Texte pseudonymisé

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

A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, vingt-sept juin deux mille sept.

Numéro 31749 du rôle.

Composition :

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

E n t r e :

1) PERSONNE1.), sans état, demeurant à L-(...),

2) PERSONNE2.), médecin, demeurant à L-(...),

agissant tous les deux en leur qualité d'héritiers de la dame PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.), sans état, né à (...) le (...), décédée en date du 13 janvier 2005,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette en date du 20 juillet 2006,

comparant par Maître Jeannot BIVER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) PERSONNE5.), fonctionnaire en retraite, et son épouse,

2) PERSONNE6.), sans état,

les deux demeurant ensemble à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit NILLES,

comparant par Maître Claudine ERPELDING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par exploit de l'huissier de justice Marc GRASER de Luxembourg du 11 avril 2001, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de s'entendre condamner à passer l'acte notarié relatif à la vente du terrain à bâtir situé dans le lotissement "LIEU1.)" à LIEU2.), actuellement inscrit au cadastre comme suit : commune de LIEU2.), section B de LIEU2.), partie des numéros NUMERO1.), NUMERO2.) et NUMERO3.), lieux-dits " LIEU1.) " et " Rue (...) ", parcelle d'une contenance de 8 ares 01 centiares, dans un délai de 8 jours à partir de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 10.000.- francs par jour de retard, et subsidiairement dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte notarié pour la vente du terrain à bâtir.
Suite au décès de PERSONNE3.), ses héritiers, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), les GROUPE1.), ont repris l'instance suivant acte notifié le 16 septembre 2005.

Les époux PERSONNE5.)-PERSONNE6.) exposent à l'appui de leur demande que le 25 avril 1989 ils ont signé un contrat intitulé « contrat de réservation » avec PERSONNE4.) en vue de l'acquisition d'un terrain à bâtir dans le lotissement dit « LIEU1.) », lot n° (...), d'une contenance d'environ 5 ares, 03 centiares, étant entendu que la contenance et le numéro du lot servant au calcul définitif du prix de vente et à la désignation du lot seraient ceux résultant du plan cadastral établi avant la rédaction de l'acte notarié ; que la vente ne devait intervenir, aux termes dudit contrat, que lorsque toutes les autorisations requises étaient accordées à la partie défenderesse ; qu'au bout de 10 ans, les demandeurs, ayant constaté que les travaux d'infrastructure du lotissement avaient commencé, avaient relancé PERSONNE3.), épouse de feu PERSONNE4.), mais que celle-ci aurait refusé de signer l'acte notarié de vente ; que malgré une sommation de passer acte du 14 décembre 2000, PERSONNE3.) avait maintenu son refus de signer l'acte notarié, de sorte que le notaire Maître Blanche MOUTRIER avait dressé le 19 décembre 2000 un procès-verbal de difficultés.

Les époux PERSONNE5.)-PERSONNE6.) demandent par conséquent la condamnation de PERSONNE3.) à signer l'acte notarié en vertu des articles 1134, 1583 et 1142 du code civil.

Les consorts GROUPE1.) résistent à la demande en exécution forcée en opposant la nullité du contrat de réservation aux motifs qu'il ne comporterait pas toutes les mentions prescrites par l'article 1603-13 du code civil, que l'objet et son prix ne seraient pas suffisamment déterminés, qu'PERSONNE4.) n'aurait pas été propriétaire du terrain en cause lors de la conclusion du contrat de réservation ; qu'en effet PERSONNE4.) n'était pas propriétaire des terrains faisant partie du lotissement et notamment du lot n° (...) ; que ces terrains appartenaient aux époux PERSONNE7.)-PERSONNE8.) et que PERSONNE3.) les avait acquis, après le décès de son époux en 1998, par acte notarié du 4 février 1999 ; qu'en outre

PERSONNE4.) n'aurait pu conclure le susdit contrat seul, sans le concours de son épouse, que la convention matrimoniale des époux PERSONNE4.)-PERSONNE3.), instituant le régime de la communauté universelle, disposerait que les époux administrent conjointement la communauté de biens et que les actes de disposition et même d'administration des biens communs devraient être faits sous la signature conjointe des deux époux.

