'ayant pas prononcé l'adjudication, Monsieur PERSONNE20.) et Monsieur PERSONNE21.) ont signalé leur mécontentement séance tenante. »

Les défendeurs contestent tant avoir fait une « mise à prix » que le fait avancé par la société SOCIETE1.) SA que celle-ci a fait une enchère. La seule enchère émise, celle de PERSONNE20.), aurait été jugée insuffisante par les consorts GROUPE1.) de sorte qu'ils auraient décidé de retirer les objets de la vente, sans que l'enchérisseur en question ne s'y soit opposé et sans qu'il n'ait requis l'adjudication des trois terres labourables à son profit. Aucun contrat de vente ne se serait formé entre parties de sorte que les demandes de la société SOCIETE1.) SA ne seraient pas fondées. Concernant l'offre de preuve présentée par la société SOCIETE1.) SA, les consorts GROUPE1.) en contestent la recevabilité au regard des dispositions de l'article 1341 du Code civil. En tout état de cause, les faits offerts en preuve ne seraient pas pertinents.

1) Quant au prétendu défaut de qualité à agir de la société SOCIETE1.) SA soulevé par les consorts GROUPE1.)

Les consorts GROUPE1.) contestent que l'enchérisseur PERSONNE20.) ait agi, respectivement ait déclaré agir lors de la vente aux enchères du 11 avril 2008 au nom et pour le compte de la SOCIETE1.) SA. Ils soulèvent partant le défaut de qualité à agir dans le chef de la demanderesse.

La société SOCIETE1.) SA s'oppose à ce moyen. Elle fait valoir que PERSONNE20.) fait partie de son conseil d'administration dont il est le président. Le fait que PERSONNE20.) a agi au nom et pour le compte de la société SOCIETE1.) SA se dégagerait d'une promesse de caution bancaire établie le 10 avril 2008 par la SOCIETE2.) pour le compte de la société SOCIETE1.) SA dont

PERSONNE20.) se trouvait munie au jour où il se présentait à la vente aux enchères. Subsidiairement, la demanderesse offre ce fait en preuve.

Il résulte d'un extrait des résolutions prises par l'assemblée générale annuelle des actionnaires de la société SOCIETE1.) SA en date du 12 juin 2006 que PERSONNE20.) est membre du conseil d'administration de la société SOCIETE1.) SA et qu'il occupe par ailleurs les fonctions de président de cet organisme. Aux termes de la « *promesse de caution bancaire n° NUMERO5.)* » du 10 avril 2008, la SOCIETE2.) a déclaré « *être disposée à se porter caution pour le compte de SOCIETE1.) SA (...) jusqu'à concurrence d'un montant maximal de EUR 7.000.000.- (sept millions euros) en faveur de Maître HELLINCKX Henri (...) pour garantir le paiement du prix d'acquisition de diverses terres labourables (lots 1-7 sises à ADRESSE12.), inscrites au cadastre de la Commune de ADRESSE12.)* », dont le lot 2 était constitué par les trois terres labourables en litige, « *si la société SOCIETE1.) SA sera déclarée adjudicataire lors de l'adjudication immobilière qui aura lieu au Café Restaurant « ENSEIGNE1.) », ADRESSE17.), en date du 11 avril 2008 à 15.00h* ».

Ces éléments établissent que PERSONNE20.) avait reçu un mandat spécial de la part du conseil d'administration dont il fait partie pour représenter la société SOCIETE1.) SA à la vente aux enchères du 11 avril 2008, et plus spécialement pour présenter des enchères pour le compte de cette société aux fins d'acquérir les objets mis en vente par les consorts GROUPE1.). Il faut partant retenir qu'en enchérissant lors de la vente publique des trois terres labourables formant le lot 2 mis en vente par les consorts GROUPE1.), PERSONNE20.) n'a pas agi en son nom et pour son compte personnel, mais au nom et pour le compte de la société demanderesse.

