

Arrêt civil

Audience publique du 2 décembre deux mille neuf

Numéro 32611 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. A),

2. B),

3. C),

4. D),

5. E),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 30 avril 2007,

comparant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société anonyme F),

intimée aux fins du susdit exploit THILL du 30 avril 2007,

comparant par Maître René DIEDERICH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Statuant sur la demande formée par la F) (ci-après « F ») contre A), B), C), D) et E) (ci-après « les consorts W ») sur base d'une convention conclue en date du 25 septembre 2003 par laquelle les défendeurs ont conféré, en leur qualité de propriétaires, un droit d'option à la demanderesse pour l'acquisition de terrains sis à Sandweiler, le tribunal d'arrondissement, dans un jugement du 13 février 2007, a dit la demande fondée et a dit que la F) est devenue dès le 19 décembre 2003 propriétaire de ces immeubles. Il a donc condamné les consorts W à comparaître en l'étude de Maître Alex WEBER, notaire de résidence à Bascharage, aux fins de passer acte authentique de vente, disant que faute par eux de ce faire dans le délai imparti, le jugement tiendrait lieu d'acte authentique de vente. Il a encore condamné les consorts W à une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

De cette décision, les consorts W ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 30 avril 2007.

Ils concluent à la réformation du jugement dont appel et au débouté de F) de toutes les prétentions formées à leur encontre. Ils demandent également une indemnité de procédure.

A l'appui de leur appel, ils concluent d'abord à l'irrecevabilité de l'assignation signifiée le 6 septembre 2004 pour défaut de représentation valable en justice de F).

Quant au fond, ils soulèvent que la convention du 25 septembre 2003 ne constitue ni un contrat de vente, ni une promesse de vente synallagmatique, ni un compromis de vente mais une offre ou tout au plus une promesse unilatérale de vente.

Ils concluent encore que la convention est nulle pour défaut de pouvoir de représentation de Monsieur G).

Ils estiment qu'il y a inexistence d'un contrat entre les consorts W et F) en raison de la non-réalisation de la condition suspensive jusqu'au 31 décembre 2003, sinon que la levée de l'option serait inopérante en l'absence de réalisation de la condition suspensive stipulée dans le contrat, sinon qu'elle serait inopérante pour n'avoir pas été faite à toutes les parties.

Ils concluent qu'il n'y aurait pas eu échange de consentement entre toutes les parties et violation de l'article 815-3 du Code civil. La convention serait par ailleurs nulle pour absence de détermination du prix et pour dol.

Ils demandent encore de constater que l'offre originale n'aurait pas été acceptée, qu'il y aurait contre-offre de la part de F) et que cette contre-offre n'aurait jamais été acceptée.

L'intimée conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement de première instance pour les motifs y retenus. Elle demande par ailleurs une indemnité de procédure.

En ordre subsidiaire, si la première assignation de F) du 6 septembre 2004 serait à déclarer irrecevable par réformation du premier jugement, elle interjette appel incident et demande de déclarer recevable et fondée sa seconde assignation introduite par exploit d'huissier du 2 février 2006.

Elle conclut à l'irrecevabilité sur base de l'article 592 du Nouveau Code de Procédure civile des demandes nouvelles présentées par les appelants tendant à l'annulation de la vente conclue entre parties pour violation de l'article 815-3 du Code civil et pour dol.

Quant à la recevabilité de l'assignation du 6 septembre 2004

C'est à bon droit et par des motifs exhaustifs que la Cour adopte que le tribunal de première instance a décidé que la publication tardive de l'acte de nomination des administrateurs de F) n'entraîne pas l'irrecevabilité de la demande en justice, la partie demanderesse ne se prévalant pas d'un acte qui n'a pas été publié dans le délai légal, et qu'il a déclaré recevable la première assignation du 6 septembre 2004. Il s'y ajoute que la publication est intervenue en cours d'instance de sorte que les appelants ne sauraient faire valoir aucun grief tiré du retard de publication.

Quant à la qualification de la convention du 25 septembre 2003

La convention conclue entre parties est parfaitement claire et elle stipule notamment à son article 3 que l'acceptation de l'offre de vente par

l'acquéreur rendra la vente définitive. Il s'agit donc d'examiner les effets produits par la convention telle qu'elle se trouve rédigée et non de faire une distinction théorique entre simple offre de vente et promesse unilatérale de vente que les appelants entendent introduire dans les débats pour ajouter des conditions de ratification que la convention ne contient pas.

Quant à l'absence de représentation de G)

Les tiers contractants, à savoir les conjoints W, ne peuvent dénier l'existence du mandat lorsque ni le mandant, à savoir F), ni son mandataire, à savoir le directeur de F), G), ne soulèvent aucune contestation à ce propos, surtout qu'il ressort des éléments de l'espèce que F) avait donné un mandat à son directeur de négocier la convention et qu'elle l'a expressément ratifiée par après. Le jugement est à confirmer sur ce point.

Quant à la condition suspensive de reclassement du terrain

L'article 5 de la convention stipule une condition suspensive, à savoir le reclassement du terrain en zone de moyenne densité et il est prévu que « la partie acquéreuse s'engage à introduire, après signature des présentes, une demande allant en ce sens auprès des instances communales compétentes. »

F) a immédiatement introduit une demande et par un courrier du 20 octobre 2003, la Commune de Sandweiler a marqué son accord de principe pour un reclassement.

