A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, premier avril deux mille neuf.

Numéro 32451 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

A, médecin spécialiste, né le (…) à (…), demeurant à (…),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 08 février 2007,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **B**, commerçant, né le (…), pris en sa qualité d'héritier de la dame I, sans état, née le (…) à (…), ayant demeuré à (…), et en sa qualité de mandataire de la dame I,
2) **C,** sans état, née le (…) à (…),

les deux demeurant ensemble à (…), mariés sous le régime de la communauté universelle,

intimés aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Mike ERNIQUIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) **D**, commerçant exerçant sous la dénomination J, né le (…) à (…), demeurant à (…),

intimé aux fins du prédit exploit THILL,

qui n'a pas constitué avocat à la Cour,

4) **E**, directeur de banque, né le (…) à (…), demeurant à (…),

intimé aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Sylvain L'HOTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

5) **F**, notaire, demeurant à (…),

intimé aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Alex KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

6) **G**, employé privé, né le (…) à (…), et son épouse,

7) **H**, employée privée, née le (…) à (…),

les deux demeurant ensemble à (…),

comparant par Maître Luc TECQMENNE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Le 8 février 2002 A a signé avec feue I, deux compromis de vente pour différents lots (lots 19, 23, 26, 28 et 30) dont I était propriétaire dans une résidence située à Luxembourg, (…). Ces compromis de vente avaient été conclus sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par l'acquéreur auprès d'un organisme financier. L'entrée en jouissance et le paiement devaient se faire lors de la signature de l'acte notarié qui devait avoir lieu à la libération des lieux par les locataires.

Le 25 mars 2002 A a signé un troisième compromis de vente avec I pour un local commercial (lots 15 à 18) situé au rez-de-chaussée de ladite résidence.

L'acte notarié pour le lot 23 a été signé en date du 4 juillet 2002 et l'acte de vente pour le local commercial a été signé en date du 15 janvier 2003, chaque fois par devant le notaire F.

Le 10 octobre 2003 B qui est le fils et l'unique héritier de I, entre-temps décédée, a mis A en demeure de passer acte devant notaire endéans un délai de quinzaine pour les lots 19 et 30 au motif que ces appartements auraient été libérés par leurs locataires, à défaut de quoi il considérerait les compromis comme résiliés.

Par acte notarié, par devant le notaire F, daté du 10 décembre 2003 les époux B ont vendu les lots 19, 21, 26, 28 et 30 à E.

Par acte notarié par devant le notaire F du 29 décembre 2003 E a vendu le lot 28 à D.

Par acte notarié du 19 janvier 2004 par devant le notaire F, E a vendu le lot 30 aux époux G-H.

Par exploit d'huissier de justice du 29 mars 2004, A a fait donner assignation aux époux B-C, à D, E, F et aux époux G à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, à titre principal, voir annuler la vente du 10 décembre 2003 entre les époux B et E, ainsi que la vente du 29 décembre 2003 entre E et D et la vente du 19 janvier 2004 entre E et les époux G et pour s'entendre dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte notarié entre les époux B et le requérant pour les lots 2, 7, 9, 10, 11, 19, 26, 28 et 30, sinon les lots 2, 7, 9, 11, 19, 26 et 28 de la résidence située au n° (…) à Luxembourg, sinon, pour à titre subsidiaire, les époux B-C, D, E et F s'entendre condamner solidairement sinon in solidum à payer au demandeur la somme de 734.468 € à titre de dommages et intérêts pour manque à gagner, et pour, en tout état de cause, chacune des parties défenderesses B et son épouse C, D, E et F s'entendre condamner à payer au requérant la somme de 25.000 € à titre de dommages et intérêts et D s'entendre condamner en outre au remboursement des commissions par lui perçues, à savoir la somme de 62.250 €.

Par jugement contradictoire du 31 mars 2006 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, avant tout autre progrès, ordonné la comparution personnelle des parties.

Par jugement contradictoire du 27 octobre 2006 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a reçu la demande principale en la forme, l'a d'ores et déjà déclarée non fondée à l'égard de D, E et les époux G-H, l'a déclarée d'ores et déjà partiellement fondée pour le surplus, a condamné les époux B-C et F in solidum à payer à A le montant de 2.500 € avec les intérêts légaux à partir du 29 mars 2004 jusqu'à solde, a ordonné pour le surplus l'audition du témoin K, a dit partiellement irrecevables et partiellement non fondées les demandes reconventionnelles de E, a dit recevables mais non fondées les demandes reconventionnelles de D et a condamné A à payer à G et H une indemnité de procédure de 1.500 €.

A a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 8 février 2007.