Statuant sur la demande des époux PERSONNE5.)-PERSONNE6.), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 9 juin 2006, rejeté comme mal fondés les moyens de nullité soulevés par les défendeurs, déclaré la demande fondée en principe et enjoint aux demandeurs de rapporter la preuve que les parcelles pour lesquelles ils entendent passer acte correspondent au lot n° (...) tel que défini dans la convention du 25 avril 1989.

Pour décider ainsi, le tribunal a dit que le contrat en question est à qualifier de promesse synallagmatique de vente sous condition suspensive et que conformément à l'article 1589 du code civil, la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix ; qu'en l'espèce, les parties étaient d'accord sur l'objet et sur le prix de la vente qui était parfaitement déterminé ou du moins déterminable, même si une légère variation du contenu et du prix n'était pas à exclure (cf. Juris-Classeur civil, Art. 1589, Fasc. 10, n° 27) ;
que l'article 1599 du code civil, qui sanctionne de nullité la vente de la chose d'autrui, ne tend qu'à protéger l'acheteur qui risque d'être évincé par le véritable propriétaire, et ne peut être invoqué par les parties défenderesses ;
qu'en ce qui concerne le moyen de nullité tiré du dépassement des pouvoirs du mari, le tribunal a cité un jugement rendu le 6 janvier 1995 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, n° rôle 43994, statuant comme suit : « *l'article 1424 du code civil dispose qu'un époux ne peut, sans le consentement ou l'acquiescement de l'autre, aliéner à titre onéreux ou grever de droits réels les immeubles entrés en communauté de son chef. Le consentement de B n'étant pas établi en l'espèce, il y a lieu de rechercher si N, ayant agi seul comme partie venderesse, peut actuellement se prévaloir dans son propre chef et comme moyen de défense de la nullité de l'acte consenti. Il est de principe que la vente consentie par un copropriétaire d'un bien indivis sans l'accord du copropriétaire est à analyser comme vente de la chose d'autrui pour ce qui excède sa part, mais dont le copropriétaire-vendeur ne peut contester la validité sous le prétexte qu'elle serait une vente de la chose d'autrui. En effet, l'article 1599 du code civil qui sanctionne de nullité la vente de chose d'autrui non seulement n'a pas entendu le protéger, mais en outre, l'obligation de garantie à laquelle il est tenu lui interdit d'opposer la nullité à l'acheteur, que ce soit par voie d'action ou d'exception. (Encycl. Dalloz, Vente/Éléments constitutifs, n°190 et 209)* » (Trib. Arr. Lux. 6 janvier 1995, n° du rôle 43994).
Le tribunal en a conclu que les parties défenderesses soulèvent à tort la nullité du contrat litigieux au motif que PERSONNE4.) n'aurait pas été propriétaire ou n'aurait pas été l'unique propriétaire du terrain, objet du contrat du 25 avril 1989.
Le tribunal a enfin constaté que l'accomplissement des conditions suspensives prévues au contrat du 25 avril 1989 n'est pas contesté.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 20 juillet 2006 pour entendre, par réformation de la décision entreprise, annuler le contrat du 25 avril 1989.
Ils réitèrent les moyens de nullité soulevés en première instance tirés des articles 1601-13, 1599, 1424 et 1427 ainsi que 1129 du code civil.
Les appelants soutiennent enfin que le contrat serait encore nul en application de l'article 21 de la loi du 12 juin 1937 sur l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes parce qu'il ne mentionnerait pas l'accomplissement des formalités administratives d'approbation du lotissement ; que le projet de lotissement initial aurait été refusé par l'autorité administrative, de sorte qu'un nouveau projet de lotissement a été élaboré et que les promesses et engagements pris par le promoteur sur base du projet initial sont devenus caducs et sans objet.