Il faut par ailleurs constater au vu des pièces soumises au tribunal qu'avant l'introduction de l'action judiciaire par la demanderesse, les consorts GROUPE1.) n'ont jamais allégué que la société SOCIETE1.) SA n'avait pas été représentée à la vente publique, partant qu'elle n'avait pas valablement participé aux enchères. Ils n'ont de même à aucun moment mis en doute que la seule personne qui avait mis une enchère en date du 11 avril 2008 concernant le lot 2, à savoir PERSONNE20.), avait agi au nom et pour le compte de la société SOCIETE1.) SA. Dans le courrier adressé le 22 avril 2008 par leur avocat au mandataire de la société SOCIETE1.) SA, les consorts GROUPE1.) ont au contraire fait savoir au mandataire de la société SOCIETE1.) SA que le prix proposé par la demanderesse était « *dérisoire par rapport à la valeur effective des terrains qu'elle convoite* » et que les objets mis en vente ont été retirés des enchères à défaut d'offre suffisante.

Le tribunal conclut de ce qui précède que le défaut de qualité à agir dans le chef de la société SOCIETE1.) SA allégué par les consorts GROUPE1.) n'est pas fondé.

2) Quant à la formation entre parties d'un contrat de vente portant sur les trois terres labourables

La société SOCIETE1.) SA soutient qu'en mettant une enchère qui n'a pas été couverte par une autre, elle a accepté l'offre des consorts GROUPE1.) de céder leurs biens au plus offrant. Par ailleurs, et en tout état de cause, en acceptant à hauteur de 1.225.000 euros la mise à prix de 1.224.000 euros fixée par les vendeurs sans qu'un autre enchérisseur ait fait une enchère plus élevée, la société SOCIETE1.) SA aurait couverte cette mise à prix de sorte qu'au regard des principes qui régissent la vente publique d'immeuble, les trois terres labourables mis en vente lui auraient été adjugées pour le montant de 1.225.000 euros. Un contrat de vente se serait formé en application de l'article 1583 du Code civil, les parties ayant convenu de la chose et du prix.

L'argumentation défendue par la demanderesse est basée sur la doctrine et la jurisprudence françaises et se justifie, d'après elle, au vu des principes de liberté contractuelle et de consensualisme régissant le droit des contrats. Il serait vain d'introduire dans le droit une complexité inutile en donnant à un acte un sens et une portée que seuls quelques spécialistes connaîtraient. Or, en matière de vente publique d'immeuble, il serait clair que les enchérisseurs qui se rendent à une vente aux enchères seraient généralement persuadés qu'une mise à prix fixée par les vendeurs constitue une offre. Il serait alors logique de rattacher cette signification et les effets en découlant à la mise à prix dès lors qu'il serait essentiel que le droit soit prévisible et que les sujets de droit puissent prévoir le sens et les conséquences à attacher à tel ou tel comportement. D'autres arguments militent, d'après la société SOCIETE1.) SA, en faveur de son raisonnement. Il serait évident que la mise en vente des immeubles appartenant aux consorts GROUPE1.) avait pour but de liquider l'indivision existante de sorte que la vente du 11 avril 2008 se serait apparentée à une licitation ordonnée en justice. Dans cet esprit, les consorts GROUPE1.) auraient demandé au crieur d'annoncer le prix minimum pour lequel ils étaient convenus de vendre leurs biens. Il s'ajouterait qu'au Luxembourg, lors des ventes aux enchères volontaires organisées par le FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT, les termes de « mise à prix » seraient utilisés pour signaler justement le prix minimum auquel s'attendait le FONDS. L'enchérisseur qui se déclarerait d'accord avec cette mise à prix se verrait automatiquement adjuger le lot offert sans que le FONDS puisse se rétracter.

Les consorts GROUPE1.) contestent l'argumentation de la société SOCIETE1.) SA. Ils soutiennent que la mise en vente publique ne constitue qu'une proposition de contracter, un simple appel d'offre. Ce serait l'enchère qui, juridiquement, constitue l'offre et le contrat de vente ne se formerait qu'au cas où le vendeur accepte tant la personne de l'offrant que l'offre elle-même. A l'appui de ce raisonnement, les défendeurs invoquent la doctrine et la jurisprudence belges. Ils font valoir qu'au Luxembourg, il n'existe aucun usage aux termes duquel, dans les adjudications volontaires, le ou les propriétaires sont obligés de céder le bien mis