Il demande à la Cour d'annuler principalement les actes de vente reçus par le notaire F, à savoir

- vente du 10/12/2003 entre les époux B et E,
- vente du 29/12/2003 entre le E et le sieur D,
- vente du 19/01/2004 entre le sieur E et les époux G,

de dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte notarié de vente entre les époux B et le sieur A les lots n° 19, 26, 28 et 30 et leurs caves (lots n° 2, 7, 9, 10 et 11) au prix total de 587.953 €, sinon au moins pour les lots n° 19, 26 et 28 et leurs caves (lots n° 2, 7, 9 et 11) au prix total de 448.648 €, voir réserver au requérant la possibilité de pouvoir saisir ultérieurement le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin que ce dernier puisse déterminer le quantum de son éventuel préjudice subi du fait de

l'impossibilité de se voir reconnaître le bénéfice des mesures fiscales d'encouragement édictées par la loi du 30 juillet 2002, dans l'hypothèse d'une revente ultérieure des appartements par lui, subsidiairement, si par impossible l'action en annulation introduite par lui n'aboutissait pas, de condamner les ayants droits de I, D, E et F solidairement sinon in solidum sinon chacun pour sa part à payer à titre de dommages et intérêts pour le manque à gagner subi par lui une somme de 734.468 € sinon toute autre somme même supérieure à déterminer par la Cour ou a dire d'experts avec les intérêts légaux à compter de la deuxième vente en date du 10 décembre 2003, sinon à compter des mises en demeure en date du 26 janvier 2004 sinon à compter de l'assignation en justice du 29 mars 2004 sinon à partir de l'acte d'appel jusqu'à solde, en tout état de cause de condamner les ayants droits de I, au paiement au profit du requérant de la somme de 25.000 € à titre de dommages et intérêts pour le préjudice moral par lui subi, avec les intérêts légaux à compter de l'assignation en justice du 29 mars 2004, sinon à compter de l'acte d'appel jusqu'à solde, de condamner D au remboursement des commissions par lui perçues, à savoir la somme de 62.250 €, et au paiement de la somme de 25.000 € à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à compter de l'assignation en justice du 29 mars 2004, sinon à compter de l'acte d'appel jusqu'à solde, de condamner E et F au paiement par chacun d'eux de la somme de 25.000 € à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à compter de l'assignation en justice du 29 mars 2004, sinon de l'acte d'appel jusqu'à solde et condamner les assignés, à l'exception des époux G-H solidairement sinon in solidum sinon chacun pour sa part au paiement d'une indemnité de procédure de 20.000 €.

A fait exposer à l'appui de son appel qu'il résulte de son assignation en justice du 29 mars 2004 qu'il entend obtenir l'annulation des trois actes de vente reçus par le notaire F; que la règle énoncée par les premiers juges que si les deux titres émanent du même auteur la solution du conflit de titres se trouve dans les règles de la publicité foncière, la préférence étant donnée au titre publié par rapport à celui qui ne l'a pas été ne trouve pas à s'appliquer lorsque l'acquéreur est de mauvaise foi ; qu'en l'espèce les acquéreurs avaient tous connaissance de l'existence de compromis préalablement signés avec l'appelant, existence à laquelle le notaire affirme avoir rendus attentifs les époux B-C et E et dont D en sa qualité d'agent immobilier chargé de la vente des lots appartenant aux époux B-C avait également connaissance.

Il soutient que les juges de première instance ont quant aux demandes subsidiaires à bon droit retenu que les époux B-C devaient voir leur responsabilité engagée quant à la vente des lots n° 26 et 28 ; qu'ils ont cependant à tort prononcé une mesure d'instruction s'agissant des lots n° 19 et 30 alors qu'il résulte à suffisance des pièces versées en première instance qu'A avait demandé au notaire F de préparer les actes de vente de sorte qu'en vendant une seconde fois les locaux préalablement vendus au demandeur les héritiers de I ont commis une faute de nature à engager leur responsabilité.

Il reproche aux premiers juges de ne pas avoir retenu la responsabilité de D alors que pourtant celui-ci était intervenu en sa qualité d'agent immobilier comme intermédiaire lors de la signature des promesses de vente, qu'il avait indiqué au demandeur que la famille B cherchait à vendre des locaux dans un immeuble sis à Luxembourg, (…), que pour ce faire il a touché des commissions de la part d'A pour un montant total de 62.250 €, que malgré le paiement de cette rémunération il n'a pas satisfait à ses obligations de marchand de biens alors qu'il aurait dû procéder à l'enregistrement des compromis dans les 10 jours de la signature conformément à l'article 13, alinéa 1, de la loi du 28 janvier 1948 concernant les obligations des marchands de biens en matière d'enregistrement, qu'il a signé un acte de vente notarié pour l'appartement constituant le lot n° 28 situé au 4ième étage, que la première vente intervenue entre les époux B-C et E au sujet de cet appartement n'avait en réalité pour fonction que de masquer au demandeur le réel destinataire du local, que E et D sont par ailleurs les seuls et uniques associés-gérants d'une société civile immobilière dénommée L avec siège social à Luxembourg, (…), que D savait que les promesses de vente n'avaient fait l'objet d'aucune résiliation judicaire, des contacts réguliers ayant eu lieu entre lui et le demandeur et qu'il savait pertinemment que le compromis de vente concernant le lot n° 28 était toujours parfaitement valable alors que son occupant, à savoir lui-même, n'avait pas quitté les lieux.

