A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, treize janvier deux mille dix.

Numéro 33430 du rôle.

Composition :

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

E n t r e :

1) A, (…), et son épouse

2) B, (…),

les deux demeurant ensemble à (…),

3) C, (…), demeurant à (…),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Camille FABER de Luxembourg en date du 20 août 2007,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) la société à responsabilité limitée D, en abrégé (…) sàrl, établie et ayant son siège social à (…), représentée par son gérant actuellement en

fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (…),

intimée aux fins du prédit exploit FABER,

comparant par Maître Frédéric NOEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société anonyme E S.A., établie et ayant son siège social à (…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (…),

3) la société à responsabilité limitée F, établie et ayant son siège social à (…), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (…),

intimées aux fins du prédit exploit FABER,

comparant par Maître Anne ROTH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Un compromis de vente a été signé le 30 avril 2004, entre d'une part, les consorts ABC, agissant en tant que partie venderesse, et la société immobilière D, agissant en tant que partie acquéreuse.

La vente en question a porté sur deux parcelles de terrain, sises à (…), inscrites au cadastre de la commune de (…), section C de (…), parties du numéro (…), plus amplement désignées comme lots H et I sur un plan de situation cadastral daté du 17 février 2004 d'une contenance de 0,93 are et s'est élevée à 34.705 €.

Ce compromis a été conclu sous la condition suspensive pour l'acquéreur de pouvoir acquérir les lots L et M du prédit plan de situation.

Un second compromis de vente a été signé le 18 mai 2004, entre d'une part, les consorts G, agissant en tant que partie venderesse, et la société E S.A., en abrégé E, agissant en tant que partie acquéreuse.

La vente en question a porté sur deux autres parcelles de terrain, sises à (…), inscrites au cadastre de la commune de (…), section C de (…), parties du numéro (…), plus amplement désignées comme lots L et M sur le plan de situation cadastral daté du 17 février 2004 et s'est élevée à 545.366 €.

Ce second compromis a été conclu sous la condition suspensive de l'obtention de toutes les autorisations et accords définitifs requis pour réaliser la construction de deux immeubles résidentiels à 4 appartements et

436 m^2 de surface habitable chacun dans un délai de 6 mois à dater du jour de la signature du compromis.

Un troisième compromis de vente a été signé le 19 mai 2004, entre d'une part, les consorts ABC, agissant en tant que partie venderesse, et E, agissant en tant que partie acquéreuse.

La vente en question a porté sur les deux parcelles de terrain, sises à (…), inscrites au cadastre de la commune de (…), section C de (…), parties du numéro 185/859, plus amplement désignées comme lots H et I, précédemment vendues par compromis du 30 avril 2004 à D, et s'est élevée à 47.100 €.

L'acte notarié afférent a été signé le 4 juin 2004.

Par exploit d'huissier de justice du 6 septembre 2004 la société D a assigné les consorts ABC et la société E devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour s'entendre dire que le compromis de vente du 30 avril 2004 est parfait et vaut vente entre parties, pour voir prononcer l'inopposabilité à la société D sinon la nullité de la vente conclue par acte notarié du 4 juin 2004 entre les consorts ABC et la société E, pour les parties défenderesses s'entendre dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte notarié en vue de la transcription au bureau des hypothèques de la vente entre les consorts ABC et la société D, pour voir ordonner la transcription du jugement à intervenir, pour les parties défenderesses s'entendre condamner solidairement sinon in solidum à lui payer à titre de dommages et intérêts la somme de 15.000 € et pour s'entendre condamner à titre subsidiaire au paiement de la somme de 200.000 € ou toute autre somme à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert.

Par jugement du 27 juin 2006, le tribunal a, avant tout autre progrès en cause, renvoyé le dossier aux parties, pour permettre à la société D de prendre position quant à la nécessité de procéder à une transcription de l'exploit du 6 septembre 2004 en application de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, le cas échéant, de régulariser la procédure et d'inviter la société anonyme E à verser l'acte notarié relatif à la vente des deux autres parcelles de terrain, sises à (…), inscrites au cadastre de la commune de (…), section C de (…), parties du numéro 185/859, plus amplement désignées comme lots L et M sur le plan de situation cadastral daté du 17 février 2004, et a sursis à statuer quant au surplus.

Par exploit d'huissier du 22 septembre 2006, la société D a mis en intervention la société F devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Par jugement contradictoire du 6 mars 2007 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande principale de la société D non fondée, a dit la demande subsidiaire en dommages et intérêts fondée, a condamné les

consorts ABC solidairement à payer à la société D le montant de 12.395 € avec les intérêts légaux à partir du 6 septembre 2004 jusqu'à solde, a débouté la société D pour le surplus et a condamné les consorts ABC à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 €.

