A r r ê t c i v i l

Audience publique du vingt-quatre octobre deux mille douze

Numéro 36998 du rôle

Composition :

Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre,
Joséane SCHROEDER, premier conseiller,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE R.), représentée par son collège des Bourgmestre et Echevins actuellement en fonctions, établie à L-(…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 26/01/2011,

comparant par Maître Claude PAULY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

F.), demeurant à L-(…),

intimé aux fins du prédit exploit BIEL,

comparant par Maître Eyal GRUMBERG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

En date du 24 novembre 1993, F.) et l'administration communale de R.) ont signé un contrat par lequel F.) s'est engagé à céder gratuitement à l'administration communale de R.) un certain nombre de terrains sis dans ladite commune.

Par jugement du 17 décembre 2008, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a annulé, à la demande de l'épouse de F.), ledit contrat entre parties par application de l'article 1427 du code civil, au motif que cette dernière n'avait pas donné son consentement à ce contrat.

Par exploit de l'huissier de justice du 4 mars 2010, l'administration communale de R.) a fait donner assignation à F.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin de s'entendre condamner à lui payer des dommages-intérêts évalués à 689.700 €, avec les intérêts légaux à partir de la date de la signature de la convention du 24 novembre 1993, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde ainsi qu'à lui rembourser les frais par elle exposés en raison des agissements frauduleux reprochés au défendeur.

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement contradictoire du 1er décembre 2010, a dit la demande de l'administration communale recevable mais non fondée et a débouté F.) de sa demande en paiement de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire. Les demandes des deux parties en paiement d'une indemnité de procédure ont été rejetées.

Pour ce faire le tribunal a retenu :
- que la demanderesse ne saurait plus se fonder sur le contrat du 24 novembre 1993 pour établir la responsabilité contractuelle du défendeur pour inexécution des obligations en résultant pour lui, ce contrat ayant été annulé par jugement coulé en force de chose jugée et les parties ne pouvant plus s'en prévaloir pour demander à en voir tirer une quelconque conséquence de droit
- que, conformément à la solution de la cour de cassation française, le seul fait du dépassement de pouvoirs par l'époux ne saurait engager sa responsabilité délictuelle envers le tiers acquéreur, le souci d'une protection adéquate de l'époux qui n'a pas participé à l'opération justifiant cette solution
- que pour le cas où le conjoint qui a dépassé ses pouvoirs s'est rendu coupable d'un dol, sa responsabilité peut être retenue
- que la charge de la preuve du dol incombe à celui qui s'en prévaut, en l'espèce à la partie demanderesse
- que la demanderesse ne saurait se prévaloir de ce que le seul silence que le défendeur a gardé sur les pouvoirs limités par rapport aux biens cédés le constitue en faute
- qu'il n'existe aucun élément de nature à établir l'existence de manœuvres dolosives dans le chef du défendeur lors de la signature de l'acte du 24 novembre 1993.

L'administration communale de R.) a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 26 janvier 2011.

Par réformation du jugement entrepris l'appelante demande à la Cour de lui allouer le montant réclamé de 689.700 € avec les intérêts légaux à partir du jour de la signature de la convention du 24 novembre 1993, sinon avec les intérêts

légaux à partir de la demande en justice. Elle demande encore la condamnation de la partie intimée au paiement de la somme de 6.842,98 € du chef du préjudice par elle subi du fait de la non comparution de F.) pardevant le notaire Jean-Joseph Wagner et une indemnité de procédure de 5.000 €.

Elle fait plaider que le raisonnement adopté par les juges du premier degré, selon lequel le silence gardé par le défendeur sur la véritable nature de ses pouvoirs ne serait pas constitutif d'un dol, serait contraire à la jurisprudence luxembourgeoise, la doctrine française irait dans le même sens en ce qu'elle considère que le silence gardé en vue de faire contracter une personne est constitutif d'une réticence dolosive.
Elle conteste ensuite son obligation de vérifier, en tant qu'acheteur, les pouvoirs de signature de son cocontractant.
Le préjudice qu'elle a subi et qui se trouve en relation causale directe avec la faute contractuelle, sinon délictuelle commise par l'intimé, serait égal à la valeur des terrains qui n'ont finalement pas été cédés à la commune.