A critique encore le jugement de première instance en ce que les premiers juges n'ont pas retenu la responsabilité de E alors que pourtant ce dernier avait selon lui une connaissance parfaite des promesses de vente signées antérieurement, connaissance qui découlait des divers entretiens et entrevues qui ont eu lieu entre l'appelant et E qui était déjà copropriétaire dans l'immeuble avant la signature de l'acte notarié du 10 décembre 2003 et qui avait à un moment donné souhaité acquérir à titre privatif une partie commune de l'immeuble, à savoir le local ayant fonction de buanderie, et qu'il avait de plus était informé par le notaire F de l'existence des compromis de vente.

L'appelant reproche encore aux juges de première instance de ne pas avoir retenu d'ores et déjà la responsabilité du notaire F en ce qui concerne la vente des lots n° 19 et 30 ; que ce dernier serait en faute d'avoir refusé de dresser les actes notariés entre les parties A et B et d'avoir procédé à la régularisation de l'acte de vente conclu entre B et E.

Il reproche enfin aux premiers juges de ne lui avoir alloué qu'un montant de 2.500 € à titre de préjudice dès lors qu'il aurait pu réaliser un gain de 734.468 € en vendant les appartements ayant fait l'objet des compromis de vente du 8 février 2002 et qu'en vertu de la théorie de la perte d'une chance il n'avait pas à prouver l'existence d'un projet immobilier.

Les époux B-C demandent à la Cour de dire l'appel d'A non fondé, de dire par confirmation du jugement entrepris irrecevable sinon non fondée la demande en annulation des actes de vente attaqués, de se déclarer incompétent pour en connaître sinon de dire irrecevable la demande tendant à réserver à A la possibilité de pouvoir saisir ultérieurement le tribunal

d'arrondissement afin que celui-ci puisse déterminer le quantum de son éventuel préjudice en relation avec les mesures fiscales d'encouragement édictées par la loi du 30 juillet 2002, de dire que les époux B-C n'ont commis aucune faute susceptible d'engager leur responsabilité contractuelle à l'égard d'A, de dire caducs les compromis de vente du 8 février 2002 à l'expiration du délai de 15 jours stipulé dans la mise en demeure du 10 octobre 2003, en conséquence de dire valables et opposables à A les actes de vente notariés conclus par devant le notaire F en date des 10 décembre 2003, 29 décembre 2003 et 19 janvier 2004, de dire la demande d'A en obtention de 734.468 € de dommages et intérêts du chef de réparation du préjudice matériel subi irrecevable sinon non fondée, de dire la demande en obtention d'un montant de 25.000 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral subi non fondée, de dire non fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure de 20.000 €, de leur donner acte qu'ils relèvent appel incident contre le jugement de première instance en ce que les premiers juges ont dit qu'ils ont commis une faute engageant leur responsabilité contractuelle quant à la vente des lots n° 26 et 28 et en ce qu'ils les ont condamnés à payer à A le montant de 2.500 € avec les intérêts légaux à partir du 29 mars 2004, de dire cet appel fondé, partant par réformation du jugement entrepris de dire qu'ils n'ont commis aucune faute susceptible d'engager leur responsabilité contractuelle à l'égard d'A, de dire non fondée leur condamnation au paiement de la somme de 2.500 € et de condamner l'appelant au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 € en première instance et de 4.000 € en instance d'appel.

Ils soutiennent que les compromis de vente du 8 février 2002 ont été conclus sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire en faveur de l'acquéreur, qu'A n'a jamais rapporté la preuve des diligences effectuées pour l'obtention d'un prêt, qu'il ne les a jamais informés de l'obtention d'un prêt, qu'en l'absence de l'indication d'un délai d'obtention du prêt bancaire ils étaient autorisés à mettre A en demeure d'exécuter l'obligation à sa charge en lui accordant un délai raisonnable, que ce dernier n'a pas donné signe de vie suite à la réception de la mise en demeure lui adressée et qu'à défaut de preuve de la réalisation de la condition suspensive et en raison du silence d'A ils ont à bon droit estimé que les compromis de vente du 8 février 2002 étaient devenus caducs.

Ils contestent le préjudice allégué par A tant dans son principe que dans son quantum.

F demande à la Cour de lui donner acte qu'il se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'appel principal, de dire cet appel non fondé, de lui donner acte qu'il relève appel incident contre le jugement de première instance en ce que les premiers juges ont décidé qu'il avait commis une faute, qu'ils ont ordonné l'audition du témoin K et en qu'ils ont fixé le préjudice d'A à 2.500 €, de dire l'appel incident fondé, de dire, par réformation du jugement entrepris, que les compromis de vente du 8 février 2002 ne sont pas devenus définitifs alors que la condition suspensive de l'obtention du prêt ne s'est pas réalisée, sinon de dire que les compromis de vente sont résiliés aux torts d'A, de déclarer irrecevable l'offre de preuve du demandeur et de rejeter les attestations, de dire que le préjudice allégué n'est

pas en relation causale avec une faute du notaire, en tout état de cause de dire qu'A n'a subi aucun préjudice et de dire en conséquence la demande non fondée.

