A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, vingt-trois novembre deux mille cinq.

Numéro 29 468 du rôle.

Composition :

Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre ;
Edmée CONZEMIUS, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

A.), sans état, demeurant à L-**(…)**,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Michelle THILL de Luxembourg en date du 08 janvier 2003,

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

e t :

1) B.), rentier, demeurant à L-**(…)**,

2) C.), sans état particulier, L-**(…)**

intimés aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Gerry OSCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

A.) a, par acte d'huissier du 8 janvier 2001, assigné **B.)** et **C.)** devant le tribunal d'arrondissement aux fins, principalement, de voir déclarer nulle la vente de l'appartement et du garage acquis auprès des défendeurs et de voir condamner les défendeurs à lui restituer le prix de vente, soit la somme de 7.700.000.- francs et, subsidiairement, de les voir condamner à lui payer la somme de 671.502.- francs.
Elle a fait valoir, à l'appui de sa demande en annulation du contrat de vente, que le comportement dolosif des vendeurs qui lui ont caché les travaux importants prévus par la copropriété a entraîné une erreur excusable dans son chef.
Elle a soutenu que si le dol ayant déterminé son consentement ne devait pas être retenu, le dol serait à tout le moins incident en ce qu'il l'aurait fait contracter à des conditions moins avantageuses et elle aurait droit, en application des articles 1382 et suivants du Code civil, à la réparation de son dommage qui s'élèverait à 671.502.- francs.

Par jugement du 11 octobre 2002, le tribunal a dit la demande de **A.)** irrecevable.
Pour statuer ainsi il a constaté, en ce qui concerne la demande principale, que la demanderesse n'avait pas établi avoir satisfait aux dispositions de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.
Il a jugé que la demande subsidiaire n'était pas recevable en vertu de la règle du non-cumul des responsabilités délictuelle et contractuelle.
Le tribunal a encore débouté les parties de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure.

A.) a, par acte de l'huissier de justice Michelle Thill du 8 janvier 2003, relevé appel de ce jugement. Elle a demandé à la Cour d'appel de déclarer sa demande originaire recevable et de renvoyer l'affaire devant le tribunal d'arrondissement.

Elle soutient que la demande en annulation de la vente avait été régulièrement transcrite et que la pièce afférente se trouvait comme première pièce fardée dans le dossier de procédure.

B.) et **C.)** affirment n'avoir pas reçu communication de la pièce attestant l'accomplissement de la formalité prévue par l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers. Ils déclarent que l'appelante n'a pas fait état de cette pièce à l'audience des plaidoiries à laquelle le moyen du défaut de transcription a été opposé.
Ils ont demandé, pour le cas où cette pièce existerait, l'évocation de l'affaire complètement instruite en première instance.

Après que les parties eurent conclu au fond, l'appelante a fait savoir que le Syndicat des copropriétaires de la Résidence **(...)** qui l'avait poursuivie en paiement de la part lui incombant dans le règlement des travaux de réfection de la résidence a fait rayer l'affaire vu qu'il s'était avéré qu'il existait une

inscription hypothécaire au profit du Syndicat pour le paiement des travaux de réfection que le Syndicat lui avait réclamé auparavant. En réalité le prix de vente de l'appartement aurait déjà inclus les montants réclamés par le Syndicat des copropriétaires. L'appelante affirme qu'aucune des parties ni le syndicat des copropriétaires n'avaient été correctement informés de ce fait.
Suivant les dernières conclusions de l'appelante les seules demandes qui subsistent sont celle de la reconnaissance de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement et celle du rejet de l'indemnité pour procédure vexatoire et abusive.

Les intimés font valoir qu'il résulte des conclusions et pièces de l'appelante que celle-ci n'avait aucun intérêt d'agir. Ils font état du fait que le notaire avait averti l'appelante de l'existence de l'inscription hypothécaire au profit du Syndicat bien avant l'ordonnance de radiation intervenue le 25 mars 2005 dans l'affaire Syndicat des copropriétaires de la Résidence **(...)** contre **A.)**.
Ils demandent aux termes de leurs dernières conclusions l'allocation de la somme de 2.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur le fondement, principalement, de l'article 6-1 du code civil et, subsidiairement, sur celui des articles 1382 et 1383 du même code ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 €.

