A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, sept mai deux mille trois.

Numéro 25657 du rôle.

Composition :

Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre ;
Edmée CONZEMIUS, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, conseiller ;
Jean-Pierre KLOPP, procureur général d'État ;
Patrick KELLER, greffier.

E N T R E :

La société anonyme SOC.1.) & Cie S.A., établie et ayant son siège social à L-**(…)**, **(…)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce de Luxembourg sous le numéro **(…)**,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 14 mai 2001,

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) A.), infirmière, demeurant actuellement à L-**(…)**, **(…)**,

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Dean SPIELMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) B.), employé privé, demeurant à L-**(…)**, **(…)**

intimé aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Veerle WILLEMS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par jugement rendu contradictoirement le 29 novembre 2000, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant sur une demande introduite par **A.)** contre la S. A. **SOC.1.)** et Cie et tendant à l'annulation du contrat de vente du 18 mai 1999 et de l'acte notarié du 29 juillet 1999, fit droit à la demande et condamna **SOC.1.)** à payer à **B.)**, qui était intervenu volontairement au litige, la somme de 435.000.- francs.

Selon contrat du 18 mai 1999, la s. a. **SOC.1.)** avait conclu avec **A.)** et **B.)** un contrat intitulé «contrat de réservation» selon lequel elle s'est engagée à vendre aux acheteurs **A.)** et **B.)**, sous les garanties ordinaires de droit, libre de tous privilèges, charges et hypothèques, une future construction à réaliser à **LIEU.1.)** pour le prix total de 8.706.415.- francs, payable en tranches selon l'avancement des travaux avec un acompte de 2% dans la huitaine de la signature du contrat. Le début des travaux se situait entre le 15 novembre 1998 et le 15 janvier 1999 et leur durée prévisible était de 15 à 18 mois. L'acte de vente en état futur d'achèvement notarié devait être reçu au plus tard le 30 juin 1999 par le notaire BETTINGEN. En cas d'inexécution du compromis, une indemnité forfaitaire de 10% du prix de vente était redue.

Selon contrat du 29 juillet 1999, passé par devant le notaire Paul BETTINGEN, les parties comparantes, à savoir la S.A. **SOC.1.)**, **B.)** et **A.)**, ont déclaré d'un commun accord annuler le contrat de réservation, à charge de Monsieur **B.)** et de Mademoiselle **A.)** de payer à la s. a. **SOC.1.)** chacun le montant de 435.000.- francs. **B.)** a payé sa part tandis qu'**A.)** ne s'est pas exécutée.

A.) avait opposé, en première instance, la nullité de l'acte de réservation qui constituerait un véritable contrat d'immeuble à construire, mais qui serait nul sur le fondement de l'article 1601-5 du code civil pour n'avoir pas été conclu par un acte authentique et ne pas renseigner sur la date de délivrance des autorisations administratives et les conditions dont elles sont affectées.

Le contrat notarié du 29 juillet 1999 serait, selon la demanderesse originaire, nul pour absence de cause, sinon absence d'objet certain formant la matière de l'engagement, sinon erreur en tant que vice de consentement, pour porter sur un contrat nul ab initio.

Selon acte d'intervention volontaire du 14 octobre 1999, **B.)** est intervenu au litige, introduit le 6 septembre 1999, pour se voir déclarer commun le

jugement à intervenir et pour obtenir le remboursement de la somme de 435.000.- francs.

Le tribunal qualifia le contrat de réservation de véritable contrat de vente qu'il déclara nul de nullité absolue sur le fondement de l'article 1601-13 du code civil. Considérant ensuite que le contrat notarié du 29 juillet 1999 n'était que le prolongement et l'exécution du contrat du 18 mai 1999, qui ne saurait valoir ni novation, ni transaction, il déclara également nul le contrat subséquent.

La demande reconventionnelle de la S.A. **SOC.1.)** en exécution de l'acte du 29 juillet 1999 a été déclarée non fondée en raison de la nullité de l'acte même.

La demande de l'intervenant **B.)**, qui a été déclarée recevable, a été dite fondée au motif que l'acte annulé avait fait l'objet d'une exécution de sa part.

Ce jugement a été entrepris par la s. a. **SOC.1.)** selon exploit du 14 mai 2001.