Il conteste qu'A l'ait informé de la mise en demeure du 10 octobre 2003 et lui ait demandé de dresser l'acte notarié ; que s'il est vrai que lors d'une entrevue en date du 8 décembre 2003 au cabinet d'A ce dernier s'était renseigné auprès de lui sur le point de savoir si B était toujours propriétaire des appartements ayant fait l'objet des compromis de vente du 8 février 2002 il aurait, après avoir constaté que les appartements vendus par B à E suivant compromis de vente du 28 octobre 2003 étaient identiques à ceux vendus par B à A par compromis de vente du 8 février 2002, téléphoné de suite à D qui l'aurait informé de la mise en demeure adressée à A et du fait que B considérait les compromis comme résiliés faute par l'appelant d'avoir comparu devant le notaire pour signer l'acte notarié.

Il fait plaider qu'il résulte des pièces versées et des renseignements fournis en cause que le financement des lots n'était pas assuré et que la condition suspensive du compromis ne s'est jamais réalisée ; qu'après la mise en demeure du 10 octobre 2003 A aurait dû contacter immédiatement les vendeurs et le notaire pour les informer qu'il était prêt à signer l'acte ; que ne l'ayant pas fait il aurait définitivement manifesté sa volonté de ne pas conclure la vente ; qu'en ne faisant pas les démarches nécessaires pour obtenir le prêt ou en refusant d'informer les vendeurs et le notaire que le prêt lui avait été accordé, il aurait lui-même empêché fautivement l'accomplissement de la condition suspensive de sorte que celle-ci est aux termes de l'article 1178 du code civil et à titre de sanction à considérer comme étant réalisée; que si la condition de l'octroi du prêt est partant aux termes de l'article 1178 du code civil réputée accomplie le contrat est cependant aussitôt résolu aux torts de A qui ne s'est pas présenté chez le notaire pour signer l'acte.

F fait valoir en ce qui concerne l'audition du témoin K que le fait de faire participer une tierce personne à une conversation téléphonique sans l'accord de son interlocuteur est assimilable à l'enregistrement de la conversation téléphonique à l'insu de l'interlocuteur et constitue dès lors une violation de la vie privée de cet interlocuteur ; que ce moyen de preuve devrait dès lors être qualifié d'illicite et le témoignage proposé déclaré irrecevable ; qu'il ne s'agirait pas seulement d'une question de protection de la vie privée mais également d'une question de la loyauté de la preuve ; que contrairement à ce qui est soutenu par l'appelant il n'aurait jamais été informé que les conversations étaient enregistrées et écoutées par d'autres personnes ; que partant les attestations portant sur les conversations téléphoniques qu'A a eues avec lui et sur leur enregistrement ne sauraient être produites en justice et K ne saurait être entendu comme témoin.

Il demande à la Cour d'ordonner à A de communiquer l'original de sa demande de prêt ainsi que la réponse y réservée par la banque dès lors que l'appelant ne verse qu'une copie de l'accord de la banque et qu'il ne verse pas non plus une copie de sa demande de prêt ; selon lui le prêt dont se prévaut A n'était qu'une simple offre, l'accord de prêt ne devenant définitif

qu'après l'acceptation par l'appelant des termes et conditions stipulées par la banque et que faute par ce dernier d'avoir accepté l'offre la condition suspensive du prêt ne se serait jamais réalisée.

Les époux G-H demandent à la Cour de leur donner acte qu'ils se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'appel quant à la forme, de le dire non fondé, de constater que A n'a pas qualité pour demander l'annulation des actes de vente en se basant sur l'article 1599 du code civil (vente de la chose d'autrui) alors que cette action est réservée à l'acquéreur d'un bien lorsque celui-ci a acquis ledit bien d'une personne qui n'en était pas propriétaire, partant de déclarer la demande en annulation de l'acte de vente du 19 janvier 2004 portant sur le lot n° 30 irrecevable et de débouter A de sa demande tendant à voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte notarié, en premier ordre de subsidiarité, au cas où la Cour déclarerait la demande en annulation recevable, de constater que le compromis de vente invoqué par A est caduc sinon résolu du fait sinon de la faute de l'appelant, partant de déclarer la demande en annulation de l'acte de vente du 19 janvier 2004 portant sur le lot n° 30 non fondée et de débouter A de sa demande tendant à voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte notarié, en deuxième ordre de subsidiarité, au cas où la Cour reconnaîtrait la validité du compromis de vente invoqué par A, de constater qu'à défaut de publicité ce dernier ne leur est pas opposable, partant de déclarer la demande en annulation de l'acte de vente du 19 janvier 2004 portant sur le lot n° 30 non fondée et de débouter A de sa demande tendant à voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte notarié, en dernier ordre de subsidiarité, au cas où la Cour déclarerait fondée la demande d'A portant sur l'annulation de la vente du lot n° 30, d'ordonner la continuation des débats afin qu'ils puissent faire valoir leurs droits à l'encontre des autres intimés, dans ce cadre leur donner acte qu'ils se réservent expressément le droit de présenter des demandes en réparation de leurs différents préjudices dans des conclusions ultérieures, en tout état de cause de confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a condamné A à leur payer une indemnité de procédure de 1.500 € et condamner A à leur payer une indemnité de procédure de 1.500 € en instance d'appel.