A.) soutient qu'elle n'a commis aucun abus de droit en faisant appel contre le jugement du 11 octobre 2002 et elle conclut à l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500 €.

Il est acquis en cause que le Syndicat de la copropriété de la Résidence **(...)** avait cité **A.)** devant le tribunal de paix pour la faire condamner au paiement de sa part des frais de réfection effectués à l'immeuble dans lequel elle venait, suivant acte notarié du 10 mai 1999, d'acquérir un appartement. Suite à sa condamnation au paiement de ces frais **A.)** a, par acte du 14 décembre 2001, relevé appel de ce jugement.
Ce n'est qu'au courant de cette procédure d'appel que le notaire qui avait acté la vente de l'appartement acquis par **A.)** et qui avait, par courrier du 21 août 2000, notifié au mandataire de **A.)** que les frais en question étaient à charge de celle-ci, informa l'appelante qu'il existait une inscription hypothécaire occulte au profit du Syndicat des copropriétaires et qu'en réalité, le prix de vente de l'appartement incluait déjà les montants réclamés par le Syndicat. Suite à cette lettre qui n'est pas versée, le Syndicat et l'appelante ont demandé la radiation de l'affaire. L'ordonnance de radiation date du 23 mars 2003.

L'intérêt à agir s'apprécie au moment de l'introduction de l'action. Il résulte de la chronologie des faits ci-avant exposés que **A.)**, poursuivie en paiement de frais de copropriété, avait intérêt à introduire ses demandes et à faire appel contre la décision déclarant ses demandes irrecevables.
La fin de non recevoir du défaut d'intérêt opposée par les intimés n'est donc pas fondée..

Il résulte des actes de procédure versés en cause que **A.)** a fait inscrire sa demande en annulation de la vente du 10 mai 1999 le 10 mai 2001, conformément aux dispositions de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers. L'inscription d'une demande tendant à l'annulation d'un acte transcrit peut être faite en cours de procédure.
C'est donc à tort que le tribunal a déclaré la demande en annulation de la vente immobilière irrecevable.

Compte tenu du fait que les intimés maintiennent leurs conclusions tendant à voir dire que les demandes de l'appelante ne sont pas fondées et qu'il résulte des explications de l'appelante qu'elle ne doit pas payer la part des frais de réfection dont elle a fait état à l'appui de ses demandes et au paiement de laquelle elle a demandé la condamnation des intimés, il y a lieu de dire que ces demandes ne sont pas fondées.

A.) n'a pas exercé son droit d'action d'une façon malveillante ou pour nuire à **B.)** et à **C.)**. Elle n'a pas commis d'erreur équipollente au dol en poursuivant ses demandes.
L'existence d'une faute de nature à faire dégénérer en abus son droit d'action n'est pas établie à charge de l'appelante. La demande en paiement de dommages et intérêts des intimés n'est dès lors pas fondée ni sur base de l'article 6-1 du code civil ni sur celle des articles 1382 et 1383 du même code.

Les frais des deux instances devant être mis à charge de **A.)** sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Il serait inéquitable de laisser à charge des intimés l'entièreté des frais irrépétibles qu'ils ont exposés en instance d'appel. Leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est fondée pour le montant de 500 €.

P a r c e s m o t i f s :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état ;

reçoit l'appel de **A.)** ;

dit que **A.)** avait régulièrement accompli la formalité de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers ;

dit les demandes de **A.)** non fondées ;

déboute **B.)** et à **C.)** de leur demande en paiement de dommages et intérêts basée sur les articles 6- 1, 1382 et 1383 du code civil ;

condamne **A.)** à payer une indemnité de procédure de 500 € à **B.)** et à **C.)** ;

déboute **A.)** de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne **A.)** aux dépens des deux instances et en ordonne la distraction au profit de Maître Gerry OSCH.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.