A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, vingt-neuf avril deux mille neuf.

Numéro 33584 du rôle.

Composition :

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

E n t r e :

La société civile immobilière A, 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 (…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 20 mars 2008,

comparant par Maître Alain LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) B, employé privé, et son épouse,

2) C, institutrice,

les deux demeurant ensemble à (…),

intimés aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Gérard SCHANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) La société anonyme D SA, 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 (…),

intimée aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Emmanuelle VION-HAYO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par compromis de vente signé par l'intermédiaire de l'agence immobilière, D SA. le 26 octobre 2006, B a vendu à la société A SCI un appartement avec cave et emplacement de parking dans un immeuble en copropriété sis à (…), pour le prix de 510.000 €, payable au jour de l'acte notarié de vente à signer au plus tard le 31 décembre 2006. L'entrée en jouissance a été fixée au 15 février 2007. Le 23 janvier 2007, la société A SCI a fait sommer les époux B-C de se présenter le 30 janvier 2007 en l'étude du notaire Emile SCHLESSER aux fins de passer l'acte notarié de vente. Selon acte du 30 janvier 2007, le notaire a constaté la non-comparution des époux B-C.

A la suite de cet acte, la société A SCI a donné assignation aux époux B-C pour voir constater que le compromis de vente signé le 26 octobre 2006 vaut acte de vente sous seing privé et pour voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte authentique de vente. Elle a en outre sollicité la condamnation des époux B-C à lui payer une indemnité mensuelle d'occupation de 2.125 €, ou toute autre somme à arbitrer ex aequo et bono à partir du 15 février 2007, jour auquel la société A SCI devait entrer en possession jusqu'à la date de libération des lieux par les époux B-C.
La société D SA était intervenue volontairement à l'instance pour demander la condamnation des époux B-C, à la somme de 17.595 € à titre de dommages et intérêts sinon, subsidiairement, à la somme de 10.000 € à titre de commission. En cours d'instance B avait demandé reconventionnellement la résolution du compromis de vente avec effet au 31 décembre 2006. Subsidiairement, C avait conclu à la nullité du compromis de vente du en application de l'article 215 alinéa 2 du Code civil.
Par son jugement contradictoire du 27 février 2008 le tribunal a rejeté la demande principale de la SCI A, a déclaré irrecevable sa demande subsidiaire en octroi de dommages-intérêts formulée en cours d'instance, a dit non fondée la demande reconventionnelle de B, a dit fondée la demande de C en nullité de la vente et a dit non fondée la demande de la SA D.

Pour arriver à ces conclusions, le tribunal a commencé par analyser la demande en résolution du compromis formulée par B et tiré du fait que l'acte notarié n'était pas dressé, comme prévu le 31 décembre 2006 pour en déduire qu'à défaut de clause résolutoire expresse et de tout autre élément établissant que les parties au contrat ont entendu assortir le non-respect de la date du 31 décembre 2006 d'une sanction, la demande ne serait pas fondée. Le tribunal a ensuite dit que la vente tombe sous les prévisions de l'article 215 du Code civil pour porter sur le domicile familial et que C serait en droit de se prévaloir de cette disposition légale, l'effectivité de l'affectation s'appréciant au jour de la vente. Le fait qu'en

date du 20 avril 2007, les époux B-C étaient tous les deux d'accord à vendre n'aurait pas d'incidence, ni le consentement de C, ni une ratification de la vente ne se dégageant de l'arrangement du 20 avril 2007 dès lors que les conditions de l'offre différeraient du compromis initial. Les premiers juges ont de même rejeté l'argumentation de la SCI A tirée du mandat apparent de B et de sa qualité de juriste en raisonnant qu'il aurait appartenu à la société acquéreuse de vérifier la certitude et la réalité du consentement de l'épouse. Ils ont finalement retenu que la nullité de l'article 215 du Code civil prive l'acte de tous ses effets, non seulement à l'égard du conjoint qui n'a pas donné son consentement, mais aussi dans les rapports de l'époux et de l'autre contractant. La demande en allocation de dommages-intérêts dirigée par la SCI A contre B a été déclarée irrecevable comme constituant une demande nouvelle par son objet.

La prétention de la SA D en octroi de la clause pénale de 17.595 € a été déclarée non fondée, vu la nullité du compromis. La même décision a été prise concernant la demande en octroi de la commission d'agence.