Les intimés soulèvent l'irrecevabilité de l'appel en application de l'article 579 du NCPC.
En ordre subsidiaire, ils demandent la confirmation du jugement entrepris.
Les deux parties réclament une indemnité de procédure.

Le jugement entrepris n'a pas fait l'objet d'une signification.
L'appel formé par les consorts GROUPE1.) est partant recevable au regard de l'article 571 du NCPC

Aux termes des articles 579 et 580 du NCPC, les jugements qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une mesure provisoire peuvent être immédiatement frappés d'appel comme les jugements qui tranchent tout le principal. Il en est de même lorsque le jugement qui statue sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident met fin à l'instance. Les autres jugements ne peuvent être frappés d'appel indépendamment des jugements sur le fond, que dans les cas spécifiés par la loi.

En statuant sur les moyens de nullité opposés par les défendeurs et en déclarant la demande fondée en principe, le tribunal d'arrondissement a, dans le dispositif du jugement entrepris, tranché en partie le fond du litige tout en ordonnant un supplément d'instruction sur un point précis.
Il s'ensuit que l'appel formé par les consorts GROUPE1.) est recevable au regard de l'article 579 du NCPC.

PERSONNE4.) a conclu, le 25 avril 1989, avec les époux PERSONNE5.)-PERSONNE6.) une convention, intitulée « contrat de réservation » par lequel il « réserve au réservataire et s'engage à céder et à vendre » à celui-ci, sous réserve de l'obtention des autorisations requises, un terrain à bâtir, lot n° (...), d'une contenance d'environ 5 ares 03 ca, suivant le plan de morcellement et d'alignement du lotissement « LIEU1.) » à réaliser à LIEU2.), rue (...).
La convention précise que le numéro du lot et sa contenance servant au calcul du prix définitif seront ceux résultant du plan cadastral qui sera établi avant la rédaction de l'acte notarié. Elle prévoit un prix de 218.687,87 francs l'are, « étant convenu que le promoteur se réserve la possibilité de modifier ce prix pour l'adapter au coût de l'infrastructure, sans que toutefois le prix à l'are définitif n'excède 5% du prix prévisionnel ». Les parties ont encore stipulé par une mention manuscrite *in fine* de la convention que « en cas de

changement du numéro du lot en question par le géomètre du cadastre commis, le lot revenant au réservataire est celui initialement désigné au plan annexé à la présente sous le numéro (...) ».
Enfin la partie réservataire s'est encore engagée à verser un « dépôt de garantie » de 2% du prix total estimé, à savoir 1.100.000.- francs sur un compte du promettant, ce dépôt devant rester « indisponible jusqu'à la prise en compte lors du paiement du prix, sauf le droit du réservataire à la restitution dans les conditions prévues par l'article 1601-13 du code civil ».

Cette convention est à qualifier de promesse unilatérale de vente. Seule la partie PERSONNE4.) s'engage d'ores et déjà à vendre, tandis que la partie bénéficiaire dispose de la faculté d'accepter ou non ultérieurement la vente dont les éléments essentiels sont d'ores et déjà fixés dans la promesse de vente. En l'espèce, aucun délai n'a été stipulé pour la levée de l'option. La durée de l'option est dès lors indéterminée. La levée de l'option par le bénéficiaire a comme effet de former définitivement le contrat de vente. Le dépôt de réservation, soit 22.000.- francs, a été payé par virement bancaire du 30 avril 1989 et les époux PERSONNE5.)-PERSONNE6.) ont par courrier recommandé du 19 mai 2000, adressé à PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.), déclaré vouloir acquérir le terrain en question au prix convenu.
Bien que les parties eussent fait référence à l'article 1601-13 du code civil, celui-ci ne vise que le contrat préliminaire en matière de vente d'immeubles à construire et ses prescriptions ne sont donc pas applicables au présent contrat (cf. Cour d'appel 7 février 2007, n° rôle 31077, aff. société civile immobilière SOCIETE1.). c/ PERSONNE9.), PERSONNE10.)).