L'intimé conclut à la confirmation du jugement entrepris dans la mesure où les juges du premier degré ont retenu que la partie demanderesse ne saurait se fonder sur le contrat du 24 novembre 1993 pour établir la responsabilité contractuelle de la partie adverse pour inexécution des obligations en résultant pour lui, étant donné que ledit contrat a été annulé par jugement coulé en force de chose jugée du 17 décembre 2008.

Subsidiairement il conteste tout dol dans son chef afin de tromper la partie adverse et afin de la pousser à conclure ledit contrat, de sorte que la demande basée sur les articles 1116 et 1382 combinés du code civil devrait être rejetée.

A titre plus subsidiaire, en ce qui concerne la demande basée sur l'article 1382 du code civil, il estime ne pas avoir commis de faute constituée par le fait d'avoir dissimulé qu'il n'était pas le propriétaire exclusif des biens cédés à titre gratuit au moment de la signature de la convention. N'étant pas un juriste averti, il ne savait pas qu'il n'avait pas la capacité juridique pour passer seul l'acte. Il n'aurait jamais dissimulé son état civil qui, en tout état de cause, était facilement vérifiable.
Il soutient encore ne pas avoir commis de faute d'imprudence ou de négligence en omettant de se renseigner s'il était le propriétaire exclusif des terrains litigieux.
Il conclut à la confirmation du jugement entrepris pour autant que le tribunal a retenu « que le seul fait du dépassement de pouvoirs par l'époux ne saurait engager sa responsabilité envers le tiers acquéreur ».
Si une faute intentionnelle, d'imprudence ou de négligence devait être retenue dans son chef, l'intimé entend s'exonérer de sa responsabilité dans la mesure où la commune aurait amplement participé à la réalisation de son préjudice. Il affirme que la commune a agi avec imprudence et négligence, elle aurait dû se renseigner sur l'identité des propriétaires du terrain.
Il fait plaider que la commune aurait commis une faute dolosive en le forçant à céder ses terrains à titre gratuit. Il formule une offre de preuve par témoins à cet égard.
En tout dernier lieu l'intimé conteste tant en son principe que dans son quantum le dommage tel que présenté par l'appelante. Octroyer des dommages-intérêts équivalant à la valeur du terrain reviendrait à remettre en cause l'effet rétroactif de l'annulation de la convention entre parties.
En ce qui concerne le montant réclamé par l'appelante du chef du préjudice subi en raison de la non comparution de l'intimé à la signature de l'acte notarié, l'intimé donne à considérer que la partie adverse n'a agi que 14 années après la

signature de la convention du 24 novembre 1993 et qu'il a légitimement pu penser que la partie adverse avait renoncé à se prévaloir dudit contrat.
Quant au remboursement des frais d'avocat liés à la poursuite de l'affaire ayant donné lieu au jugement du 17 décembre 2008, il donne à considérer que le tribunal, dans ledit jugement, a débouté l'appelante de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure, de sorte qu'en vertu des articles 1350 et 1351 du code civil, il y aurait autorité de chose jugée quant à ce volet de la demande.

L'intimé relève appel incident pour autant que les juges de première instance n'ont pas fait droit à sa demande reconventionnelle en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et en obtention d'une indemnité de procédure.

Il demande une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 3.000 €.

Les appels sont recevables pour avoir été régulièrement introduits dans les formes et délai de la loi.

L'administration communale de R.) base son appel principalement sur la responsabilité contractuelle dans le cadre de la convention du 24 novembre 1993 du fait des fautes commises par l'intimé, subsidiairement sur les articles 1116 et 1382 du code civil, appréciés conjointement et plus subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du code civil en raison des fautes, sinon négligences ou imprudences commises par l'intimé en relation causale directe avec le préjudice subi par la commune.