en vente lorsque les enchères ne suffisent pas. Le contraire serait vrai : en l'absence d'indication dans le cahier des charges qu'à tel prix le bien sera cédé, le ou les propriétaires peuvent à tout moment décider de retirer l'objet de la vente. Une mise à prix n'existerait qu'en matière de vente publique forcée. A cet égard, les pratiques du FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT, à supposer même qu'elles existent, seraient sans pertinence pour la solution du présent litige. A supposer même que le crieur ait utilisé le terme « *mise à prix* », ce que les défendeurs contestent, cela ne signifierait pas que les copropriétaires étaient d'accord à vendre pour la valeur de cette « *mise à prix* », à savoir pour 1.224.000 euros, dès lors que le but poursuivi par une vente aux enchères volontaire est d'obtenir le prix le plus élevé. L'on verrait mal pourquoi les consorts GROUPE1.) se seraient déclarés d'accord à céder les biens pour le prix initialement annoncé. L'affirmation de la société SOCIETE1.) SA qu'il y a eu mise à prix serait par ailleurs d'ores et déjà contredite par les faits qu'elle offre en preuve : si les propriétaires avaient fait une mise à prix de 1.224.000 euros, il aurait suffi à la société SOCIETE1.) SA d'offrir exactement 1.224.000 euros pour l'accepter. Or, la demanderesse, seul enchérisseur, a, d'après ses propres dires, fait une offre supérieure en ajoutant 1.000 euros à la prétendue mise à prix. Ceci démontre, d'après les consorts GROUPE1.), qu'il n'a pas pu y avoir de mise à prix obligeant les vendeurs à céder leurs biens à ce prix.

D'après la société SOCIETE1.) SA, plusieurs auteurs français définissent la vente publique aux enchères comme étant celle dans laquelle le vendeur met publiquement aux enchères la chose qu'il désire vendre avec engagement de la céder au plus offrant. Parmi les auteurs défendant cette thèse, la demanderesse énumère René MAURICE et Jérôme HUET. Elle en tire qu'en annonçant publiquement vouloir procéder à la vente aux enchères des trois terres labourables, les consorts GROUPE1.) se sont engagés à céder au plus offrant, à savoir en l'espèce à la société SOCIETE1.) SA.

Il faut retenir que la doctrine française n'est pas unanime quant à la qualification à donner à la mise en vente publique aux enchères d'un immeuble. La société SOCIETE1.) SA cite elle-même la position, qu'elle qualifie de « *médiane* », de Philippe MALAURIE et de Laurent AYNÈS qui distinguent entre l'adjudication dans les ventes immobilières qui est faite avec une mise à prix dans laquelle l'adjudication est prononcée dès qu'un amateur a couvert cette mise à prix, même si l'enchère est unique, de sorte que, dans ce cas, la mise en vente est à qualifier d'offre précise de la part du vendeur qui est susceptible d'être acceptée par l'enchérisseur, et celle qui est faite sans mise à prix, dans laquelle la vente n'est réalisée que si le vendeur accepte la dernière enchère de sorte que, dans ce cas, la mise en vente est à qualifier de simple appel d'offre. D'autres auteurs français, tels qu'Antoine VIALARD et Jean-Luc AUBERT, vont plus loin et estiment que l'annonce d'une vente aux enchères ne constitue pas une offre, mais une invitation à participer aux enchères, un appel d'offres, sans qu'il faille distinguer entre l'hypothèse dans laquelle la vente est faite avec mise à prix et celle dans laquelle la vente est faite sans indication de mise à prix (*Antoine VIALARD, « L'offre*

publique de contrat », RTDC 1971, p. 781 et ss, n° 38 et ss ; Jean-Luc AUBERT, « Notions et rôles de l'offre et de l'acceptation dans la formation du contrat », LGDJ 1970, n° 12 et 63). D'après Jean-Luc AUBERT, « la vente aux enchères apparaît bien comme un appel d'offres. Les objets destinés à la vente sont précisés mais leur prix n'est jamais fixé au départ. Ce sont les enchères et surenchères successives qui vont, tour à tour, compléter la proposition en la transformant en une offre de contracter. Mais l'offre ne sera pas le fait du vendeur. Celui-ci s'est borné à présenter les objets destinés à être vendus et à demander qu'on lui fixe le prix suivant une procédure particulière (...) » (Jean-Luc AUBERT, *op. cit.*, n° 63). Il reste que, pour cet auteur, l'acceptation par le vendeur est, sauf réserve à prévoir dans le cahier des charges, acquise à la dernière proposition qui lui sera faite selon cette procédure, partant par l'enchérisseur le plus offrant.

