

Arrêt civil

Audience publique du seize mai deux mille un

Numéro 24585 du rôle.

Composition:

Eliette BAULER, président de chambre;
Julien LUCAS, premier conseiller;
Marie-Anne STEFFEN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

C.), demeurant à L-(...), (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 9 mai 2000,

comparant par Maître Marc THEWES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. A.), ouvrier communal, demeurant à L-(...), (...),

2. B.), épouse A.), demeurant à L-(...), (...),

intimés aux fins du susdit exploit THILL du 9 mai 2000,

comparant par Maître Serge MARX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par acte notarié du 7 mars 1982 dénommé «VERKAUF mit Rentenbestellung », C.), née le (...), déclare vendre à A.) et à son épouse B.), la nue-propiété d'une maison d'habitation, d'une contenance de 3,40 ares, et du jardin de 22,80 ares, sis à (...), moyennant paiement à partir du 1^{er} avril 1982 d'une rente viagère indexée de 3.500.- francs par mois, payable le 1^{er} de chaque mois, et pour la première fois le 1^{er} avril 1982.

Il y est prévu que les acquéreurs se verront attribuer la pleine propriété des immeubles en question au décès de la venderesse.

L'acte notarié contient entre autres les clauses suivantes :

« Die Ankäufer verpflichten sich selbst sowie ihre Erben und Rechtsnachfolger in solidarischer und unteilbarer Weise, die Verkäuferin in gesunden wie in kranken Tagen, liebevoll zu pflegen oder pflegen zu lassen, derselben fürs Leben alles Nötige, wie Nahrung, Heizung, Licht und Wäsche zu stellen, und für Kosten, welche über die statutarischen Leistungen der Kranken hinausgehen, aufzukommen, jedoch lediglich im Falle wo die Verkäuferin, Dame C.) nicht mehr selbst für alle vorgenannten Kosten und Leistungen aufkommen könnte ».

« Eine Monatsrente, deren Zahlung während zwei Monaten von ihrem Verfalltage angerechnet nicht durch Einschreibebrief gefordert wurde, gilt als unwiderruflich beglichen, und eine Zahlung kann nicht mehr verlangt werden ».

« Auf diesbezügliches Fragen des amtierenden Notars erklärt die Verkäuferin sich das Verkaufsprivileg und die Resolutionsklage zur Sicherheit der Zahlung der Rente an den oben festgesetzten Terminen und der sonstigen durch die Ankäufer in gegenwärtiger Urkunde übernommenen Verpflichtungen, ausdrücklich vorzubehalten ».

« Falls die Ankäufer den hiermit eingegangenen Verpflichtungen nicht genau und pünktlich nachkommen sollten und insbesondere wenn sie mit der Zahlung von sechs Monatsraten der Rente im Rückstand sein sollten, hat die Verkäuferin, unbeschadet des Rechtes die Ausführung des gegenwärtigen Vertrages durch alle Rechtsmittel zu erwirken, das Recht,

auf Auflösung des Vertrages zu klagen oder die von den säumigen Ankäufern gekauften Immobilien gemäss Artikel 71 des Gesetzes vom 2. Januar 1889 über die Immobiliarschlagnahme durch das Amt eines Notars ihrer Wahl öffentlich versteigern zu lassen, um die Zahlung der Rente, sowie eventuell geschuldeter Zinsen und Kosten, aus dem Erlös der Versteigerung zu sichern ».

Soulignant que la vente de la nue-propriété a eu lieu en contrepartie du paiement d'une rente viagère de 3.500.- francs par mois et sous les conditions d'aide, d'assistance et de secours financier leur imposées à l'acte, que malgré les demandes afférentes de C.), les époux A.)-B.) omettent cependant de respecter ces engagements essentiels de l'accord du 7 mars 1982, le mandataire de C.) les somme en ses lettres recommandées du 2 février 1999 dans les termes suivants :

« Je vous avise par la présente officiellement de ce que ma cliente n'est plus en état de subvenir elle-même à ses besoins et de ce qu'elle a besoin de votre secours-assistance ».

« Je vous mets en demeure de me confirmer endéans la huitaine que vous entendez assumer vos engagements, faute de quoi j'ai mandat d'agir en résolution judiciaire de la vente ».

