- A r r ê t c i v i l -

Audience publique du mercredi, seize juin deux mille dix

Numéro 34269 du rôle

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

1) la société anonyme 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 (…),

2) B s.à r.l., pouvant faire le commerce sous l'enseigne X, établie et ayant son siège social à (…), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (…),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 11 septembre 2009,

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

e t :

C, demeurant à (…),

intimée aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Les époux C et CC, d'une part, et la société A., d'autre part, ont signé un contrat, non daté, intitulé « compromis de vente » aux termes duquel la société A « déclare acquérir en son nom (..) l'objet suivant : une maison d'habitation à démolir sise à (…) ». A titre de « prix de vente », il est prévu que « cette vente se fait moyennant un échange d'une maison sur les trois nouvelles maisons d'habitation qui seront construites à la place de la maison démolie ». Le contrat stipule encore que « l'achat est soumis à l'obtention écrite des autorisations communales pour la construction des trois unités au lieu de la démolition, sinon il sera nul et non avenu ».

Par exploit d'huissier de justice du 12 décembre 2007 A a donné assignation à la société A et à la société B s. à r. l. pour entendre annuler le susdit contrat aux motifs qu'il s'agirait d'une opération de promotion excédant l'objet social de la A et que celle-ci n'aurait pas sollicité d'autorisation de construire.

La société A a formulé une demande reconventionnelle pour entendre condamner C à lui payer une indemnité correspondant à 10% du prix de vente de l'immeuble cédé.

Statuant sur ces demandes, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 24 juin 2009, dit que le contrat conclu entre parties doit être qualifié d'échange; annulé le contrat en question pour indétermination de son objet et dit, dans les motifs du jugement, que la demande reconventionnelle n'est pas fondée, la nullité affectant le contrat dans son entier, y compris la clause pénale.
Le tribunal a encore condamné la société A S.A. au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 €.

Pour annuler le contrat, le tribunal a constaté qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que les parties aient déterminé avec précision laquelle des trois maisons allait constituer la contrepartie à fournir par la société A; qu'aucun plan des trois maisons n'est versé, ni d'ailleurs le plan de morcellement, de sorte que le tribunal ignore s'il s'agit de trois unités tout-à-fait identiques ou non; qu'à défaut encore d'avoir fourni dans le « compromis de vente » une quelconque description de la maison à construire, l'objet du contrat n'était de toute évidence pas déterminé et pas non plus déterminable; qu'il s'ensuit que la sanction de la nullité de la convention se justifie amplement, étant donné que la valeur, la taille et l'emplacement de l'immeuble à construire par la société A et devant être cédé à C étaient laissés à l'entière appréciation de la partie défenderesse.

Les sociétés A S.A. et B s.à r.l. ont relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 11 septembre 2009.

Les parties appelantes soutiennent que la demande de l'intimé en annulation, respectivement en résolution, du contrat serait irrecevable pour défaut de qualité dans son chef; que le contrat aurait été signé par les époux C et CC et

porterait sur un bien commun, de sorte que l'époux ne pourrait agir seul en annulation ou en résolution de ce contrat.

Les appelantes reprochent au tribunal d'avoir statué *ultra petita* en annulant le contrat pour indétermination de l'objet; que le tribunal aurait soulevé ce moyen d'office bien qu'il soit d'ordre privé; qu'en outre le tribunal n'aurait pas soumis ce moyen aux parties, de sorte que le principe du contradictoire aurait été violé.

Les appelantes exposent que l'objet du contrat serait suffisamment déterminé; que les plans relatifs aux nouvelles constructions furent remis à l'intimé et qu'ils permettraient de connaître la localisation et les caractéristiques de l'immeuble à attribuer à l'intimé.

Les parties appelantes exposent encore qu'elles ont exécuté les conditions stipulées au contrat; qu'elles ont demandé et obtenu l'autorisation de démolir la maison existante, de lotir le terrain pour y construire trois maisons ainsi que l'autorisation de bâtir; que l'autorisation de bâtir serait cependant tenue en suspens en raison d'objections soulevées par un voisin.

Les parties appelantes demandent encore à ce qu'il soit fait droit à leur demande reconventionnelle tendant à la condamnation de l'intimé à leur payer une clause pénale correspondant à 10% de la valeur de l'immeuble cédé par l'intimé.

Elles réclament une indemnité de procédure de 1.000 € pour la première instance et une indemnité de procédure de 2.500 € pour l'instance d'appel.

L'intimé C soulève la nullité de l'acte d'appel pour libellé obscur.

Il soutient que l'acte d'appel serait vicié par une contradiction en ce que les parties appelantes approuvent le tribunal pour avoir qualifié le contrat d'échange, mais qu'elles le critiquent en ce qu'il a examiné la validité dudit contrat ; que ce manque de clarté du raisonnement entraverait ses droits de défense.

