A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, vingt-huit mars deux mille douze

Numéro 37538 du rôle

Composition :

Edmée CONZEMIUS, président,
Marc KERSCHEN, premier conseiller,
Camille HOFFMANN, premier conseiller,
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

A,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice auplléant Véroique REYTER en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette en date du 17/06/2011,

comparant par Maître Jean-Paul RIPPINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B,

intimé aux fins du prédit exploit REYTER,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par exploit d'huissier de justice du 29 avril 2010, B a donné assignation à A à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour l'entendre condamner à lui payer 17.500 € avec les intérêts conventionnels de 5% l'an à titre de solde d'une reconnaissance de dette du 23 novembre 2007 sur 30.000 €.

Le défendeur résiste à la demande en paiement en exposant:
que suivant contrat de bail à loyer du 5 septembre 2006, il avait pris en location un local de commerce, auprès du demandeur pour y exploiter un snack;
que cet immeuble présentait cependant des problèmes de solidité et d'insalubrité, de sorte que le collège échevinal avait déclaré l'immeuble inhabitable;
que le propriétaire, refusant d'effectuer les réparations nécessaires, avait proposé à son locataire d'acquérir l'immeuble;
que par compromis de vente du 23 novembre 2007, B a vendu la maison d'habitation et de commerce à A au prix de 400.000 €;
que cependant le prix de vente véritable était de 430.000 € et que le montant supplémentaire de 30.000 € avait fait l'objet de la reconnaissance de dette dont B réclame actuellement le solde de 17.500 €;
que la reconnaissance de dette a une cause illicite au regard de l'article 1er de la loi du 28 janvier 1948 tenant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et de succession en ce qu'elle tend à dissimuler une partie du prix de vente et qu'elle est par conséquent nulle.

A a en outre formé une demande reconventionnelle pour entendre condamner B à lui payer des dommages et intérêts évalués à 100.000 € pour manque à gagner et perte de jouissance de la chose louée, perte de matériel et perte de sa propre garantie locative et de celle de ses deux locataires.

Statuant sur ces demandes, le tribunal a, par jugement du 3 mai 2011, reconnu son incompétence pour toiser la demande reconventionnelle dans la mesure où elle a trait à des contestations nées du contrat de bail; dit que la demande reconventionnelle n'est pas fondée en ce qu'elle a trait à la perte des garanties locatives payées par les autres locataires de l'immeuble ; déclaré la demande principale fondée au motif que A n'a pas rapporté la preuve que la reconnaissance de dette qu'il avait souscrite est dépourvue de cause ou repose sur une cause illicite, et condamné A à payer 17.500 € à B avec les intérêts conventionnels à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, le taux d'intérêt étant à augmenter de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

A a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 17 juin 2011.
Aux termes de son acte d'appel, A demande, quant à la demande principale, l'annulation de la reconnaissance de dette et la restitution du montant de 17.000 € payé à tort; quant à la demande reconventionnelle, il demande, mais seulement dans les motifs de l'acte d'appel, à entendre dire que le tribunal d'arrondissement est compétent pour statuer sur la demande reconventionnelle.

Suivant conclusions notifiées le 22 décembre 2011, il demande la restitution d'un montant de 12.500 €.
Pour établir la fraude aux droits du fisc, il fait état de ce que le compromis de vente portant sur l'immeuble et la reconnaissance de dette litigieuse avaient été signés le même jour, à savoir le 23 novembre 2007.
Subsidiairement, il offre de prouver par le témoignage de C, que la reconnaissance de dette litigieuse avait été signée au même moment que le compromis de vente portant sur l'immeuble, à savoir le 23 novembre 2007, dans les locaux de la D, et que le montant de 30.000 € de la reconnaissance de dette représente « la partie au noir » du prix de vente de l'immeuble.

Quant à la demande reconventionnelle, il demande l'institution d'une expertise «*pour déterminer le préjudice subi pendant la période du 29 juin 2007 au 21 décembre 2007 où il a dû fermer son snack suite à l'effondrement du plafond de la cuisine survenu en raison du défaut d'entretien de l'immeuble par le sieur B*».
Il demande en outre la condamnation de l'intimé à restituer les garanties locatives de l'appelant, de E et de F, soit un total de 5.725 €.

Par conclusions notifiées le 10 novembre 2011, l'intimé soulève l'irrecevabilité de l'offre de preuve par témoin en application de l'article 1341 du code civil et demande la confirmation du jugement entrepris tant en ce qui concerne la demande principale que la demande reconventionnelle.

Par conclusions notifiées le 22 décembre 2011, l'intimé invoque encore l'adage «*nemo auditur*..» pour voir rejeter l'offre de preuve par témoin de l'appelant.
Il conteste tout lien entre la reconnaissance de dette et la vente de l'immeuble.