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir admis l'intervention de **B.)** qui n'aurait pu se prévaloir d'un quelconque préjudice dans le cadre de l'instance engagée entre **A.)** et la s. a. **SOC.1.)**

Pour ce qui est du fond, l'appelante fait valoir que le contrat du 18 mai 1999 ne serait qu'un contrat préliminaire tel que prévu par l'article 1601-13 du code civil.

Le contrat notarié du 29 juillet 1999 serait à qualifier de transaction qui ne saurait être remise en cause.

L'appelante serait à décharger de son obligation de remboursement au profit de **B.)** et **A.)** serait à condamner au montant de 435.000.- francs avec les intérêts légaux à partir du 29 août 1999.

Les intimés concluent à la confirmation de la décision entreprise. Ils font valoir que si l'article 1601-13 du code civil permet de faire précéder la vente en l'état futur d'achèvement d'un contrat préliminaire c'est à la condition que l'acheteur potentiel ne conclue pas un engagement ferme. En l'espèce le contrat du 18 mai 1999 contiendrait un accord sur la chose et sur le prix et vaudrait comme contrat de vente d'un immeuble à construire et serait frappé de nullité absolue ab initio selon l'article 1601-5, alinéa 8 du code civil. Subsidiairement, le contrat serait à considérer comme résilié depuis le 30 juin 1999, faute de signature de l'acte notarié dans le délai stipulé dans le contrat. Le contrat postérieur du 29 juillet par lequel le contrat de réservation a été annulé constituerait le prolongement et l'exécution du contrat annulé du 18 mai 1999 et devrait suivre le sort du contrat initial. Ce contrat serait nul pour absence de cause, sinon absence d'objet certain

formant la matière de l'engagement, sinon erreur en tant que vice de consentement dans le chef des intimés. Le contrat ne saurait être qualifié de transaction faute de contestation au sens de l'article 2044 du code civil. Une éventuelle transaction serait nulle pour absence de cause. L'acte ne saurait pas non plus valoir novation.

Dans des conclusions en réplique l'appelante qualifie le contrat du 18 mai 1999 de promesse unilatérale de vente. Les réservataires ne seraient devenus acquéreurs qu'à la date de l'acte notarié prévu pour le 30 juin 1999. Cette analyse permettrait de qualifier le premier contrat en contrat de réservation conforme à l'article 1601-13 du code civil. Aucune disposition du contrat ne permettrait de dire que les intimés s'étaient engagés à acheter pour un prix déterminé. La seule obligation financière aurait été l'avance unique de 2% du prix total de la construction conformément à l'article 1601-13 du code civil. L'objet de la vente aurait pu être indiqué avec précision, dès lors qu'au moment de la conclusion du contrat de réservation le bâtiment était déjà à un stade de construction très avancé. L'échelonnement des acomptes dans le contrat de réservation serait conforme aux prescriptions légales. Les renseignements complémentaires à la loi prouveraient que **SOC.1.)** aurait entendu se lier par une promesse unilatérale de vente. Dans un tel contrat une clause de dédit forfaitaire serait valable. L'emploi dans le contrat des termes tantôt de réservation, tantôt de contrat de vente, tantôt de compromis, traduirait la volonté de **SOC.1.)** "de se poser en vendeur sérieux et conscient des obligations qu'elle accepte" et exprimerait sa volonté de se lier à la promesse unilatérale de vente. Le contrat de réservation serait conforme aux prescriptions et à l'esprit de l'article 1601-13 du code civil. L'appelante conclut à l'exécution de l'acte notarié du 29 juillet 1999 par la condamnation d'**A.)** au paiement de la somme de 10.738,36 € et par sa décharge de l'obligation de remboursement à **B.)** du montant de 10.783,36 €.

L'intervention volontaire est le fait pour une personne qui, de son propre mouvement, se mêle à une instance qu'elle n'a pas introduite ou qui n'est pas dirigée contre elle, soit pour faire déclarer que le droit litigieux lui appartient, soit pour s'assurer la conservation de ses droits qui pourraient être compromis par le résultat de l'instance (Précis Dalloz, Procédure civile, 23ème éd., n° 1155). Comme **B.)** s'était porté acquéreur au même titre qu'**A.)** et qu'il s'était acquitté de sa part de l'indemnité forfaitaire stipulée dans l'acte notarié, il avait intérêt et qualité à intervenir dans le litige afin de garantir ses droits et d'obtenir le remboursement de sa quote-part de l'indemnité.