Quant au défaut de pouvoir pour agir seul en annulation du contrat, l'intimé soutient que le compromis de vente n'avait été signé par son épouse que pour la bonne forme, mais qu'elle n'est pas indiquée comme partie concluante.
Il fait en outre valoir que l'immeuble, formant l'objet du compromis d'échange, constitue un bien commun et que conformément à l'article 1421-1 du code civil l'époux qui fait seul un acte d'administration ou de jouissance est censé avoir reçu un mandat tacite de l'autre époux ; que l'action en annulation est un acte d'administration et non de disposition.
Il estime que la procédure de divorce actuellement pendante entre les époux est sans incidence sur la recevabilité de son action.

Quant au fond, il conteste que le tribunal ait statué *ultra petita*.

Il reprend à son compte l'exception de nullité du contrat tirée de l'indétermination de son objet soulevée par le tribunal et demande la confirmation du jugement entrepris.

Il demande une indemnité de procédure de 2.500 €.

Il ne ressort pas de la procédure, dans la mesure où elle est versée, que le jugement entrepris ait été signifié aux parties appelantes.

Aucun délai d'appel n'ayant commencé à courir, l'appel est recevable.

A l'audience du mercredi 14 avril 2010, l'intimé a demandé le rejet des conclusions notifiées le 13 avril 2010 par les appelantes au motif que leur notification à la veille de l'audience prévue pour la clôture de l'instruction et renvoi à l'audience de plaidoiries ne lui permet pas d'y répliquer et viole le principe du contradictoire.

Suivant l'article 224 du NCPC, les parties peuvent déposer des conclusions et produire des pièces tant que la clôture de l'instruction n'est pas ordonnée. Ce droit est cependant limité par le principe du contradictoire et du déroulement loyal de la procédure.

L'article 64 NCPC exige en effet que « les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent, afin que chacune soit à même d'organiser sa défense ». Or en notifiant ses conclusions par télécopie le 13 avril 2010, à 17 :37 heures, soit la veille de l'audience à laquelle l'affaire avait été fixée pour clôture et renvoi à l'audience de plaidoiries, les appelantes ont délibérément mis la partie adverse dans l'impossibilité de répliquer auxdites conclusions. Il y a en outre lieu de rappeler que l'affaire avait été fixée pour clôture et plaidoiries le 18 février 2010 ; que l'avis remis aux parties comportait la mention suivante : « *Il est loisible aux parties de conclure jusqu'à la date de la clôture sous réserve du respect du principe du contradictoire. Partant, les conclusions notifiées tardivement devront être écartées des débats* ». Il faut donc constater que les appelantes disposaient du temps suffisant pour conclure en temps utile et qu'elle était informée du sort qui serait éventuellement réservé aux conclusions notifiées tardivement. Dans ces circonstances, les conclusions notifiées le 13 avril 2010 portent atteinte aux droits de défense de la partie intimée et doivent être rejetées des débats.

L'exception de nullité de l'acte d'appel tirée de l'article 154 du NCPC opposée par l'intimé n'est pas fondée.

L'acte d'appel expose suffisamment son objet et contient un exposé au moins sommaire des moyens permettant à l'intimé de développer utilement ses moyens de défense.

La contradiction que l'intimé dénonce entre, d'un côté, l'acceptation par l'appelante de la qualification du contrat retenu par le tribunal et, d'un autre côté, la critique du jugement en ce qu'il a d'office annulé le contrat pour indétermination de son objet sans permettre aux parties de présenter leurs observations, n'existe pas en réalité. L'appelante peut, sans se contredire, approuver le tribunal en qu'il qualifie le contrat conclu entre partie d'échange tout en relevant la violation de l'article 65 du NCPC que le tribunal aurait commise.

Les appelantes soulèvent l'irrecevabilité de la demande en annulation du compromis introduite par l'intimé au motif que celui-ci ne disposerait pas du pouvoir pour agir seul sans le concours de son épouse.

Plus précisément, les appelantes font valoir que l'intimé ne prouverait pas qu'il serait le seul propriétaire ou qu' « il dispose d'un pouvoir de représentation de son épouse » ; qu'en outre les époux se trouveraient en instance de divorce.

Il y a d'abord lieu de constater que suivant le libellé du compromis celui-ci n'indique nommément comme vendeur que C en laissant en blanc l'espace réservé à la mention du nom de l'épouse. La signature de celle-ci en bas de l'acte, sous celle de son mari, doit être comprise comme exprimant son consentement au compromis conclu par l'époux seul, plutôt que sa volonté de s'engager comme partie concluante audit compromis.

En effet, conformément aux articles 215 et 1421-1, alinéa 1er, du code civil, un époux ne peut sans le consentement de son conjoint, disposer seul du logement familial ou d'un bien entré en communauté du chef des deux époux. Il y a encore lieu de relever que les appelantes ne remettent pas en cause la validité du compromis en ce qu'il désigne l'intimé comme seul vendeur.

La Cour en induit, en l'absence de renseignements contraires, que l'immeuble cédé constitue un bien commun, entrée en communauté, soit du chef du mari, soit du chef des deux époux. Dans l'un et dans l'autre cas, l'intimé peut exercer toutes les actions relatives aux biens communs ou y défendre, ces actions étant à considérer comme actes d'administration ou de gestion. En outre, la chose jugée pour ou contre lui vaut aussi à l'égard de son conjoint qui n'a pas la qualité de tiers (Colomer, Régimes matrimoniaux, Litec 10e éd. n°429, p. 213).