E demande à la Cour de lui donner acte qu'il se rapporte à la sagesse de la Cour en ce qui concerne la recevabilité en la forme de l'appel d'A, de le dire non fondé, partant de confirmer le jugement de première instance, de débouter l'appelant de sa demande en annulation des actes de vente attaqués, de se déclarer incompétente pour en connaître sinon de dire irrecevable la demande tendant à réserver à A la possibilité de pouvoir saisir ultérieurement le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin que celui-ci puisse déterminer le quantum de son éventuel préjudice en relation avec les mesures fiscales d'encouragement édictées par la loi du 30 juillet 2002, de dire qu'il n'a commis aucune faute de nature délictuelle susceptible d'engager sa responsabilité à l'égard de l'appelant, partant de débouter celui-ci de sa demande en paiement de dommages et intérêts d'un montant de 734.468 € sinon de tout autre montant même supérieur du chef de manque à gagner subi, de le débouter encore de sa demande en paiement de dommages et intérêts du chef du préjudice moral prétendument subi et évalué au montant de 25.000 € et de sa demande en paiement d'une

indemnité de procédure de 20.000 €, de lui donner acte qu'il interjette appel incident contre le jugement de première instance en ce que les premiers juges ont déclaré non fondée sa demande en dommages et intérêts d'un montant de 2.500 € du chef de procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil et en ce qu'ils ont déclaré non fondée sa demande reconventionnelle en réparation du manque à gagner subi du fait de l'impossibilité de donner en location les appartements n° 19 et 26, de dire cet appel incident fondé et de condamner A à lui payer le montant de 2.500 € sur base de l'article 6-1 du code civil, la somme de 118.800 € sous réserve d'augmentation en cours d'instance et suivant qu'il appartiendra au titre de réparation de son manque à gagner et une indemnité de procédure de 1.000 € pour la première instance et de 2.500 € pour l'instance d'appel.

A demande à la Cour de lui donner acte qu'il se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité des appels incidents en la pure forme et de déclarer lesdits appels non fondés.

Les appels principal et incidents sont recevables pour avoir été introduits dans les formes et délai de la loi.

Quant à la demande en annulation des actes de vente reçus par F en date des 10 décembre 2003, 29 décembre 2003 et 19 janvier 2004

A demande à la Cour d'annuler les actes de vente en question au motif d'une part que les biens immobiliers vendus par les époux B à E ne leur appartenaient plus pour les avoir vendus préalablement à l'appelant et que d'autre part les acquéreurs E et D avaient connaissance de l'existence des compromis de vente préalablement signés par lui, E pour avoir eu de nombreux entretiens et entrevues avec le demandeur et pour avoir été avant la signature du compromis de vente déjà copropriétaire dans l'immeuble sis à Luxembourg, (…), et D pour avoir signé les compromis de vente antérieurs en sa qualité d'agent immobilier.

Les époux B-C demandent à la Cour de confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a déclaré la demande en annulation des actes de vente des 10 décembre 2003, 29 décembre 2003 et 19 janvier 2004 non fondée. Il estime que l'appelant ne peut pas demander la nullité des ventes dès lors qu'il n'a pas la qualité de propriétaire et ne dispose pas d'un titre de propriété des biens en cause ; que même à supposer qu'il dispose d'un tel titre la solution du conflit opposant deux parties revendiquant chacune la propriété d'un bien immobilier se trouverait dans les règles de la publicité foncière ; qu'il importerait peu de savoir si les acquéreurs E et D avaient ou non connaissance de l'existence des compromis de vente du 8 février 2002, cette connaissance, à la supposer établie, n'étant pas de nature à justifier l'annulation des actes de vente.

E conclut à son tour à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la demande en annulation des actes de vente des 10 décembre 2003, 29 décembre 2003 et 19 janvier 2004 non fondée. Il estime que l'appelant ne dispose pas d'un titre de propriété des lots litigieux dès lors que les compromis de vente du 8 février 2002 ne valent pas vente pour avoir été

conclus sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire et que les ventes en question ne se sont jamais réalisées par la faute d'A qui n'a informé aucune des parties intimées de l'obtention d'un prêt bancaire ; que même à admettre que les compromis de vente du 8 février 2002 constituent des titres de propriété immobilière, le conflit opposant deux parties revendiquant chacune la propriété d'un immeuble se trouve régi par les règles de la publicité foncière ; qu'il n'est pas nécessaire que le second acquéreur qui a accompli le premier la formalité de transcription de son titre de propriété soit de bonne foi ; qu'il n'avait jamais été informé de l'existence des compromis de vente du 8 février 2002 ; qu'il a acquis les lots en toute bonne foi, faisant confiance au notaire qui a accepté de dresser les actes notariés.