Par exploit d'huissier du 10 août 1999, C.) assigne A.) et B.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour principalement voir prononcer à leurs torts la résolution judiciaire de la vente du 7 mars 1982 pour non paiement du prix, retards réitérés dans le paiement des arrérages, pour non indexation des rentes et pour inexécution des autres charges contractuelles, sinon et au cas où le contrat serait qualifié de libéralité, pour voir prononcer notamment sur la base des articles 953, 956 et 1184 du code civil la révocation de la donation avec charges faite en faveur des époux A.)-B.), en tout état de cause pour voir dire que les immeubles visés à l'acte notarié du 7 mars 1982, à savoir les maison-place et jardin, sont la pleine propriété de C.) à partir du 7 mars 1982, sinon à partir du jour de l'assignation, voire à partir du jugement à intervenir, ce sans que les époux A.)-B.) ne puissent prétendre à un quelconque dédommagement, demandant encore de se voir reconnaître le droit de pouvoir conserver les paiements partiels effectués par les époux A.)-B.) depuis le début de l'année 1999, et sollicitant l'octroi du montant de 250.000.- francs à titre de dommages et intérêts.

Par exploit d'huissier du 9 mai 2000, C.) interjette appel contre le jugement contradictoirement rendu le 29 mars 2000 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg qui, constatant que les parties sont liées par un contrat de vente moyennant constitution de rente viagère, dit non

fondée la demande en résolution de la vente pour autant qu'elle est basée sur le non-paiement des rentes mensuelles, sur l'inobservation de la clause d'indexation et sur le non-paiement de l'aide financière, et admet avant tout autre progrès en cause les époux **A.)-B.)** à prouver par l'audition de témoins qu'ils se sont depuis le 7 mars 1982 et jusqu'en 1995, rendus à intervalles réguliers, et au moins une fois par mois, à (...) chez **C.)** pour honorer leurs obligations d'aide et d'assistance contractées le 7 mars 1982, que depuis 1995, **D.)** assure à leur demande cette charge en leur absence, que finalement ils ont à plusieurs reprises proposé à **C.)** de l'héberger chez eux pour mieux assurer leurs obligations, que de janvier à février 1993, **C.)** avait accepté un tel hébergement.

L'appelante demande que, par voie de réformation, sa demande telle que formulée en son assignation du 10 août 1999 soit déclarée fondée.

Les intimés qui concluent au rejet du recours de **C.)**, interjettent appel incident, demandant que l'acte notarié du 7 mars 1982 soit, par voie de réformation, qualifié non de vente moyennant constitution avec rente viagère, mais de donation indirecte avec charges.

La demande de révocation y relative serait cependant à déclarer irrecevable, sinon non fondée, étant donné qu'il n'y aurait pas dans le chef des époux **A.)-B.)** refus de s'acquitter des charges conventionnelles leur incombant.

Le seul fait qu'aux termes du contrat les époux **A.)-B.)** s'obligent également à fournir à la venderesse aide et assistance respectivement le paiement d'un secours en cas de besoin dans le chef de **C.)**, et le fait que ces obligations y sont qualifiées de charges, ne permet pas de suivre les époux **A.)-B.)** pour retenir qu'il s'agit contrairement aux termes employés, non d'une vente, mais d'une donation indirecte avec charges.

Une des conditions essentielles de la donation indirecte, comme de toute autre donation, réside dans la gratuité du transfert de richesse qu'elle opère, plus précisément dans la volonté du donateur de se dépouiller irrévocablement, sans contrepartie, en vue de gratifier le donataire (Encyclopédie Dalloz, Vo Donation, nos 1 et 9, mise à jour 1972).

La donation indirecte, dont la validité n'est pas soumise à la forme de l'acte notarié, se définit comme étant celle qui, sans qu'il y ait besoin de simulation, résulte de contrats dont la nature se prête, indifféremment, à des actes onéreux ou à des donations (Encyclopédie Dalloz, Vo Donation, numéro 391, mise à jour 1972).

Un contrat à titre onéreux peut constituer une donation indirecte, à la double condition de l'inégalité volontaire des prestations respectives, et de l'intention libérale de la part de celui que le contrat appauvrit à l'égard de celui que le contrat enrichit (cf Encyclopédie Dalloz, Vo Donation, numéro 38, mise à jour 1972).

Dans ces conditions, l'inégalité volontaire entre le prix et la chose fait de la vente une donation indirecte (cf Cassation 16 juillet 1959, Dalloz 1960, Jurispr., pages 185 et ss, note René SAVATIER).

Ainsi, le déséquilibre conscient et accepté entre deux prestations réciproques, se matérialisant notamment dans un prix de faveur, peut exprimer une intention libérale.

La vente litigieuse sera par conséquent à qualifier de donation indirecte dès lors que le contrat de vente du 7 mars 1982 est volontairement déséquilibré dans les prestations respectives, du fait de l'intention libérale de C.) à l'égard des époux A.)-B.) (cf Cassation 16 juillet 1959, Dalloz 1960, Juris., pages 185 et ss, note René SAVATIER).