Pour statuer comme ils l'ont fait les juges ont, en partant de la prémisse erronée que les consorts ABC étaient également propriétaires des lots L et M, retenu que la défaillance de la condition suspensive est exclusivement imputable aux vendeurs qui, propriétaires de tous les lots litigieux, ont préféré vendre les lots L et M, objet de la condition suspensive, à un tiers afin de pouvoir évincer la société D et vendre ultérieurement les lots H et I, initialement vendus à la société D dans le compromis du 30 avril 2004, pour un prix supérieur à ce même tiers de sorte que la condition est, à titre de sanction, considérée, comme étant réalisée et le contrat de vente du 30 avril 2004 devenu parfait.

Les consorts ABC ont relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier du 20 août 2007.

Ils demandent à la Cour de constater qu'ils n'avaient aucune influence sur la vente des lots L & M, de débouter la partie intimée de sa demande en obtention de dommages et intérêts et, subsidiairement, de dire que le montant à allouer à titre de dommages et intérêts ne pourra pas dépasser le montant de 10 % du prix de vente.

Les appelants sollicitent en outre une indemnité de procédure de 1.500 €.

Ils reprochent aux juges de première instance d'avoir confondu les véritables propriétaires des différents lots, que contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges ils étaient uniquement propriétaires des lots H & I tandis que les lots L et M, objet de la condition suspensive, appartenaient aux consorts G, qu'à partir du moment où les consorts G ont signé avec la société E un compromis de vente concernant les lots L et M, le compromis de vente que les appelants avaient signé avec la société D n'avait plus lieu d'exister, la condition suspensive ne pouvant plus se réaliser, de sorte qu'ils étaient autorisés à revendre les lots H & I. Ils soutiennent que le préjudice allégué par la société D ne leur est pas imputable dès lors qu'ils ne pouvaient pas savoir que les lots L & M allaient être vendus par les consorts G ; que de toute façon le montant à allouer à titre de dommages et intérêts devrait se limiter au montant convenu entre les parties à titre de clause pénale, soit à 10 % du prix de vente.

La société D demande à la Cour de lui donner acte de son appel incident tendant à voir condamner solidairement sinon in solidum sinon chacune pour sa part les parties ABC, E et F à lui payer le montant de 12.395 € ou tout autre montant, même supérieur à arbitrer par la Cour ou à dire d'experts, subsidiairement une somme correspondant à 10 % du prix de vente de 47.100 €. Elle conclut à voir dire que les consorts ABC ont eu un comportement fautif et ont failli à leurs obligations contractuelles, de

constater que ce comportement lui a causé un préjudice, de dire que la demande est fondée tant dans son principe que dans son quantum, partant de condamner solidairement sinon in solidum sinon chacun pour sa part les consorts ABC, la société anonyme E et la société F à lui payer le montant de 12.395 € ou tout autre montant, même supérieur à arbitrer par la Cour ou à dire d'experts, subsidiairement une somme correspondant à 10 % du prix de vente. La société D sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 € pour l'instance d'appel.

Selon elle la confusion commise par les premiers juges au niveau des propriétaires en retenant que les propriétaires des lots L et M sont les consorts ABC au lieu des consorts G n'a aucune influence sur la responsabilité des consorts ABC ; qu'il leur appartenait en effet, avant de signer un second compromis de vente le 19 mai 2004 avec la société E au sujet des lots H et I, d'informer la société D de la vente des lots L et M et de la laisser décider du sort qu'elle entendait réserver au compromis du 30 avril 2004; que le compromis de vente conclu par les consorts G était assorti de plusieurs conditions dont la réalisation n'était pas acquise le lendemain, 19 mai 2004, de sorte que le transfert de propriété des lots L et M n'était à ce moment pas encore certain ; que pour le surplus aucune date limite n'avait été prévue pour la réalisation de la condition suspensive de sorte que malgré la vente des lots L et M par les consorts G les appelants restaient liés avec la société G.THIBO et B.OLMEDO et n'étaient pas autorisés à signer un second compromis de vente dès le lendemain du 18 mai 2004.

La société D fait enfin valoir à propos des dommages et intérêts à allouer que les ventes des 18 et 19 mai 2004 sont le fruit d'une entente entre les consorts ABC, les consorts G et la société E.

La société E et la société F demandent à la Cour de dire que les demandes formulées par la société D à leur encontre sont irrecevables sinon non fondées, les demandes d'intimé à intimé étant prohibées en instance d'appel, de constater que les juges de première instance ont fait une lecture erronée des faits et de leur donner acte qu'elles se rallient aux moyens développés par les consorts ABC et qu'elles réitèrent les conclusions de première instance.

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

Quant à l'appel principal

Les juges de première instance ont confondu les véritables propriétaires des différents lots; en effet contrairement à ce qu'ils ont retenu les consorts ABC étaient uniquement propriétaires des lots H & I tandis que les lots L et M, objet de la condition suspensive, appartenaient aux consorts G.

Comme les lots L et M ont été vendus par les consorts G, la défaillance de la condition suspensive n'est pas imputable aux consorts ABC.

Les juges de première instance ont partant à tort retenu que la condition suspensive doit à titre de sanction être considérée comme étant réalisée et le contrat de vente du 30 avril 2004 devenu parfait.