C'est à bon droit et par des motifs que la Cour adopte que le tribunal a débouté l'administration communale de R.) de sa demande basée sur la responsabilité contractuelle du défendeur. En effet, l'annulation du contrat agit rétroactivement et tend à remettre les parties dans la situation dans laquelle celles-ci se trouvaient au moment de la conclusion du contrat, c-à-d. dans une situation pré-contractuelle. Les comportements pré-contractuels se trouvent exclus du domaine de la responsabilité contractuelle puisque, précisément, il n'y a pas encore de contrat. La responsabilité pré-contractuelle est, partant, de nature délictuelle (cf : La responsabilité civile des personnes privées et publiques par Georges Ravarani, 2° édition n° 431 et ss.).

A titre subsidiaire et plus subsidiaire l'appelante conclut à l'engagement de la responsabilité délictuelle de l'intimé, soit en se basant sur l'article 1116 du code civil pour conclure à l'existence de manœuvres dolosives dans le chef de F.) ayant délibérément tu qu'il n'était pas le propriétaire exclusif des terrains cédés par convention du 24 novembre 1993, soit en invoquant la faute de négligence ou d'imprudence de l'intimé.

La culpa in contrahendo, peut constituer un élément du dol, au cas où son inobservation est délibérée – qualifiée de réticence dolosive – et tend à induire en erreur le cocontractant.
La faute de contracter se conçoit aussi en dehors du dol, au cas où elle procède d'une simple négligence sans mauvaise foi. Ainsi une faute ou négligence du débiteur de l'obligation de renseignement qui ne constitue pas, par ailleurs, une cause d'annulation du contrat, peut à son tour être sanctionnée selon les règles de l'article 1382 du code civil, c'est-à-dire moyennant l'octroi de dommages-intérêts.
La jurisprudence luxembourgeoise, à l'instar de la jurisprudence française, apprécie l'existence d'une faute ou d'une négligence au vu du seul comportement objectivement défectueux du débiteur à l'obligation de renseignement, à l'exclusion de toute question d'ordre psychologique dans son

chef, comme par exemple, celle de savoir s'il avait conscience de l'importance de l'élément qu'il a omis de révéler. La seule question qu'elle se pose est celle de savoir si, objectivement, le cocontractant pouvait s'attendre à se voir livrer telle ou telle information. Dans l'affirmative, le débiteur de l'obligation de renseignement est en faute et il doit réparer le dommage causé à son cocontractant par ce manque d'information, et cela même s'il a agi de bonne foi, voire involontairement (cf : Ravarani, précité).

En l'espèce, à défaut d'éléments concrets au dossier militant en faveur de manœuvres dolosives dans le chef de F.), la demande basée sur l'article 1116 du code civil est à rejeter comme non fondée.

Quant à la base plus subsidiaire des articles 1382 et 1383 du code civil, la Cour qualifie le comportement de F.) de fautif. En effet, l'intimé, marié à P.) sous le régime légal de la communauté de biens a sollicité une autorisation de construire pour 9 immeubles et a cédé à titre gratuit, en contrepartie de cette autorisation, différents terrains à l'administration communale de R.). Il a signé une convention en ce sens le 24 novembre 1993 sans informer la commune qu'il n'était pas le propriétaire exclusif de ces terrains.

Dans leur jugement du 1er décembre 2010, les juges de première instance ont tout d'abord constaté que, conformément à une jurisprudence de la cour de cassation française, le seul fait d'avoir vendu un immeuble commun sans le consentement de l'autre époux ne constitue pas une faute dont l'époux doit répondre envers l'acquéreur.

Les premiers juges ont retenu que, même si l'attitude d'un époux vendeur est fautive à l'égard du tiers acquéreur, cette faute n'engage pas pour autant la responsabilité de l'auteur. Dès lors il ne s'agit pas de justifier la solution jurisprudentielle par l'absence de fait générateur de responsabilité, l'attitude de l'époux vendeur étant évidemment fautive, mais d'expliquer pourquoi l'existence d'un fait générateur ayant un rapport de causalité avec le dommage ne produit pas les effets qui sont normalement les siens.

Il existe une double explication à cette jurisprudence de la cour de cassation tenant d'abord au fait que, sans doute la communauté serait engagée au paiement de la dette de réparation et que le tiers cocontractant doit être informé de la répartition des pouvoirs entre époux.