Selon les époux A.)-B.), cette intention libérale de C.) découle de l'acte notarié lui-même, et plus précisément de la clause prévoyant la prescription bimensuelle des rentes.

Or cette clause, plutôt que d'être l'expression non équivoque d'une intention libérale quelconque dans le chef de C.), établit par son libellé qu'elle n'a d'autre finalité que celle de mettre les débirentiers à l'abri de toute demande en paiement d'arrérages qui, par son envergure, risquerait de les acculer dans une impasse financière.

D'autre part, la clause qui en cas de non paiement de six rentes confère expressément à C.) le droit d'option entre l'exécution forcée du contrat et sa résolution -clause qui contrairement à l'affirmation des premiers juges, ne constitue par ailleurs pas une clause résolutoire expresse-, est incompatible avec un esprit libéral.

Si C.) avait eu une intention libérale à l'égard des époux A.)-B.), elle ne se serait pas expressément et à diverses reprises ménagé dans l'acte notarié le droit à la résolution judiciaire en cas de non paiement des rentes, écartant ainsi expressément l'applicabilité de l'article 1978 du code civil alors que celui-ci exclut le droit de résolution du contrat de rente viagère en cas de non paiement des rentes.

L'article 1978 du code civil, qui n'est pas d'ordre public, prévoit en effet que si les arrérages ne sont pas payés, le vendeur a seulement le droit

de faire vendre les biens de l'acheteur, mais il ne peut pas rentrer dans la possession de l'immeuble, partant le non paiement de la rente viagère ne lui permet pas de solliciter la résolution (Encyclopédie Dalloz, Vo Vente <obligations de l'acheteur>, numéros 120 et 123, mise à jour 1976).

De toute façon, l'existence des deux clauses ci avant reproduites invalide l'affirmation selon laquelle l'acte renferme, par lui-même, la preuve de l'intention libérale de la part de C.).

Les époux A.)-B.) voudraient encore faire découler l'existence de cette intention libérale du fait que C.) a attendu l'écoulement de pratiquement 17 ans avant de réclamer pour la première fois le paiement de la rente.

Le contrat de donation indirecte auquel prétendent les époux A.)-B.) s'étant selon leurs dires formé le jour de l'acte notarié, il leur incombe d'établir que l'intention libérale litigieuse existait au moment de la formation du contrat du 7 mars 1982.

Le seul fait de C.) de ne pas exiger le paiement des rentes contractuellement dues, partant son acceptation de la manière dont le contrat est finalement exécuté par les époux A.)-B.), ne permet pas de retenir que contrairement aux termes de l'acte notarié, il y ait eu le 7 mars 1982 intention libérale dans le chef de C.).

Par ailleurs, l'affirmation de C.) renseignée au jugement dont appel, selon laquelle son absence de réaction face aux non paiements de la rente viagère s'explique notamment par son âge ensemble le fait que d'un point de vue moral elle avait des réticences à agir à l'encontre de B.) qui est sa nièce, ne peut pas être rejetée comme étant non plausible.

Elle est par ailleurs corroborée par la teneur de la lettre de mise en demeure de laquelle il résulte que si C.) se décide à agir le 2 février 1999, après diverses prétendues demandes restées infructueuses -réclamations contestées par les époux A.)-B.)-, c'est qu'à cette époque elle ne réussit matériellement plus à subvenir elle-même à ses besoins.

Finalement, tel que le soutient C.), le fait qu'elle s'est pendant tout ce laps de temps abstenue, ou de réclamer le paiement de la rente convenue, ou de recourir à la clause résolutoire pour non paiement des rentes, ne permet pas de conclure avec les époux A.)-B.) qu'elle ait, à un moment quelconque et ne fût-ce qu'implicitement, renoncé à la clause résolutoire, voire à l'action en résolution lui attribuée aux termes du contrat, les renonciations ne se présument pas.

Les époux **A.)-B.)** entendent encore établir l'intention libérale de **C.)**, en réitérant leur offre de preuve par témoins qui tend à prouver par l'audition entre autres du notaire instrumentaire « qu'au moment de la signature de l'acte du 7 mars 1982, Madame **C.)** a déclaré son intention de ne pas réclamer la rente viagère stipulée dans l'acte ; que suite à cette intention, le notaire a inséré la clause stipulant que les rentes viagères se prescrivent par deux mois ».