Si la condition suspensive n'est pas, comme c'est le cas en l'espèce enfermée dans un délai fixe, l'article 1176 du code civil prévoit qu'elle peut toujours être accomplie et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas.

En l'espèce la vente en date du 18 mai 2004 par les consorts G des lots L et M à la société E n'entraînait pas ipso facto la défaillance de la condition suspensive dès lors que cette vente avait été conclue sous différentes conditions suspensives qui auraient pu ne pas se réaliser et entraîner ainsi la caducité de la vente du 18 mai 2004, rendant possible la réalisation de la condition suspensive dont était affectée la vente du 30 avril 2004.

La condition suspensive avait pour le surplus été stipulée dans le seul intérêt de la société D qui aurait pu y renoncer, une fois avertie par les consorts ABC de la vente des lots L et M à la société E.

La bonne foi qui doit régir les relations contractuelles aurait exigé des consorts ABC qu'ils informent la société D de la vente des lots L et M pour lui permettre de décider du sort à réserver au compromis de vente conclu avec eux.

En vendant dès lors les lots H et I à un tiers les consorts ABC ont rompu unilatéralement le compromis de vente sous condition suspensive conclu avec la société D.

La société D n'a pas entrepris le jugement de première instance en ce qu'il a déclaré non fondée sa demande principale tendant à se voir déclarer inopposable la vente conclue par acte notarié du 4 juin 2004 sinon à voir déclarer nulle cette vente.

La Cour ne se trouve dès lors saisie que de la seule demande en obtention de dommages et intérêts de la société D en réparation du préjudice par elle subi du fait qu'elle n'a pas pu acquérir les lots H et I à des fins commerciales et la perte de revenus en résultant.

Le préjudice subi par la société D est minime. En effet en raison de l'exiguïté des deux lots H et I la partie appelante n'avait aucun intérêt à acquérir ces deux terrains en l'absence des deux autres lots L et M alors que seule l'acquisition de l'ensemble des lots aurait permis d'y ériger une construction. La Cour dispose des éléments d'appréciation nécessaires pour fixer le préjudice de la société D à 1.000 €.

Il y a partant lieu de condamner les consorts ABC, par réformation du jugement entrepris, au paiement de ce montant, avec les intérêts légaux à partir du 6 septembre 2004 jusqu'à solde.

Il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de décharger les appelants de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure dès lors qu'il n'est pas inéquitable de laisser les frais irrépétibles à charge de la société D.

Quant à l'appel incident

L'appel incident de la société D tendant à voir condamner solidairement sinon in solidum sinon chacune pour sa part les parties ABC, E et F à lui payer le montant de 12.395 € ou tout autre montant, même supérieur à arbitrer par la Cour ou à dire d'experts, subsidiairement une somme correspondant à 10 % du prix de vente de 47.100 € s'analyse en un appel incident d'intimé à intimé en tant qu'il est dirigé contre les sociétés E et F.

L'appel incident d'intimé à intimé est permis lorsqu'il existe une indivisibilité de fait ou d'intérêt et que l'appel principal est de nature à modifier les rapports des intimés.

Le litige doit être considéré comme indivisible lorsque son objet n'est pas susceptible de division de telle sorte que si l'arrêt à intervenir sur l'appel d'un des cointéressés était contraire au jugement de première instance, il y aurait impossibilité absolue d'exécuter simultanément l'arrêt intervenu entre les parties présentes en instance d'appel et le jugement contre une partie non appelante.

Pareille indivisibilité du litige n'existe pas lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, plusieurs personnes sont actionnées en réparation d'un préjudice en raison de fautes concurrentes commises par elles. Malgré la réformation partielle du jugement sur l'appel des consorts ABC, il n'y a aucune impossibilité matérielle d'exécution entre le présent arrêt ayant fait droit en partie à leurs moyens d'appel et le jugement de première instance ayant dit non fondée la demande de la société D à l'égard de la société E et de la société F.

L'appel incident est partant à déclarer irrecevable en tant qu'il est dirigé contre les sociétés E et F.

L'appel incident dirigé contre les consorts ABC est en revanche recevable. Il n'est cependant pas fondé au vu des développements faits dans le cadre de l'appel principal.

Les demandes en obtention d'une indemnité de procédure en instance d'appel sont à déclarer non fondées dès lors qu'il n'est pas inéquitable de laisser les frais irrépétibles à charge des différentes parties.

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 principal ;

reçoit l'appel incident dans la mesure où il est dirigé contre les consorts ABC ;

déclare l'appel incident irrecevable pour le surplus ;

dit l'appel principal partiellement fondé ;

r é f o r m a n t :

condamne A, B et C solidairement à payer à la société D le montant de 1.000 € avec les intérêts légaux à partir du 6 septembre 2004 jusqu'à solde ;

les décharge de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 € ;

dit les demandes en obtention d'une indemnité de procédure en instance d'appel non fondées ;

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à charge d'une part de A, B et C et d'autre part de la société D.

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.