Selon contrat dit "contrat de réservation" signé entre parties le 18 mai 1999, la s.a. **SOC.1.)** et Cie, comme vendeur d'une part, et **B.)** et **A.)**, comme acquéreurs d'autre part, un contrat de vente a été conclu par lequel la partie venderesse vend sous les garanties ordinaires de droit libre de tous privilèges, charges et hypothèques, une future construction à réaliser à **LIEU.1.)** au prix de 8.706.415.- francs ce prix étant payable selon avances échelonnées fixées dans le contrat dont une avance unique de 2% du prix

total de la construction, soit 145.758.- francs, dans la huitaine de la signature de ce contrat. L'acte de vente en l'état futur d'achèvement notarié devait être reçu au plus tard le 30 juin 1999.

Malgré l'intitulé de "contrat de réservation" le contrat dont s'agit constitue par son libellé et les obligations réciproques qu'il stipule un contrat de vente par lequel les parties ont convenu de la chose et du prix. Ce contrat n'est pas un contrat préliminaire aux termes de l'article 1601-13 du code civil, le contrat préliminaire étant celui par lequel, en contrepartie d'un dépôt en garantie effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou partie d'immeuble. En l'espèce, il n'y a ni stipulation d'un dépôt en garantie, ni ouverture d'un compte spécial, ni engagement de réservation, mais vente ferme moyennant paiement d'acomptes.

Un contrat préliminaire ne saurait pas non plus, faute d'une détermination précise de l'objet de l'obligation (l'immeuble) et du prix proposé, constituer une promesse unilatérale de vente, les indications contenues dans le contrat préliminaire étant seulement prévisionnelles. Une promesse de vente est le contrat par lequel une seule des parties s'engage vis-à-vis de l'autre à réaliser la vente. Comme dans ce type d'avant-contrat, l'acquéreur potentiel conserve son entière liberté, la Cour ne voit pas la pertinence de l'argumentation de l'appelante consistant à vouloir qualifier le contrat de promesse de vente.

Le contrat litigieux s'analysant en une vente portant sur un immeuble à construire, il doit être conforme sous peine de nullité à l'article 1601-5 du code civil et revêtir notamment la forme authentique, ce qui n'est pas le cas en l'occurrence. L'inobservation des dispositions de l'article 1601-5 entraînant la nullité du contrat c'est à bon droit que les premiers juges ont déclaré nul et de nul effet le contrat du 18 mai 1999.

Par un contrat subséquent passé devant le notaire BETTINGEN en date du 29 juillet 1999, et intitulé "Convention d'annulation de contrat de réservation", contrat passé à la suite d'une sommation de passer l'acte notarié relatif au "compromis de vente" du 18 mai 1999, annulé, les parties litigantes ont déclaré d'un commun accord annuler le contrat de réservation à charge des intimés de payer à l'appelante chacun le montant de 435.000.- francs endéans un mois.

Ce montant constitue l'indemnité forfaitaire prévue par le contrat du 18 mai 1999 pour le cas d'inexécution du "compromis" par l'une ou l'autre des parties contractantes.

Vu l'interdépendance de ces deux contrats, la Cour ne peut que confirmer les premiers juges en ce qu'ils ont retenu que ce deuxième contrat constitue la prolongation et l'exécution du contrat annulé du 18 mai 1999 et qu'il devra subir le même sort que le contrat de base. Le contrat du 29 juillet 1999 étant sans cause et nul, il ne saurait emporter novation, faute de validité des

deux obligations, et ne saurait être qualifié de transaction, faute d'objet et de cause.

La décision entreprise est donc à confirmer.

Vu l'iniquité de laisser à charge des intimés l'entièreté des dépens, la Cour accorde à chacun d'eux une indemnité de procédure de 600 €.

Comme la partie appelante sera condamnée aux dépens, sa demande en octroi d'une indemnité de procédure est à rejeter.

P A R C E S M O T I F S :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties, sur rapport du magistrat de la mise en état, le représentant du ministère public entendu,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

confirme la décision entreprise,

condamne la s.a. **SOC.1.)** et Cie à payer à chacun des intimés une indemnité de procédure de 600 €.

condamne l'appelante aux dépens.

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.