En doctrine et en jurisprudence belges, il est admis que la mise en vente publique d'un immeuble ne constitue qu'une proposition de contracter, que c'est l'enchère qui constitue l'offre et que cette offre doit être acceptée par le vendeur pour qu'un contrat de vente définitif se forme (*Henri DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, tome 2, 1964, n° 531ter ; Répertoire pratique de droit belge, verbo « vente », n° 642 ; Cour de cassation belge, 1^{ère} chambre, 13 janvier 1966, Bull. et Pasicrisie 1966, I, 613 ; Cour d'appel d'Anvers, 1^{ère} chambre, 20 octobre 1976, 27 octobre 1976, Revue du notariat belge, 1977, tome 99, p. 500 et ss, cités par les consorts GROUPE1.) ; Pandectes belges, « Vente publique d'immeubles », n° 44, 113). Le vendeur ne s'oblige pas à faire adjuger la chose au dernier enchérisseur, s'il juge que le prix n'est pas suffisant (*Pandectes belges, op. cit.*, n° 63). S'il s'agit d'une vente volontaire et qu'il n'est pas établi que les vendeurs aient préalablement pris l'engagement de laisser le bien au dernier enchérisseur, les vendeurs restent entiers dans leurs droits (*Pandectes belges, op. cit.*, n° 113). Ces principes semblent même être valables en matière de vente publique forcée d'immeuble (*Cour de cassation belge, 2 mai 1986, n° 7355 du rôle : « Lorsqu'il constate qu'il ressort du procès-verbal d'adjudication provisoire d'une vente publique forcée qu'une offre a été faite par un enchérisseur pour un prix déterminé et que les vendeurs n'étaient pas d'accord pour vendre le bien à ce prix en raison de l'insuffisance éventuelle du montant de l'offre, le juge justifie légalement sa décision que seul l'enchérisseur s'est obligé à l'égard des vendeurs et que ces derniers n'avaient aucune obligation de vendre au prix offert »*).*

Le droit belge connaît, comme le droit français, le concept de la « mise à prix ». Ce concept suit le régime juridique de l'enchère : la mise à prix est une promesse d'acheter sous la condition qu'il n'y aura pas d'enchère plus élevée (*Pandectes belges, op. cit.*, n° 44). La mise à prix oblige le vendeur à ne pas adjuger définitivement au premier enchérisseur avant d'avoir ouvert les enchères sur le pied de la mise à prix, mais laisse le vendeur libre d'accepter l'offre émise par un enchérisseur à hauteur de la mise à prix.

La solution telle qu'elle apparaît en droit belge en matière de mise en vente publique volontaire d'immeuble, abstraction faite d'une éventuelle mise à prix fixée

par le vendeur, est plus respectueuse de la liberté du vendeur. En droit français, en l'absence de clause contraire du cahier des charges, l'adjudication du bien est prononcée de manière automatique en faveur du dernier enchérisseur le plus offrant. Ce mécanisme transparaît de la définition que Laurence MAUGER-VIELPEAU donne de l'adjudication qui est, d'après elle, un mode objectif et automatique de détermination de la personne du cocontractant et du prix (Laurence MAUGER-VIELPEAU, « Les ventes aux enchères », thèse, 1997, cité in Jean-Christophe HONLET et Olivier DE BAECQUE, « La réforme des ventes volontaires de meubles aux enchères publiques », Dalloz 2001, p. 141 et ss). Il semble même qu'il soit à cet égard indifférent que l'on qualifie la mise en vente publique comme étant une offre ou un simple appel d'offre (Jean-Luc AUBERT, *op. cit.*, n° 63, qui, comme il a été retenu ci-avant, soutient que l'acceptation du vendeur est « acquise à la dernière proposition qui lui sera faite », bien que cet auteur qualifie en même temps la mise en adjudication volontaire comme étant un appel d'offres). En droit belge, la liberté du vendeur d'accepter l'enchère, même présentée par le dernier enchérisseur, est en principe entière et n'est réduite que par l'insertion d'une clause contraire dans le cahier des charges. L'acceptation du vendeur est apportée à la connaissance de l'enchérisseur par le prononcé par le notaire du mot « adjudgé » ou autre équivalent du consentement du vendeur : « Lorsque le jour de la vente, à l'occasion de la dernière enchère, le notaire a prononcé le mot sacramental « adjudgé » ou autre équivalent du consentement du vendeur ou sans protestation de sa part, celui-ci est alors définitivement lié » (Pandectes belges, *op. cit.*, n° 149).