F conclut à voir dire non fondé l'appel d'A. Il estime qu'en ne faisant pas les démarches nécessaires pour obtenir le prêt ou en refusant d'informer les vendeurs et lui-même que le prêt avait été accordé l'appelant a empêché fautivement l'accomplissement de la condition suspensive de sorte que celle-ci est à considérer comme étant réalisée, le contrat étant cependant aussitôt résolu aux torts d'A qui ne s'est pas présenté chez le notaire pour signer l'acte.

Les époux G-H concluent à leur tour à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a déclaré non fondée la demande en annulation d'A. Ils estiment 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 ; que de toute façon l'appelant reste en défaut de prouver la mauvaise foi de l'acquéreur E.

Aux termes de l'article 1er alinéa 1 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 1er 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 3e, 30 janvier 1974, D. 1975.427)

En cas de revente d'un immeuble par le second acquéreur de mauvaise foi à un tiers, le sous-acquéreur peut cependant invoquer à son profit les règles de la publicité foncière s'il n'a pas eu connaissance de la première vente. La bonne foi du sous-acquéreur conduit à préférer ce dernier au premier acheteur lequel pour triompher subit la charge de rapporter la double preuve d'une mauvaise foi établie distinctement tant chez le sous-acquéreur lui-même qu'à l'encontre du second acquéreur, son auteur duquel il détient (Encyclopédie Dalloz v° publicité foncière n° 599 et ss ; Civ. 3e, 11 juin 1992, D. 1993.528).

En l'espèce il n'est pas prouvé que les époux G-H savaient au moment d'acquérir de E le lot 30 que l'appartement acquis par eux avait antérieurement fait l'objet d'un compromis de vente conclu entre feue I et A.

Il s'ensuit que la demande principale d'A n'est pas fondée dans la mesure où elle tend à voir déclarer nulle la vente conclue entre E et les époux G-H et à voir dire que l'arrêt à intervenir tiendra lieu d'acte notarié de vente entre lui et les époux B pour le lot n° 30.

Le jugement entrepris est partant à confirmer, quoique pour d'autres motifs, en ce que les juges de première instance ont déclaré non fondée la demande dirigée contre les époux G-H.

La mauvaise foi des seconds acquéreurs qui ont publié leur titre en premier ne peut, à la supposer établie, que rendre la seconde vente inopposable aux premiers acquéreurs et non annuler celle-ci. (Civ. 3e, 22 mai 1990, Bulletin civil III, n° 128 ; D. 1991.326)

La mauvaise foi des intimés E et D auxquels il est reproché d'avoir eu connaissance de l'existence des conventions précédentes liant A et I, serait-elle établie, ne pourrait dès lors entraîner que l'inopposabilité des secondes ventes aux premiers acquéreurs.

A se prévaut des compromis de vente conclus le 8 février 2002 avec I pour soutenir qu'il est devenu propriétaire des appartements faisant l'objet du présent litige.

Les compromis de vente conclus entre I et l'appelant l'ont été sous la condition suspensive que l'acquéreur obtienne un prêt, l'entrée en jouissance et le paiement devant se faire lors de la signature de l'acte notarié qui devait avoir lieu à la libération des lieux par le locataire.

Il est de principe que la vente, conclue sous une condition suspensive, quoique déjà formée, n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition.

De l'avis de la Cour la condition suspensive figurant aux compromis de vente du 8 février 2002 avait été stipulée en faveur du seul acquéreur qui devait s'assurer du financement de son projet immobilier préalablement à la conclusion du contrat.

Les compromis ne prévoient aucun délai pour l'accomplissement de la condition suspensive de l'obtention d'un crédit.

En vertu de l'article 1176 du Code civil, lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera, sans qu'il y ait de temps fixé, cette condition peut toujours être accomplie et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas.

La stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne confère pas à l'obligation un caractère perpétuel, et le contrat subsiste aussi longtemps que la condition suspensive n'est pas défaillie (Civ. 1ère, 4 juin 1991, (cassation), M. Mathieu c. époux Toya, Bull. civ. I, n° 180, p. 118).

A verse un courrier lui adressé par la BANQUE (…), nommé ci-après M, en date du 23 mai 2002, courrier dans lequel la banque en question se déclare d'accord à lui accorder une ouverture de crédit de 557.760 € pour l'acquisition d'un immeuble sis à Luxembourg, (…) avec la mention que l'offre est valable jusqu'au 31 juillet 2002.

Dans un courrier du 24 janvier 2005 l'agence de M à Luxembourg-Gare certifie qu'elle a confirmé verbalement, à plusieurs reprises la validité de son accord de principe du 23 mai 2002 d'un montant de 557.760 € en relation avec le financement de l'immeuble sis à Luxembourg, (…) et ceci jusqu'à la mi-2004.