Ils critiquent le jugement du 29 mars 2000 pour rejeter cette offre de preuve motif pris de ce qu'elle tendrait à prouver outre et contre le contenu de l'acte du 7 mars 1982.

Il est vrai que la donation indirecte à laquelle prétendent les époux **A.)-B.)**, ne constitue pas une donation simulée où la preuve de la prétendue fiction de l'acte apparent se heurte aux dispositions de l'article 1341 du code civil.

Il n'y a en effet aucune simulation en cas de vente d'un bien à un prix inférieur à sa valeur, du moment que le prix indiqué à l'acte correspond à celui convenu entre parties (cf Cassation 16 juillet 1959, Dalloz 1960, Juris., pages 186 et ss, note René SAVATIER).

Dès lors qu'un contrat de vente indique exactement les prestations respectives fournies ou à fournir par les parties en contrepartie de la cession, la preuve de l'intention libérale ne constitue pas une preuve qui va outre ou contre le contenu de l'acte constatant la vente, de sorte que la preuve y relative n'est soumise à aucune exigence particulière de la loi, et celui qui l'invoque peut la rapporter par tout moyen (cf Cassation 16 juillet 1959, Dalloz 1960, Juris., pages 185 et ss, note René SAVATIER).

En l'espèce, cependant, et abstraction faite de ce que l'acte notarié emploie presque exclusivement des termes caractéristiques d'un contrat de vente, les époux **A.)-B.)** s'engagent aux termes du contrat, entre autres, au paiement d'une rente viagère mensuelle de 3.500.- francs, la convention prenant le soin de régler dans le moindre détail les modalités de paiement de la rente, ses adaptations aux variations indiciaires, l'extinction du droit aux arrérages, tout comme, finalement, la sanction du non paiement des rentes, conférant expressément et à itératives reprises à la venderesse le droit de solliciter, ou l'exécution forcée dès lors que six arrérages restent impayés, ou la résolution du contrat.

L'offre de preuve qui porte sur l'intention libérale qui aurait été exprimée par **C.)** au moment de la formation du contrat, va dès lors à l'encontre de la teneur de l'acte.

Elle établirait par ailleurs non une donation indirecte, mais une donation simulée, pourtant formellement contestée par les époux **A.)-B.)**.

L'offre de preuve réitérée en instance d'appel est par conséquent à déclarer irrecevable pour se heurter aux dispositions de l'article 1341 du code civil dont se prévalent les époux **A.)-B.)**.

Par ailleurs, pour accréditer leur affirmation tenant à l'existence d'une donation indirecte avec charges, il appartient aux époux **A.)-B.)** de justifier tant de l'intention libérale, que du déséquilibre des prestations réciproques.

Or, ce dernier élément n'est ni établi, ni offert en preuve, ni même simplement allégué.

Les époux **A.)-B.)** restent en effet en défaut de se prévaloir du moindre élément concret et précis permettant de retenir que les prestations seraient volontairement déséquilibrées.

Ils ne précisent pas en quoi, concrètement, il y aurait inégalité entre les prestations respectives convenues le 7 mars 1982, ne soutenant même pas que la valeur de l'immeuble indiquée à l'acte notarié par le montant de 1.000.000.- francs ne corresponde pas à la valeur réelle de l'immeuble vendu, valeur qu'ils restent à fortiori en défaut de préciser, étant de toute façon à tenir compte de ce que le prix de vente de la nue-propriété se compose non seulement du paiement de la rente, mais également de l'exécution des autres charges prévues au contrat.

A partir de ces considérations encore, l'offre de preuve présentée est à déclarer ni pertinente ni concluante, puisque s'attachant exclusivement à la preuve de l'intention libérale.

La seconde condition de l'existence d'une donation indirecte, à savoir celle tenant à des prestations respectives déséquilibrées laisse partant d'être établie, ou offerte en preuve.

Il résulte de ces développements que l'appel incident est non fondé et que c'est à bon droit que les premiers juges qualifient le contrat du 7 mars 1982 de vente moyennant constitution de rente viagère.

Contrairement encore à l'affirmation de **C.)**, les premiers juges ne retiennent pas qu'elle aurait perdu le droit de demander la résolution judiciaire, ou qu'elle aurait renoncé implicitement à l'action en résolution pour non paiement des rentes.

Le jugement du 29 mars 2000 se limite en effet à constater « que le non paiement des rentes de 1982 jusqu'en février 1999, n'est pas de nature à justifier la résolution du contrat, ni en application de la clause résolutoire ..., ni en application du droit commun ».