Les époux C et CC sont actuellement en instance de divorce. Si cette instance aboutit, la date de la dissolution de la communauté est en principe fixée rétroactivement au jour de l'assignation en divorce à moins qu'elle ne soit reportée à la date de la cessation de la communauté de vie et de la collaboration entre les époux. La consistance active et passive de la communauté se trouve figée à cette date. En outre, toujours à supposer le divorce prononcé, chacun des époux perd les pouvoirs qu'il devait au régime matrimonial. Il n'aura été, pendant l'instance en divorce, pour son conjoint, qu'un administrateur ordinaire qui devra rendre compte de sa gestion dans les

termes du droit commun de l'indivision (Colomer, op. cit. n° 864). En attendant l'issue du divorce chaque époux conserve les pouvoirs qu'il tient du régime matrimonial.
La fin de non-recevoir soulevée par les parties appelantes n'est partant pas fondée.

Le moyen de nullité du compromis tiré de l'indétermination de l'objet à recevoir en échange par l'intimé est d'ordre privé. Il appartient en effet à l'intimé d'apprécier lui-même si, compte tenu de l'ensemble des éléments dont il dispose, la maison d'habitation qui lui a été promise en échange de l'immeuble qu'il cède, est suffisamment déterminé. Le tribunal ne pouvait dès lors substituer son appréciation propre à celle de l'intimé et soulever d'office la nullité du compromis.

Il ne se dégage en outre pas de la procédure, dans la mesure où elle est versée, que le tribunal ait, conformément à l'article 65 du NCPC, soumis la question aux parties afin de leur permettre de prendre position.

La violation du principe du contradictoire entraîne l'annulation du jugement.
Comme le tribunal a statué au fond, la Cour reste saisie de l'affaire par l'effet dévolutif de l'appel.

Il y a partant lieu de statuer à nouveau sur le fond.

Par conclusions notifiées le 18 décembre 2009 l'intimé a pris soin d'opposer la nullité du compromis en application de l'article 1129 du code civil.

Les parties appelantes versent en instance d'appel les plans d'une rangée de trois maisons d'habitation à construire sur l'emplacement de l'immeuble appartenant aux parties C et CC.

Il n'est pas établi que ces plans avaient été soumis à ceux-ci à la date de la signature du compromis de vente.

Suivant ces plans, la surface habitable de la maison située à gauche est nettement supérieure à celle des deux autres maisons dont la surface, le volume et la disposition des pièces d'habitation sont plus ou moins comparables.
Les parties appelantes ne précisent cependant ni la qualité des matériaux de construction et des équipements ni le degré de finition des immeubles à la date de leur livraison. Aucun état descriptif n'est versé. Il n'apparaît pas comment les parties ont pu, en l'absence d'un descriptif établir une quelconque équivalence économique entre leurs prestations réciproques.
Compte tenu des éléments de la cause, l'étendue de la prestation des parties appelantes n'était ni déterminée ni déterminable pour la partie intimée à la date du compromis.

Le compromis de vente signé par les parties constitue un contrat définitif, devant se suffire à lui-même. Il ne se dégage pas de son libellé, et il n'est pas

soutenu par les parties appelantes, qu'il ne constitue qu'un avant-contrat devant être complété par d'autres contrats au fur et à mesure de l'avancement du projet immobilier (cf. sur la vente de terrains contre des locaux à construire : Juris-Classeur construction-urbanisme, fasc. 84).

L'annulation du contrat entraîne l'anéantissement de la clause pénale y stipulée pour le cas de l'inexécution fautive du contrat.

Comme les parties appelantes succombent et devront supporter l'intégralité des dépens, elles ne peuvent prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure.

La demande en paiement d'une indemnité formée par la partie intimée en application de l'article 240 du NCPC est à rejeter au motif qu'elle n'a pas établi en quoi il serait en l'espèce inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

Il y a en outre lieu de décharger la société A S.A. de l'indemnité de procédure à laquelle elle fut condamnée en première instance.

PAR CES MOTIFS

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 ;

dit l'acte d'appel valable en la forme ;

écarte de la procédure les conclusions notifiées le 13 avril 2010 par les parties appelantes ;

dit que l'intimé peut valablement poursuivre seul l'annulation du compromis de vente ;

déclare l'appel fondé quant à l'exception de nullité soulevée contre le jugement entrepris ;

annule le jugement rendu le 24 juin 2009 entre C, comme partie demanderesse d'un côté, et les sociétés A S.A. et B s. à r. l. comme parties défenderesses de l'autre côté ;

statuant à nouveau :

annule le compromis de vente conclu entre C et la société A S.A. y compris la clause stipulant la clause pénale ;

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

condamne les parties appelantes aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Paulo Felix, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence d'Antoinette PASCUCCI, greffier.