Comme la vente est conclue à la date de la levée de l'option et non à la date de la promesse, la chose peut ne pas encore être dans le patrimoine du promettant au jour de la promesse. Cependant, étant donné que PERSONNE3.) était devenue propriétaire du terrain en cause à la date de la levée de l'option, la question d'une éventuelle vente de la chose d'autrui ne se pose pas.

Les appelants soutiennent ensuite que la convention litigieuse serait nulle au motif qu'PERSONNE4.) ne pouvait la conclure sans le consentement de son épouse PERSONNE3.). Les intimés ne contestent pas que la promesse unilatérale de vente eût été concédée par PERSONNE4.) seul, sans le concours de son épouse. Un mandat conféré par celle-ci à son mari ou une ratification ne sont pas allégués.

Les époux PERSONNE4.)-PERSONNE3.), initialement mariés sous le régime légal, avaient, suivant acte notarié du 5 novembre 1975, adopté le régime de la communauté universelle de biens prévu à l'article 1526 du code civil. L'article 2 du contrat matrimonial dispose que les époux administreront conjointement la communauté et que les actes de disposition et même d'administration des biens communs doivent être faits sous la signature conjointe des deux époux. En application de cette stipulation, dite « clause de la main commune », visée à l'article 1503 du code civil, seuls les actes conservatoires sur les biens communs peuvent être accomplis séparément par chaque époux. Tous les autres actes concernant les biens communs, actes de disposition et même actes d'administration, doivent être faits conjointement

par les époux et ils emportent de plein droit solidarité des obligations. Faute de ce double consentement, la nullité de ces actes pourra être demandée dans les conditions prévues par l'article 1427 du code civil, les règles de la communauté légale restant applicables en tous points qui n'ont pas fait l'objet de la convention des époux.

Il y a lieu de déterminer si la promesse unilatérale de vente en cause constitue un acte d'administration ou de disposition sur un bien commun qui exige à peine de nullité le consentement des deux époux et si les appelants sont admissibles à se prévaloir de cette nullité.

Il faut constater que la promesse de vente unilatérale n'entraîne aucun transfert de la propriété de la chose qui en fait l'objet, mais qu'elle crée seulement un droit personnel à l'encontre du promettant ; que la chose appartenait à un tiers à la date de la conclusion de la promesse de vente et ne pouvait donc constituer un bien commun et que lorsqu'elle a été acquise en 1999 la communauté de biens était déjà dissoute suite au décès du mari en 1998.
Une application purement littérale de la clause de la main commune pourrait donc amener à dire que la promesse de vente unilatérale portant sur le terrain faisant l'objet du lot n° (...) ne constitue pas un acte d'administration ou de disposition sur un bien commun. Du moment que la gestion des biens communs n'est pas en cause, la clause de la main commune ne s'applique pas (Juris-Classeur civil, article 1503, fasc. 40, n° 12).