En ce qui concerne tout d'abord l'idée de protection de l'époux dont le consentement n'a pas été demandé, ce dernier se trouve efficacement protégé par le fonctionnement de l'article 1427 du code civil qui lui confère le droit d'obtenir l'annulation de l'acte qui lui cause préjudice. Ledit conjoint reste propriétaire des biens communs, l'acte de disposition de son époux se trouvant définitivement et rétroactivement annulé et les parties ne sauraient plus s'en prévaloir pour demander à en voir tirer une quelconque conséquence de droit.

En l'espèce la protection de l'article 1427 du code civil a pleinement joué en faveur de l'épouse de F.). Les terrains cédés gratuitement par son époux à l'administration communale de R.), ne sont nullement sortis du patrimoine de la communauté entre époux nonobstant l'acte de disposition de son conjoint qui a été annulé par jugement du 17 décembre 2008. Au vu de cette protection efficace du conjoint non consentant, la Cour est d'avis que pour le reste, cet époux doit être traité comme tout autre époux dont le conjoint a engagé sa responsabilité.

En ce qui concerne ensuite la justification tenant à la faute de la victime, une telle justification paraît peu orthodoxe au regard du droit commun de la responsabilité. Si l'attitude de l'époux contractant constitue une faute, on voit mal comment la faute concomitante du tiers cocontractant pourrait être la cause exclusive du dommage subi par ce dernier.
Les manquements des deux parties ne sont pas contestables et leur lien de causalité avec le dommage paraît lui aussi évident. Le manquement du tiers cocontractant consiste à ne pas s'être assuré du respect des prescriptions légales concernant la cogestion des époux. Pèse sur les tiers qui traitent avec un époux l'obligation de s'assurer de l'étendue des pouvoirs de l'époux contractant avant de conclure un acte de disposition.
Dès lors on peut tout au plus discuter de la part respective de chaque faute dans la production du dommage, autrement dit, la reconnaissance d'un concours de fautes devrait, pour le moins entraîner un partage des responsabilités de chacun des auteurs (Jurisclasseur, droit civil, art. 1421 à 1432, fasc. 20).

L'intimé entend s'exonérer de toute responsabilité dans son chef par la faute exclusive de l'appelante qui l'aurait contraint à signer la convention du 24 novembre 1993 contenant une cession à titre gratuite des terrains appartenant à la communauté de biens des époux F.)-P.). Il soutient avoir été forcé par la commune de céder ses terrains pour pouvoir bénéficier d'une autorisation de construire et faire procéder à la construction de neufs maisons.

Ce moyen soulevé par l'intimé est à rejeter. La Cour ne voit pas dans quelle mesure F.) aurait été contraint de signer une convention contre son gré et ses affirmations restent à l'état de pure allégation. Il aurait de toute façon pu attaquer en justice un refus de l'administration communale concernant sa demande en autorisation de construire. Dans cet ordre d'idées, son offre de preuve par témoins est à rejeter pour ne pas être pertinente.

La Cour considère, par réformation de la décision entreprise, eu égard à la commission des fautes respectives des parties en cause, engageant leur responsabilité délictuelle, qu'il y a lieu de prononcer un partage des responsabilités de moitié pour chacune des parties.

L'appelante réclame le montant de 689.700 € avec les intérêts légaux à partir de la date de la signature de la convention du 24 novembre 1993, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de même que le remboursement des frais qu'elle a exposés en raison des agissements fautifs de l'intimé.

L'appelante estime que le préjudice qu'elle a subi et qui se trouve en relation causale directe avec la faute de l'intimé, est égale à la valeur des terrains qui n'ont finalement pas été cédés à l'administration communale.

Il se dégage de la convention du 24 novembre 1993, sous le point G., que « le lotisseur (F.) cédera gratuitement le terrain sur lequel est prévu d'aménager un parc public avec chemins piétonniers par les soins de la commune ».