Tel qu'il résulte du libellé de la mise en demeure du 2 février 1999 ci avant reproduit, C.) recherche la résolution au cas où les époux A.)-B.) ne devaient pas se conformer dans la huitaine aux obligations leur incombant contractuellement.

De ce que C.) motive sa démarche auprès des époux A.)-B.) par ce que sa situation financière ne lui permet dorénavant plus de subvenir à ses besoins notamment matériels, et de ce que le contrat répute définitivement payée la rente qui n'a pas été réclamée dans les deux mois de son échéance, il y a lieu de déduire que les paiements qui sont conventionnellement réputés exécutés ne sont de la volonté même de C.) pas à requalifier d'inexécutions contractuelles pour servir les besoins d'une action en résolution.

Il est constant en cause que les époux A.)-B.) ont, suite à la mise en demeure du 2 février 1999, payé les rentes dues à partir du mois de mars 1999 seulement, restant dès lors en défaut de se conformer aux stipulations contractuelles.

D'une part, en effet, ils restent en défaut de régler les rentes non encore prescrites au moment de cette mise en demeure, à savoir celles relatives aux mois de décembre 1998, janvier et février 1999.

D'autre part, ils ne paient pas les rentes viagères *praenumerando* le premier de chaque mois, les rentes étant constamment payées à la fin du mois, abstraction faite même de retards isolés plus importants encore.

C'est partant à tort que le jugement dont appel retient qu'il n'y a pas dans le chef des époux A.)-B.) des inexécutions contractuelles fautives relatives au paiement des rentes mensuelles, et qu'il rejette d'ores et déjà la demande de résolution pour autant qu'elle est basée sur les inexécutions concernant le paiement des rentes.

Si le non paiement de trois rentes et le paiement irrégulier et tardif des rentes ne sont à eux seuls pas d'une gravité telle à justifier la résolution du contrat liant les parties, il appartiendra aux juges de première instance d'examiner si ces inexécutions, ensemble celles qui s'avéreront le cas échéant à partir des enquêtes instituées par le jugement du 29 mars 2000, sont de nature à justifier la sanction de la résolution sollicitée par C.).

C.) ne fait finalement valoir le moindre argument de fait ou de droit aux fins d'entreprendre les motifs par lesquels les premiers juges déclarent à bon droit la demande en résolution non fondée pour autant qu'elle est basée sur la non indexation des rentes ou sur le non paiement de l'aide financière.

Pour le surplus, le jugement est à confirmer en ce qu'il a surseoit à statuer quant aux autres demandes formées de part et d'autre, telle la demande en obtention du montant de 250.000.- francs à titre de dommages et intérêts, la demande reconventionnelle des époux A.)-B.).

Il y a lieu de donner acte aux époux A.)-B.) de leur demande reconventionnelle visant au remboursement du montant de 91.984.- francs du chef des rentes viagères réglées de mars 1999 à juin 2000, cette demande étant en instance d'appel formée également pour l'hypothèse de la résolution de l'acte de vente moyennant constitution de rente viagère.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de C.) visant à voir assortir le présent arrêt de l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours et sans caution, l'arrêt n'étant précisément plus susceptible d'aucun recours suspensif, les conditions prévues à l'article 244 du Nouveau Code de Procédure Civile n'étant par ailleurs pas remplies.

C.) n'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des débours inhérents à l'instance d'appel non compris dans les frais et dépens de celle-ci, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

Au vu du sort de leur appel, la demande des époux A.)-B.) présentée en instance d'appel sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est également à rejeter.

PAR CES MOTIFS,

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le conseiller chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit les appels principal et incident ;

donne acte aux époux **A.)-B.)** de leur demande reconventionnelle visant en cas de résolution de la vente au remboursement du montant de 91.984.- francs représentant les rentes viagères réglées de mars 1999 à juin 2000 ;

rejette l'offre de preuve présentée dans le cadre de l'appel incident ;

dit l'appel incident non fondé, et l'appel principal fondé en partie ;

réformant,

dit la demande en résolution du contrat de vente moyennant constitution de rente viagère non fondée en ce qu'elle est basée sur l'inobservation de la clause d'indexation et sur le non paiement de l'aide financière ;

pour le surplus, dit qu'il y a lieu de surseoir à statuer en attendant le résultat des enquêtes instituées par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg ;

confirme le jugement du 29 mars 2000 en ses autres chefs ;

dit non fondées les demandes formées en instance d'appel sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

rejette la demande de **C.)** visant à l'exécution provisoire du présent arrêt ;

renvoie l'affaire en continuation devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg ;

condamne les époux **A.)-B.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Marc THEWES qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.