Le tribunal adhère au système tel qu'il est connu en Belgique où, comme au Luxembourg, le législateur n'est pas intervenu pour réglementer les formes de la vente publique volontaire d'immeuble. La pratique belge est en effet la plus satisfaisante au vu du caractère volontaire de la vente publique extrajudiciaire d'immeuble. En optant en faveur d'une vente publique volontaire d'immeuble, le vendeur cherche à obtenir le prix le plus élevé. Admettre que le vendeur doit obligatoirement accepter l'offre du dernier enchérisseur et adjudger le bien mis en vente à celui-ci, sans laisser au vendeur la faculté de retirer son bien de la vente en cas d'offre jugée insuffisante et de le présenter le cas échéant à une séance d'enchères subséquente pour rechercher des enchères plus élevées, revient à dire qu'en l'absence de stipulation spécifique dans le cahier des charges, le prix de vente sera fixé de manière unilatérale par l'acheteur, le vendeur s'engageant dès avant la première enchère d'accepter le prix proposé par le dernier enchérisseur. Or, un tel système va à l'encontre du but recherché par le vendeur qui met son bien en vente publique. Le tribunal estime qu'il n'y a aucune raison de s'écarter en la matière des règles du droit commun de la vente. La liberté du vendeur d'accepter ou de refuser le prix que lui propose l'acheteur doit rester le principe en matière de vente publique volontaire d'immeuble, étant entendu que rien n'interdit au vendeur de prévoir une clause dans le cahier des charges l'obligeant à adjudger son bien à l'enchérisseur le plus offrant. A cet égard, l'on ne saurait, comme le soutient la société SOCIETE1.) SA, attacher de quelconques effets juridiques à la conviction que les participants non avertis à une vente aux enchères acquièrent le

cas échéant en suivant le déroulement de cette procédure que les enchérisseurs sont les acceptants de l'offre émise par le vendeur, cette croyance, soit-elle légitime, étant erronée en droit.

Il faut conclure des développements qui précèdent que le moyen de la société SOCIETE1.) SA consistant à dire qu'un contrat de vente sur les trois terres labourables litigieuses s'est formé par le fait qu'il était le seul et dernier enchérisseur, partant l'enchérisseur le plus offrant, n'est pas fondé. A défaut d'adjudication des biens à son profit, partant à défaut d'acceptation de son offre par les consorts GROUPE1.), aucun contrat n'a valablement pu se former à ce titre.

Reste à déterminer si la prétendue indication par les consorts GROUPE1.) d'une mise à prix, contestée par ceux-ci, a pu avoir une incidence sur la liberté des vendeurs de refuser l'offre du dernier enchérisseur qu'était la société SOCIETE1.) SA, offre qu'ils jugeaient insuffisante, et de retirer leurs biens de la vente.