Ce jugement a été entrepris le 20 mars 2008 par la SCI A. Selon l'appelante le tribunal aurait à tort retenu l'applicabilité des dispositions de l'article 215 du Code civil. Le compromis du 26 octobre 2006 aurait prévu une entrée en jouissance au 15 février 2007 sans indemnité d'occupation jusqu'à cette date. C n'aurait à aucun moment manifesté son intention de maintenir le logement familial dans les lieux vendus. Au contraire, par courrier de son avocat du 20 avril 2007, elle aurait demandé le report de l'entrée en jouissance au 1er juin 2007. Elle aurait également donné son consentement à la vente. Les première et seconde visites des lieux se seraient faites en présence de la seule C, qui donnait toutes les explications requises, et de la représentante de l'agence. Lors de la visite du 25 septembre 2006 les deux époux auraient été présents et la discussion aurait même portée sur les meubles qui resteraient sur place. C ne saurait dès lors se prévaloir de son ignorance de la situation et aurait par son attitude marqué un consentement certain, même s'il n'était pas écrit. B aurait signé le compromis en vertu d'un mandat tacite. Les appelants concluent à la validité du compromis de vente comme acte de vente, à son authentification par jugement et à l'octroi d'une indemnité d'occupation de 2.125 € par mois à partir du 15 février 2007.

B et C soulèvent l'irrecevabilité de l'appel pour autant qu'il porte sur l'indemnité d'occupation. Ils concluent à la confirmation du jugement entrepris en reprenant l'argumentation des premiers juges et en contestant que trois visites des lieux aient eu lieu en présence de C. B, pour le cas d'une réformation éventuelle du jugement entrepris, interjette subsidiairement appel incident pour voir annuler le compromis et constater la défaillance de la condition suspensive d'obtention d'un prêt qui n'a pas été remplie endéans le délai imparti.

La SA D conclut par conclusions du 8 septembre 2008 à la réformation du jugement entrepris pour voir dire que C a donné son consentement à la vente et pour voir condamner les époux B-C au montant de 10.000 € à titre de commission.

Par des conclusions en réponse, la SCI A présente une offre de preuve tendant à établir la visite effective des lieux aux dates indiquées en présence de C. Elle fait valoir que les discussions à la suite du compromis ne portaient pas sur le principe de la vente, mais sur le report de la date d'entrée en jouissance. Elle conclut au rejet de l'appel incident de B.

Les intimés B et C soulèvent l'irrecevabilité de l'appel incident de la SA D pour constituer un appel d'intimé à intimé. Le jugement entrepris lui aurait été signifié le 21 novembre 2008. Au fond ils concluent au rejet. Ils critiquent ensuite l'offre de preuve formulée comme étant irrecevable pour ne pas établir le consentement de C à la vente selon les conditions du compromis. Subsidiairement, ils concluent à l'exclusion de (…)comme témoin.

La SA D fait déclarer par conclusions du 25 février 2009 que ses conclusions antérieures ne valent principalement pas appel incident, mais reprise de son argumentation de première instance. Subsidiairement, il y aurait indivisibilité de fait ou d'intérêt.

Le moyen tiré de l'irrecevabilité de l'appel pour autant qu'il porte sur l'indemnité d'occupation est à rejeter. L'acte d'appel étant motivé et la demande en octroi d'une indemnité d'occupation, comme suite directe de la demande de l'authentification de la vente, ayant déjà été soumise aux premiers juges de sorte que les intimés n'ont pas pu se méprendre sur la portée de l'appel.

Les conclusions en appel de la SA D tendent, par réformation de la décision entreprise, à la condamnation des époux B-C et constituent un appel d'intimé à intimé, irrecevable en appel, sauf indivisibilité. Un litige est à considérer comme indivisible en ce qui concerne l'appel 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 le jugement contre des parties non présentes en instance d'appel et l'arrêt contre celles qui y étaient présentes.

En l'occurrence une telle indivisibilité n'existe pas étant donné qu'il n'y a pas impossibilité matérielle d'exécuter des décisions éventuellement contraires rendues dans des causes opposant d'une part la SCI A et les époux B-C et d'autre part la S.A. D et les époux B-C. L'appel incident de la SA D est donc irrecevable.

Le fond du litige a trait à la vente du logement familial, l'appelante soutenant que l'épouse, non signataire du compromis, aurait donné son accord tacite à la vente et n'entendait pas maintenir le domicile familial dans les lieux, et C contestant qu'elle aurait donné son consentement à la signature du compromis. Selon l'intimée son consentement aurait dû exister à la date de la signature et porter sur toutes les conditions de la cession. Elle conteste sa présence aux visites des lieux.