Cependant, à l'égard du promettant dont l'engagement de vendre est définitif, la validité de la vente s'apprécie au jour de la promesse. C'est à cette date qu'il doit avoir le pouvoir d'aliéner le bien promis (cf. Malaurie et Aynès, Droit civil, Les contrats spéciaux, T. VIII, 12 éd. p. 88). La circonstance que l'option n'ait été levée qu'après le décès du promettant et la dissolution de la communauté de biens est une donnée purement contingente à l'espèce et n'a pas d'incidence sur le principe de la validité ou de la nullité de la promesse de vente unilatérale à la date de la conclusion de celle-ci.
Dans la logique du contrat de réservation et suivant les prévisions des parties, PERSONNE4.), en promettant la vente d'un terrain qui ne lui appartenait pas à la date de la promesse, devait obligatoirement se procurer ledit bien pour pouvoir exécuter son obligation d'en céder la propriété au réservataire en cas de levée de l'option. Le transfert de la propriété devient, par la levée de l'option, à la fois un droit pour le bénéficiaire de la promesse et une obligation pour le promettant (Ghestin et Desché, La vente, LGDJ, 1990, p. 157). Le bénéficiaire de la promesse de vente peut obtenir l'exécution forcée de celle-ci. Un jugement peut tenir lieu d'acte de vente en cas de levée de l'option suivie d'un refus du promettant de signer l'acte notarié.
Comme la promesse de vente aboutit ainsi, dans le cours normal des choses, inévitablement à la cession d'un bien commun, cette opération doit être comprise parmi les actes de disposition à titre onéreux soumis à la cogestion des époux, bien que la promesse de vente n'entraîne pas par elle-même le transfert de propriété et que la levée de l'option ne soit intervenue en l'espèce qu'après le décès de l'époux promettant, donc après la dissolution de la communauté (cf. Colomer, Régimes matrimoniaux, Litec, 6e. éd. n° 446, p. 233 note 51 et p. 255 note 160, citant Cass. 1re ch. civ. 2 juin 1981, Bull. civ. I, n° 187 ; Defrénois 1981, p. 1321, obs. Champenois). Si l'époux promettant

n’a pas le pouvoir d’exécuter la vente, il n’a pas non plus le pouvoir de la promettre.

PERSONNE3.) ainsi que ses héritiers, les appelants PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ont qualité pour soulever cette nullité (A. Colomer, 6e éd. n° 494). Celle-ci peut être opposée même à un cocontractant de bonne foi. Les intérêts du conjoint et de la communauté de biens l’emportent sur ceux du cocontractant. La circonstance que les appelants soient également héritiers du promettant, feu PERSONNE4.), n’a aucune incidence, la nullité de l'acte prévue par l'article 1427, ne faisant pas naître une obligation de garantie à la charge du mari qui a dépassé ses pouvoirs (Cour de cassation, 1er Chambre civile, 20 octobre 1987, n° 85-18.559, numéro JurisData : 1987-001639). Pour garantir l’efficacité de la sanction du défaut de pouvoir, il faut éviter que la communauté ne soit indirectement tenue des conséquences d’un contrat nul. Il aurait appartenu aux intimés de s’assurer des pouvoirs de leur cocontractant.

Le délai de prescription de deux ans à compter du jour de la connaissance de l'acte, sinon de la dissolution de la communauté, imparti par l'article 1427, alinéa 2, du Code civil, pour l'exercice de l'action en nullité contre la vente d'un immeuble commun est inapplicable lorsque le moyen de nullité est invoqué en défense à une action de l'acquéreur tendant à la réalisation de la vente (Cour de cassation, 1re Chambre civile, 28 novembre 2006, n° 04-19.058, numéro JurisData : 2006-036185 ; Cour de cassation, 1re Chambre civile, 20 octobre 1987 n° 85-18.559, numéro JurisData : 1987-001639).

La promesse de vente du 25 avril 1989 encourt par conséquent l’annulation en application de l’article 1427 du code civil.

Les demandes en paiement d’une indemnité formées par les parties en application de l’article 240 du NCPC sont à rejeter au motif qu’elles n’ont pas établi en quoi il serait en l’espèce inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge respective.

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

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

déclare l’appel recevable et fondé ;

r é f o r m a n t :

annule le contrat de réservation conclu le 25 avril 1989 entre PERSONNE5.) et PERSONNE6.) d’un côté et PERSONNE4.) de l’autre côté ;

dit non fondées les demandes en obtention d’une indemnité de procédure et en déboute les parties ;

condamne les époux PERSONNE5.)–PERSONNE6.) aux frais et dépens des deux instances.

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.