Le préjudice accru à l'administration communale se réduit dès lors au fait qu'il ne saura offrir un parc public à ses administrés, et notamment aux acquéreurs des maisons faisant partie du lotissement construit par l'intimé.

La Cour évalue ex aequo et bono ce préjudice de l'administration communale à 50.000 €.

En ce qui concerne la demande de l'administration communale relative au remboursement des frais liés à la non comparution de F.) devant le notaire

instrumentant ainsi que les frais d'avocat liés à la poursuite en justice de F.) relatifs à l'instance ayant mené au jugement du 17 décembre 2008, la partie intimée s'y oppose motif pris de ce que l'appelante a attendu 14 ans pour passer à la rédaction d'un acte notarié et qu'elle savait pertinemment que son cocontractant ne signerait pas ledit acte notarié. De plus, l'appelante serait à débouter de sa demande en remboursement des frais d'avocat, le tribunal ayant, par jugement du 17 décembre 2008, rejeté la demande de la partie adverse en obtention d'une indemnité de procédure. Cette décision ayant acquis autorité de chose jugée, l'appelante ne saurait plus solliciter des dommages-intérêts.

Ces moyens sont à rejeter comme non fondés. En effet, face au refus de F.) de procéder à la signature de l'acte notarié, l'administration communale de R.) n'a fait qu'user de son droit le plus élémentaire en assignant l'intimé en passation d'acte notarié, cette action ne se trouvant nullement prescrite au moment de son introduction.
En ce qui concerne les frais d'avocat, le moyen tiré de l'autorité de chose jugée de la décision du 17 décembre 2008 est à rejeter, l'indemnité de procédure ayant été sollicitée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile tandis qu'en l'espèce l'appelante sollicite des dommages-intérêts sur base de l'article 1382 du code civil.
Il est incontestable que l'appelante était obligée de mandater un avocat pour contraindre la partie adverse en passation d'acte notarié et de se défendre face à la demande en annulation de F.) et de son épouse. Les frais d'avocat sont partant en relation causale avec les agissements fautifs de l'intimé, ce volet de la demande est partant à accueillir favorablement, les montants n'étant pas autrement contestés.

Il résulte des développements qui précèdent que le préjudice total de l'appelante se chiffre à 50.000 € + 6.842,98 € soit le montant de 56.842,98 €. Compte tenu du partage de responsabilités de moitié décidé ci-avant, l'intimé devra subir condamnation de payer à l'appelante la somme de 28.421,49 € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, 4 mars 2010, jusqu'à solde.

Dans son acte d'appel l'administration communale de R.) demande à la Cour de dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant la signification du jugement à intervenir.

Il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande, l'article 11 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard ne prévoyant une telle augmentation que pour les seules condamnations résultant de contrats conclus entre un professionnel et un consommateur.

L'intimé relève appel incident et fait grief aux juges de première instance de ne pas avoir fait droit à sa demande reconventionnelle en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et en obtention d'une indemnité de procédure.

Par adoption de leurs motifs, les juges de première instance sont encore à confirmer en ce qu'ils ont rejeté tant la demande de la partie intimée basée sur l'article 6-1 du code civil que la demande en paiement d'une indemnité de procédure.

Faute par les deux parties de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais par elles dépensés non compris dans les dépens, leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure sont 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, et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit tant l'appel principal que l'appel incident en la forme,

dit l'appel incident non fondé ;

dit l'appel principal fondé ;

partant, par réformation, dit fondée la demande de l'administration communale de R.) en dommages-intérêts dirigée contre F.) jusqu'à concurrence de vingt-huit mille quatre cent vingt-et-un virgule quarante-neuf (28.421,49) €,

condamne F.) de payer à l'administration communale de R.) la somme de vingt-huit mille quatre cent vingt-et-un virgule quarante-neuf (28.421,49) €, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, 4 mars 2010, jusqu'à solde ;

dit non fondées les demandes des deux parties en paiement d'une indemnité de procédure et en déboute,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à F.) et pour moitié à l'administration communale de R.) avec distraction au profit de Maître Claude Pauly qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Monsieur Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre, en présence de Madame Antoinette PASCUCCI, greffier.