Après avoir contesté le bien-fondé de la demande en restitution des garanties locatives, l'intimé soulève la nullité sinon l'irrecevabilité «*de la demande reconventionnelle formulée par Me Rippinger dans ses conclusions de première instance du 05/07/2010, à supposer que le simple renvoi dans les conclusions d'appel soit suffisant, quod non*».
Suivant l'intimé «*non seulement aucune base légale n'a-t-elle été invoquée par le sieur A à la base de sa demande, mais encore est-il impossible pour le concluant de déterminer quelle aurait pu être cette base* »; que «*la jurisprudence est constante en ce que l'exception de*

libellé obscur est d'ordre public et peut être invoquée en tout état de cause»; que «*la présente vaut contestation in limine litis*»;
que la demande reconventionnelle de l'appelant se limite à formuler une demande à son tour, sans conclure au rejet de la prétention du sieur B; que «*partant, la demande reconventionnelle formulée par la partie de Me Rippinger ne remplit pas les conditions pour être accueillie en tant que demande reconventionnelle et est partant à déclarer irrecevable*».
Subsidiairement, l'intimé conteste tout préjudice dans le chef de l'appelant.

L'appelant demande la condamnation de l'intimé à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 €.
L'intimé demande à son tour une indemnité de procédure de 1.500 €.

L'appel est recevable comme ayant été interjeté dans les formes et délai de la loi.

C'est à bon droit que le tribunal s'est déclaré incompétent pour statuer sur la demande reconventionnelle formée par A dans la mesure où elle a trait à des contestations nées du contrat de bail conclu entre parties.
En effet, aux termes de l'article 3, 3° du NCPC, le juge de paix connaît en dernier ressort jusqu'à la valeur de 1.250 € et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever : (..) 3° de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles (..).
L'article 3, 3° institue une compétence exclusive du juge de paix en matière de baux à loyer d'immeubles qui déroge à la compétence d'attribution générale reconnue au tribunal d'arrondissement par l'article 20 du NCPC. Celui-ci est incompétent pour connaître de toute demande en matière de baux à loyer, même formulée incidemment.
La circonstance que A est entretemps devenu propriétaire de l'immeuble reste sans incidence sur les règles de compétence qui dépendent de l'objet de la demande en justice, en l'espèce des droits et obligations nés d'un contrat de bail, et des qualités de bailleur et de locataire des parties par rapport à cet objet, même si le contrat de bail a disparu à la date de l'action en justice.

A ne démontre pas en vertu de quel droit il pourrait réclamer au propriétaire précédant la restitution des fonds payés à celui-ci à titre de garantie locative par d'autres locataires, savoir E et F. Comme les contrats de bail conclus par celles-ci avec B ont pris fin, il leur incombe en principe de réclamer elles-mêmes la restitution de leurs garanties au bailleur. En l'absence d'une cession des contrats de bail, y compris les garanties locatives, à A, celui-ci n'a pas qualité pour demander leur restitution. Cette demande est par conséquent irrecevable.

Les parties ont conclu le 23 novembre 2007 un compromis portant sur la vente par B à A d'une maison d'habitation et de commerce avec une contenance de 1 are 80 ca, au prix de 400.000 €.

Le même jour A a signé une reconnaissance de dette suivant laquelle il reconnaît « *redevoir à B la somme de 30.000 € du chef de prêts d'argent successifs* » et s'engage « *à rembourser sa dette à partir du 1er janvier 2008 par mensualités successives de 500 €* ».

A soutient et offre de prouver par témoin que le montant de 30.000 € qu'il s'est engagé à payer suivant la reconnaissance de dette constitue la partie occulte du prix de vente de l'immeuble acquis par compromis du 23 novembre 2007.

Il demande l'annulation de la reconnaissance de dette et, en conséquence, la restitution du montant de 12.500 € déjà payé en exécution de la reconnaissance de dette.

La demande de l'appelant est une demande en déclaration de simulation. Sa demande vise à démontrer que la reconnaissance de dette constitue une contre-lettre par rapport à l'acte apparent, le compromis de vente du 23 novembre 2007, et que cette simulation est l'instrument d'une fraude aux droits du fisc par dissimulation d'une partie du prix de vente.

Aux termes de la loi du 28 janvier 1948 tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement, article 1er, alinéa 1er « est nulle et de nul effet toute convention ayant pour but de dissimuler partie du prix d'une vente d'immeuble et tout ou partie de la soulte d'un échange ou d'un partage comprenant des biens immeubles ».