La Cour estime inutile d'ordonner à A, comme le demande la partie F, de verser les originaux de sa demande de prêt et de l'accord de la banque ainsi que la décision du comité des crédits accordant le prêt dès lors que les courriers de M dont il n'est pas allégué qu'ils constituent des faux prouvent à suffisance de droit que la banque avait accepté de fournir à A un crédit de 557.760 € et ce jusqu'à la mi-2004.

Il n'est pas établi en cause que ce crédit ait été utilisé pour l'acquisition d'autres biens immobiliers ; il résulte au contraire des pièces versées en cause que le lot 23 a été acheté à l'aide d'un prêt hypothécaire accordé par N de sorte que l'intégralité de l'ouverture de crédit était disponible pour l'acquisition des lots 19,26, 28 et 30.

La condition suspensive de l'obtention d'un prêt se trouvait ainsi réalisée pour la vente des lots 19, 26, 28 et 30. A n'est pas en faute de ne pas avoir informé les vendeurs de l'obtention du prêt, une telle obligation n'étant imposée ni par une disposition légale ni par une stipulation expresse des compromis de vente.

Si elle se réalise la condition suspensive produit un effet rétroactif jusqu'au jour de la conclusion du contrat, sauf si les parties ont écarté la rétroactivité par une disposition appropriée de leur contrat. Comme les signataires des compromis de vente n'ont pas en l'espèce écarté la rétroactivité, A était rétroactivement propriétaire des lots 19, 26, 28 et 30 à partir de la conclusion des compromis de vente du 8 février 2002.

Il résulte des pièces versées en cause que B a adressé par courrier du 10 octobre 2003 une mise en demeure à A, mise en demeure qui est de la teneur suivante :

« Objet : acte notarié
Appartements lots n° 030 et 019 du (…)

Monsieur,

Par la présente je tiens à vous informer que les appartements précités et correspondants aux différents compromis signés en date du 8 février 2002 sont libres de locataires.

Aussi je vous somme et vous met formellement en demeure de procéder à l'exécution de vos obligations et notamment de passer acte par devant notaire endéans le délai de quinze jours.

Je vous informe qu'en cas de non exécution de votre part endéans le délai susmentionné, je transmettrai le dossier à mon avocat qui ne manquera pas de réclamer les pénalités telles qu'inscrites au dit compromis de vente, faute de réponse de votre part, j'estimerais également que les compromis seront résiliés.

Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de mes sentiments distingués. »

Les parties sont en désaccord sur la question de savoir si A a donné suite à la mise en demeure lui adressée par les époux B-C. Selon l'appelant il aurait dès réception de la mise en demeure pris contact avec B qui lui aurait déclaré ne pas avoir eu connaissance de cette mise en demeure qui lui aurait été subrepticement soutirée par D et qui lui aurait promis de régulariser les actes notariés à son retour de Suisse ; qu'il aurait de même demandé au notaire F de préparer les actes notariés.

Les époux B-C soutiennent au contraire qu'A n'aurait pas donné signe de vie suite à la mise en demeure lui adressée le 10 octobre 2003 de sorte que son comportement laissait entendre qu'il avait renoncé à l'acquisition des appartements et qu'ils ont partant été en droit d'admettre que les compromis de vente du 8 février 2002 étaient devenus caducs.

Comme les ventes conclues entre I et A devaient être régularisées au moment de la libération des appartements et qu'aucun délai n'avait été prévu pour la passation de l'acte notarié, B était en droit d'informer A de la libération des appartements et de lui impartir un délai pour exécuter ses obligations contractuelles.
A supposer qu'A n'ait pas donné suite à cette mise en demeure, il aurait par la même manifesté son refus de régulariser la vente devant notaire, régularisation qu'il ne saurait plus réclamer en justice; sa demande principale tendant à voir dire que l'arrêt à intervenir tiendra lieu d'acte notarié de vente ente les époux B et lui-même pour le lot 19 serait partant dans cette hypothèse à déclarer non fondée.

A verse diverses attestations testimoniales pour prouver qu'il a donné suite à la mise en demeure lui adressée.

Aux termes de l'article 403 du NCPC le juge peut toujours procéder, par voie d'enquête, à l'audition de l'auteur d'une attestation.

La Cour entend faire fruit de cette disposition et procéder à l'audition de O qui dans son attestation testimoniale déclare qu'A avait contacté B pour lui dire qu'il avait l'intention de passer les actes et de P qui a attesté par écrit que son frère avait dès la réception de la mise en demeure contacté l'étude du notaire F pour lui demander de passer l'acte.

Il n'y a pas lieu d'écarter l'audition de ces témoins au motif que leurs attestations portent sur des conversations téléphoniques qu'A a eues avec le notaire F et auxquelles les auteurs de ces attestations auraient assisté sans l'accord du notaire.