Aux termes de l'article 215 alinéa 2 du code civil, les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille ni des meubles meublants dont il est garni. Celui des deux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation. Le texte de loi n'impose pas un consentement écrit. Aussi n'est-il pas nécessaire que le conjoint donne son consentement par écrit et dans l'acte lui-même Le consentement peut également

être donné par anticipation, notamment dans le cadre d'une procuration ou au contraire a posteriori par voie de ratification.

Au fond, le consentement doit être certain et spécial : le conjoint doit avoir conscience de l'atteinte que l'acte envisagé par son époux porte ou est susceptible de porter au maintien de la famille dans le logement. La jurisprudence ne s'en tient d'ailleurs pas à exiger un accord sur le principe de l'acte, mais impose de surcroît une entente sur les conditions essentielles de cet acte, notamment sur le prix de cession.

La preuve du consentement du conjoint, s'agissant d'un fait juridique, peut néanmoins en être rapportée par tous moyens. A titre de preuve du consentement la partie appelante invoque trois visites des lieux dont deux se seraient déroulées en la seule présence de C. Or, la présence de C aux dates déterminées, à défaut d'autres précisions ou circonstances de nature à emporter la conviction de la Cour d'appel, n'établit pas dans son chef un consentement précis et spécial, notamment sur le prix de la cession, condition préliminaire pour la conclusion d'un contrat de vente. Un silence pur et simple ne saurait impliquer une manifestation de volonté en l'absence d'agissements positifs de nature à pouvoir impliquer un accord. L'offre de preuve qui se borne à établir les visites des lieux est à rejeter pour défaut de pertinence. La proposition de rachat du mobilier de la part de l'acquéreur ne prouve nullement le consentement de l'épouse. Il en suit que l'offre de preuve formulée est irrecevable pour défaut de pertinence.

Le 20 avril 2007, le mandataire des époux B-C a contacté le mandataire de la SCI A en vue d'un arrangement et a proposé que tous les termes du compromis restent les mêmes : prix de vente, modalités de paiement, charges et conditions, mais que seule l'entrée en jouissance soit reportée au 1er juin 2007 au lieu du 1er février 2007. L'appelante entend tirer de cette lettre une ratification du compromis de vente et un accord a posteriori.

La lettre telle qu'elle est libellée exclut tout consentement préalable et toute ratification de l'épouse, mais institue en condition déterminante de son accord la date de l'entrée en jouissance qui devrait être reportée au 1er juin 2007. La SCI A n'a pas accepté la proposition.

La protection du domicile familial perdure tant que la résidence familiale subsiste. Comme l'accord sur la date d'entrée en jouissance était pour C une condition suspensive de son accord et déterminante dans son chef, aucun consentement selon les clauses et conditions du compromis du 26 octobre 2006 ne saurait être déduit de la lettre de son mandataire.

La SCI A revient dans ses conclusions sur le mandat apparent en soutenant qu'il se dégagerait de l'offre de preuve que la partie C aurait mené seule les négociations qui ont précédé la conclusion du compromis, ce qui démontrerait que la partie B aurait agi en son propre nom et pour le compte de la partie C.

La jurisprudence refoule en la matière le mandat apparent et applique la notion de mandat tacite avec grande précaution. L'offre de preuve telle qu'elle est libellée ne tend pas à établir des négociations dans le chef de C. Il ne saurait donc être retenu

que C ait été représentée de quelque manière que ce fût au compromis de vente ou qu'elle l'ait ratifié.

Il suit de ces développements que B ayant posé un acte de disposition du logement familial sans l'accord de son épouse, le compromis de vente litigieux encourt la nullité.

Le jugement entrepris est donc à confirmer.

Les demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure sont à rejeter, la SCI A et la SA D n'obtenant pas gain de cause, et les époux B-C ne justifiant pas de l'iniquité requise.

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 le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit en la forme les appel principal et incident ;

déclare l'appel incident de la société anonyme D SA irrecevable ;

rejette l'offre de preuve de l'appelante ;

dit non fondé l'appel principal ;

confirme la décision entreprise ;

rejette les demandes en octroi d'une indemnité de procédure ;

condamne l'appelante et la société anonyme D SA aux dépens avec distraction au profit de Maître Gérard TURPEL.

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.