Cette disposition limite la nullité à la contre-lettre en laissant intact le contrat de vente apparent. La raison en est que la sanction comminée n'est efficace que si elle atteint la contre-lettre, afin d'inciter l'acheteur à la dénoncer pour éviter de payer le complément de prix tout en conservant le bénéfice du contrat.

Il n'y a par conséquent pas lieu de rechercher si la reconnaissance de dette était la cause impulsive et déterminante pour la conclusion du contrat de vente ou encore si la reconnaissance de dette et le contrat de vente étaient indivisibles dans l'intention des parties.

L'intimé s'oppose encore aux demandes de l'appelant en invoquant l'adage «*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*».
Il soutient en plus qu'en sa qualité de vendeur il n'avait aucun intérêt à dissimuler une partie du prix de vente de l'immeuble, les frais d'acte et d'enregistrement étant entièrement à charge de la partie acquéreur.

Cependant les demandes en annulation de la contre-lettre et en restitution de la partie occulte du prix déjà payée ne peuvent être paralysées par les adages «*nemo auditur propriam turpitudinem allegans* » et «*in pari causa turpitudinis cessat repetitio*» (Traité de droit civil, Les effets du contrat, LGDJ 3e édition, par J. Ghestin, Chr. Jamin et M. Billiau, n° 885, p. 944; Droit civil, Les obligations, Précis Dalloz, 10e édition, Terré, Simler et Lequette, n° 556, p. 560; Droit des obligations, par Pierre Van Ommeslaghe, Bruylant, Bruxelles, 2010, T.

1, n° 283, p. 417; Cass. Civ. 3e, 25 févr. 2004, n° 02-15.269, commentée dans la RTDC 2004, p. 279; Cour de cassation belge 19 mai 1961, Pas. 1961, 1, 1008).
Ces adages ne peuvent pas être invoqués pour s'opposer aux restitutions suite à la nullité de contrats contraires à l'ordre public. En effet, lorsque l'ordre public est violé, la nullité doit faire produire les effets les plus complets possible.
En outre, il n'y a à prendre en compte ni l'intérêt de chacune des parties au montage mis en place ni leur bonne ou mauvaise foi. La Cour relève à ce propos que même si les frais d'enregistrement incombent à l'acquéreur, le vendeur est redevable de l'impôt sur la plus-value réalisée lors de la vente et tire ainsi profit de la dissimulation du prix réel, à supposer celle-ci prouvée.
«Toutes les conséquences d'une fraude à la loi d'ordre public peuvent être invoquées par toutes les parties quelle qu'ait été leur participation à cette fraude» (Cassation française 3e ch. civ. 22 juin 1976, D. 1977, p. 619).

Si entre parties la simulation dont excipe l'une d'elles ne peut, en l'absence de commencement de preuve par écrit, être établie par présomption ou par témoins, il en va autrement en cas de fraude qui peut être prouvée par tous moyens. C'est la solution, conforme au droit commun, consacrée par l'alinéa 3 de l'article 1er de la loi du 28 janvier 1948 qui précise que «la dissimulation du prix ou de la soulte pourra être établie par tous les moyens de preuve admis par le droit commun, excepté les serments prévus aux articles 1357 et ss. du code civil».

En l'espèce, la simulation est établie à suffisance par les éléments acquis en cause qui constituent autant de présomptions graves, précises et concordantes.

La Cour retient en effet que la reconnaissance de dette a été établie et signée le jour même du compromis de vente ; que, bien que la reconnaissance de dette soit contestée, l'intimé n'est pas à même de préciser les dates, montants et finalités des soi-disant « *prêts d'argent successifs* » qu'il aurait consentis à l'appelant, sans preuve écrite, sans garantie aucune et sans intérêts, nonobstant l'importance des prêts, et dont la somme ou le solde se chiffrerait au montant rond de 30.000 € qui ne porte intérêt qu'à partir du 23 novembre 2007.

Il en suit que la reconnaissance de dette est nulle et que l'appelant est en droit d'obtenir la restitution des fonds d'ores et déjà payés en exécution de la dette simulée.

Comme la partie intimée succombe en instance d'appel et devra supporter l'intégralité des dépens, elle ne peut prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure.
La demande en paiement d'une indemnité formée par la partie appelante 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.

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 ;

le dit partiellement fondé;

réformant :

annule la reconnaissance de dette signée le 23 novembre 2007 par A en faveur de B ;

déclare non fondée la demande en paiement de B ;

condamne B à restituer le montant de 12.500 € à A avec les intérêts légaux du jour de la demande en justice jusqu'à solde :

confirme pour le surplus le jugement entrepris ;

dit non fondées les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure :

condamne B aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Jean-Paul Rippinger, 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.