Tant en droit français qu'en droit belge, la mise à prix est, en matière de vente publique volontaire d'immeuble du moins, une simple indication fixée, en pratique, en dessous de la valeur vénale et a pour but d'attirer les clients éventuels (*Antoine VIALARD, op. cit., n° 41*). Il s'agit de la détermination, par estimation, du prix auquel les enchères seront ouvertes, de la somme déterminée, de l'estimation faite pour le prix de départ (*Gérard CORNU, Vocabulaire juridique*), du prix auquel le vendeur ouvre les enchères (*Pandectes belges, op. cit., n° 44*). A l'instar de l'enchère, la proposition émise par l'enchérisseur à hauteur de la mise à prix fixée par le vendeur n'est qu'une promesse d'acheter sous la condition qu'il n'y aura pas d'enchère plus élevée (*Pandectes belges, op. cit., n° 44*) et non pas une offre de prix de la part du vendeur qu'il suffit à l'enchérisseur d'accepter pour se faire adjuger le bien, partant pour qu'un contrat de vente se forme entre parties. Cette thèse se justifie, là encore, au regard de la considération qu'en matière de vente publique volontaire d'immeuble, le vendeur cherche à obtenir le prix le plus élevé. Pour arriver à son but, le vendeur peut émettre une mise à prix pour attirer le plus d'acheteurs potentiels possibles et pour susciter ainsi le plus d'enchères possibles. Forcer le vendeur alors à accepter, à défaut d'enchère supérieure à la mise à prix préalablement fixée, à vendre à hauteur de cette mise à prix, alors que celle-ci ne correspond pas, par définition, à la valeur vénale du bien mis en vente, irait à l'encontre du but recherché par le vendeur et anéantirait l'objectif visé par le vendeur qui est précisément de provoquer le plus d'enchères possibles aux fins d'atteindre le prix le plus élevé, répondant à ses attentes.

L'argumentation de la demanderesse qu'en l'espèce, la mise à prix alléguée doit être comprise comme représentant le prix minimum pour lequel les consorts GROUPE1.) avaient convenu de vendre leurs biens au motif que la mise en vente des immeubles avait pour seul but de sortir de l'indivision existante et que partant la vente du 11 avril 2008 s'est apparentée à une licitation ordonnée en justice doit être rejetée. Une telle interprétation n'est pas admissible au regard de la définition

claire et non-équivoque de la mise à prix. D'ailleurs, le seul fait que les consorts GROUPE1.) étaient en indivision quant aux immeubles mis en vente et qu'ils ont décidé de vendre leurs biens pour une raison ou pour une autre n'est pas de nature à conférer à la vente publique volontaire le caractère d'une vente publique ordonnée par le juge. L'allégation de la demanderesse que la prétendue mise à prix, fixée, d'après la société SOCIETE1.) SA, à 1.224.000 euros, constituait le prix plancher pour lequel les consorts GROUPE1.) avaient convenu de vendre leurs biens est en tout état de cause déjà contredite par les éléments du dossier, et notamment par le fait que, malgré l'enchère portée par la requérante à 1.225.000 euros, les défendeurs ne lui ont pas adjugé les biens et ont, au contraire, décidé de retirer les immeubles de la vente.

La société SOCIETE1.) SA avance encore les pratiques du FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT d'adjuger automatiquement le lot mis en vente à l'enchérisseur qui propose de payer le prix minimum auquel s'attendait le FONDS, les termes de « *mise à prix* » étant utilisés à cette occasion pour désigner ce prix minimum, sans que le FONDS puisse se rétracter.

C'est à bon droit que les consorts GROUPE1.) y opposent qu'à supposer même que ces pratiques existent, ce que la société SOCIETE1.) SA n'établit pas, l'action du FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT qui a, d'après l'article 54 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, pour objet de réaliser à sa propre initiative toute opération de développement du logement et de l'habitat, ne saurait être comparée à celle d'une personne privée désirant vendre son immeuble à un prix correspondant le plus possible à la valeur vénale de ce bien.

Il faut déduire de ces éléments que, même à supposer qu'il soit établi que les consorts GROUPE1.) avaient déterminé une mise à prix de 1.224.000 euros, et que la société SOCIETE1.) SA avait accepté ou couvert cette mise à prix à hauteur de 1.225.000 euros, les défendeurs étaient en droit de refuser cette proposition s'ils la jugeaient insuffisante et de retirer leurs biens de la vente à défaut d'enchère supérieure. Aucun contrat de vente ne s'est partant formé entre parties.

A cet égard, l'offre de preuve formulée par la société SOCIETE1.) SA et qui tend à prouver l'annonce par le crieur d'une mise à prix n'est ni pertinente ni concluante pour la solution du litige, sans qu'il n'y ait lieu d'analyser l'admissibilité de la preuve par témoins au regard des dispositions de l'article 1341 du Code civil.