En effet outre le fait que ces attestations ne portent pas exclusivement sur les conversations téléphoniques qu'A a eues avec F, le contenu même de ces conversations téléphoniques n'a pas trait à la vie privée mais à la vie des affaires du notaire de sorte qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions de l'article 8 alinéa 1er de la Convention européenne des droits de l'homme et des libertés fondamentales ; par ailleurs le fait que les témoins aient pu entendre à l'initiative de l'appelant les conversations téléphoniques qu'il a eues avec le notaire F n'est pas par lui-même constitutif d'une violation des exigences en matière de loyauté de la preuve, une telle violation ne pouvant être envisagée que si l'on s'était trouvé en présence d'une véritable mise en scène ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

Il y a lieu de surseoir à statuer sur la demande formulée par A à titre principal pour autant qu'elle concerne le lot 19 en attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée par la Cour.

En ce qui concerne la vente des lots 26 et 28, il résulte des développements qui précèdent que lorsque deux acquéreurs successifs d'un immeuble tiennent leur droit d'un même auteur les conflits entre parties doivent se régler, en vertu des principes de la publicité foncière, par la priorité de publication de l'acte d'acquisition, à moins qu'il ne soit prouvé que le second acquéreur ait eu connaissance de la première aliénation.

La connaissance par un acquéreur d'immeuble de l'existence d'une première cession qui lui interdit d'invoquer à son profit les règles de la publicité foncière, doit être appréciée à la date de l'acte d'acquisition ; cette appréciation doit être faite lorsque l'acte d'acquisition a été passé sous seing privé à la date de cet acte et non ultérieurement lors de la signature de l'acte authentique ou de l'accomplissement subséquent des formalités de publicité foncière (Cass. 3e civ., 22 mai 1990 : JCP N 1990, II, p. 300 ; D. 1991, jurisprudence p. 326)

Il est constant en cause que B et E ont, avant de passer par devant le notaire, conclu un compromis de vente en date du 28 octobre 2003.

Les développements de E qu'il a fait pleine et entière confiance au notaire en ce qui concerne la régularité des actes de vente ne sont partant pas pertinents.

La Cour estime nécessaire avant de se prononcer sur la question de savoir si E connaissait ou non l'existence des compromis de vente conclus par A d'ordonner la production du compromis de vente du 28 octobre 2003 conclu entre lui et B et d'entendre, comme le permet l'article 403 du NCPC, Q en tant qu'auteur d'une attestation testimoniale, attestation dans laquelle il a déclaré avoir été témoin d'une conversation téléphonique entre A et E, conversation au cours de laquelle E aurait déclaré avoir connu l'existence des compromis de vente conclus entre A et B.

En attendant le résultat des mesures d'instruction ordonnées par la Cour, il y a lieu de surseoir à statuer sur les demandes principales et subsidiaires dirigées contre les époux B-C, D, E et F et sur les demandes reconventionnelles de D et de E.

Comme il serait inéquitable de laisser à la charge des époux G-H l'ensemble des sommes exposées par eux et non comprises dans les dépens, il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 1.500 € en instance d'appel et de confirmer le jugement de première instance en ce qu'il leur a alloué une indemnité de procédure de 1.500 € en première instance.

D n'a pas constitué avocat. L'acte d'appel lui a été signifié à personne de sorte que l'arrêt à intervenir est réputé contradictoire à son égard.

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 les appels principal et incidents en la forme ;

dit l'appel d'A non fondé en ce qui concerne la demande dirigée contre les époux G-H ;

partant confirme le jugement entrepris en qu'il a déclaré ladite demande non fondée ;

le confirme encore en ce qu'il a condamné A à payer aux époux G-H une indemnité de procédure de 1.500 € ;

pour le surplus et avant tout autre progrès en cause ordonne quant à la demande principale d'A l'audition des témoins

O, demeurant à (…),

P, demeurant à (…),

Q, demeurant à (…),

fixe l'enquête au jeudi, 4 juin 2009 à 9.00 heures ;

fixe la contre-enquête au jeudi, 9 juillet 2009 à 9.00 heures ;

chaque fois en la salle des enquêtes CR.0.12 au rez-de-chaussée du bâtiment de la Cour Supérieure de Justice, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit à Luxembourg ;

dit que la liste des témoins à entendre le cas échéant lors de la contre-enquête doit être déposée au greffe de la Cour pour le 11 juin 2009 au plus tard ;

charge Monsieur le premier conseiller Marc KERSCHEN de l'exécution de la mesure d'instruction ordonnée ;

enjoint à E et aux époux B-C de verser le compromis de vente conclu en date du 28 octobre 2003 ;

dit que l'instruction de l'affaire sera poursuivie sous le contrôle du magistrat de la mise en état ;

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat désigné, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance de Madame la présidente de chambre ;

sursoit à statuer sur les demandes subsidiaires d'A et sur les demandes reconventionnelles de E et de D en attendant le résultat des mesures d'instruction ordonnées ;

condamne A à payer aux époux G-H une indemnité de procédure de 1.500 € en instance d'appel ;

condamne A aux frais et dépens de la demande dirigée contre les époux G-H dans les deux instances, avec distraction au profit de Maître Luc TECQMENNE, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance;

réserve les dépens pour le surplus.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.