Les demandes de la société SOCIETE1.) SA de voir constater qu'elle est le propriétaire des trois terres labourables pour les avoir acquis lors de la vente aux enchères publiques du 11 avril 2008, de voir enjoindre les consorts GROUPE1.) à comparaître en l'étude du notaire METZLER afin de procéder à la signature de l'acte de vente relatif à ces biens et de voir dire qu'à défaut de ce faire, le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte authentique de vente ne sont pas fondées. Il n'y a

pas non plus lieu de faire droit à la demande de la requérante de voir ordonner au conservateur des hypothèques de procéder à la transcription du jugement à intervenir.

Au vu de ce qui précède, la demande de la société SOCIETE1.) SA de voir condamner les consorts GROUPE1.) à lui réparer le préjudice qui lui est accru du chef de l'exécution tardive des obligations contractées par eux n'est pas non plus fondée.

III. LES DEMANDES DES CONSORTS GROUPE1.) CONTRE LA SOCIÉTÉ SOCIETE1.) SA

Pour le cas où le tribunal viendrait à la conclusion qu'un contrat de vente portant sur les trois terres labourables s'est formé entre eux et la société SOCIETE1.) SA, les consorts GROUPE1.) demandent reconventionnellement la rescision de la vente pour cause de lésion de plus de 7/12èmes dans le prix des terrains et offrent cette lésion en preuve par voie d'expertise.

Dans la mesure où cette demande est formée à titre subsidiaire, il n'y a pas lieu de l'analyser, la demanderesse principale ayant été déboutée de ses demandes.

Les consorts GROUPE1.) demandent encore l'allocation de la somme de 500.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, l'action de la société SOCIETE1.) SA ayant eu pour effet de bloquer leur projet de vendre les terrains en question.

A défaut d'indication de base légale, le tribunal retient qu'il y a lieu d'analyser le bien-fondé de la demande des consorts GROUPE1.) par rapport à l'article 6-1 du Code civil.

Cet article sanctionne l'exercice malveillant, de mauvaise foi des droits ou sans utilité réelle pour leur titulaire et sans égard aux droits concurrents des tiers par un détournement de leur fonction sociale.

Les consorts GROUPE1.) ne prouvant pas que la société SOCIETE1.) SA a exercé son action en justice de manière malveillante ou par mauvaise foi, respectivement qu'elle a été animée par une intention de nuire, voire par un esprit de revanche, ils sont à débouter de leur demande.

Les parties demandent chacune l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47*).

La demande de la société SOCIETE1.) SA n'est pas fondée.

La demande de chacun des assignés est fondée à concurrence de 100 euros.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 4 mars 2009,

entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile,

reçoit les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) SA en la forme,

les dit non fondées,

partant en déboute,

dit la demande d'PERSONNE1.), d'PERSONNE2.), de PERSONNE3.), de PERSONNE4.), de PERSONNE5.), de PERSONNE6.), d'PERSONNE7.), de PERSONNE8.), de PERSONNE9.), de PERSONNE10.), de PERSONNE11.), de PERSONNE13.), de PERSONNE14.), de PERSONNE15.) et d'PERSONNE17.) contre la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire non fondée,

partant en déboute,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile non fondée,

partant en déboute,

dit chacune des demandes d'PERSONNE1.), d'PERSONNE2.), de PERSONNE3.), de PERSONNE4.), de PERSONNE5.), de PERSONNE6.), d'PERSONNE7.), de PERSONNE8.), de PERSONNE9.), de PERSONNE10.), de PERSONNE11.), de PERSONNE13.), de PERSONNE14.), de PERSONNE15.) et d'PERSONNE17.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile fondée à concurrence de la somme de 100 euros,

partant condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.), à PERSONNE2.), à PERSONNE3.), à PERSONNE4.), à PERSONNE5.), à

PERSONNE6.), à PERSONNE7.), à PERSONNE8.), à PERSONNE9.), à PERSONNE10.), à PERSONNE11.), à PERSONNE13.), à PERSONNE14.), à PERSONNE15.) et à PERSONNE17.) chaque fois la somme de 100 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Marc BADEN, avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.