Contrairement à l'appréciation des appelants, la clause ne saurait être interprétée en ce sens que la procédure de reclassement devait être terminée avant le 31 décembre 2003, prévu comme délai d'expiration de l'option, le reclassement définitif prenant nécessairement davantage de temps.

Contrairement encore à l'appréciation des appelants, il n'appartient pas à l'intimée de démontrer que la condition a été stipulée dans son seul intérêt. Il s'agit uniquement de rechercher quelle a été la commune intention des parties et à ce propos, tous les éléments de la cause montrent qu'il s'agissait, avant la conclusion définitive de la vente, de s'assurer que le projet prévu pouvait être réalisé. La Cour partage à ce propos l'appréciation du tribunal de première instance d'après laquelle la condition suspensive était à considérer comme réalisée dès l'accord de principe, le fait que la partie acquéreuse était manifestement prête à supporter les aléas éventuels liés à la procédure de reclassement définitive après la vente ne pouvant que bénéficier aux vendeurs.

Quant à la validité de la levée de l'option

Il est un fait que l'intimée a notifié son acceptation de l'offre par lettre recommandée avec accusé de réception à A), D) et E) en date du 19 décembre 2003 tandis qu'elle n'a confirmé la levée de l'option à B) et C), habitant la même adresse que leur mère A), qu'en date du 11 mars 2004, après avoir constaté les réticences de ces cocontractants.

Il s'agit donc de décider si la notification prévue à l'article 3 de la convention devait être faite à tous les indivisaires et si la notification à tous était une condition de validité de l'acceptation.

A ce sujet, le tribunal de première instance a encore fait une appréciation judiciaire de la volonté des parties et a décidé à juste titre que la notification par lettre recommandée avait pour seul but d'éviter toute discussion ultérieure sur la réalité et la date de la levée de l'option de sorte qu'il n'était point prévu que F) devait adresser un courrier séparé à chacune des parties venderesses, ceux-ci s'étant considérés comme des Consorts liés par un même engagement, accordant l'option de vente sur plusieurs terrains dans le cadre d'une seule convention.

Contrairement à la théorie alléguée par les appelants, la convention était destinée, per se, à produire tous les effets juridiques y liés, une fois la condition suspensive réalisée, et il n'était nullement nécessaire que les Consorts W donnent encore une fois leur consentement à la convention, une fois l'option levée, de sorte que tous les développements relatifs à une absence de consentement de certains d'entre eux ou à une violation de l'article 815-3 du Code civil tombent à faux.

Quant à la nullité de la convention pour indétermination du prix

Les appelants, soulignant qu'une parcelle appartient en pleine propriété à A) tandis que les autres appartiennent aux autres appelants, estiment que la convention serait nulle pour ne pas spécifier le prix revenant à chacun des vendeurs.

Or, comme les appelants l'admettent eux-mêmes, le prix global prévu était calculé à partir d'un prix de 360.000.- LUF par are qui a été fixé invariablement pour toute la superficie du terrain appartenant aux vendeurs.

Le prix était donc déterminé et la part revenant à chaque vendeur était parfaitement déterminable. C'est donc à juste titre que le jugement de première instance a décidé que la nullité alléguée de ce chef n'existe pas.

Quant au dol

Les appelants soulèvent pour la première fois en appel avoir été trompés sur la valeur réelle des terrains offerts en vente et ils demandent la nullité de la convention pour dol.

Il y a lieu de statuer sur le moyen étant donné qu'il s'agit d'un moyen, certes nouveau, mais de défense uniquement, pour contrecarrer l'action principale de F).

Le moyen laisse toutefois d'être établi. D'après la théorie défendue par les appelants, G) les aurait trompés en grossissant les difficultés liées au lotissement des terrains.

Or, les appelants restent en défaut de préciser en quoi de prétendues affirmations sur les difficultés, propos qui sont contestés et ne ressortent pas des pièces, constitueraient les manœuvres constitutives de dol.

Le moyen laisse par conséquent d'être fondé.

Quant à la prétendue contre-offre

Il résulte des pièces versées en cause que les parties étaient, après le 31 décembre 2003, en pourparlers quant à certains avantages supplémentaires devant revenir aux vendeurs.

Il n'en reste pas moins que la seule convention qui lie les parties est celle du 25 septembre 2003 et que l'intimée n'a à aucun moment renoncé à sa proposition initiale.

Le moyen tiré d'une contre-offre est par conséquent dénué de fondement.

Il résulte de tout ce qui précède que le jugement de première instance est à confirmer dans son intégralité.

Quant aux indemnités de procédure

Au vu des éléments de la cause, il serait inéquitable de laisser à charge de la partie intimée l'intégralité des frais qui ne peuvent être répétés.

Au vu de la nature du litige et des moyens échangés, il convient de fixer le montant de l'indemnité basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile au montant de 5.000.- EUR.

Les parties appelantes ayant succombé dans leurs prétentions, ils n'ont pas droit à une indemnité sur la même base.

Par ces motifs,

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

reçoit l'appel en la forme ;

le dit non fondé et confirme le jugement entrepris ;

déboute A), B), C), D) et E) de leur demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne A), B), C), D) et E) in solidum à payer à la F) S.A. la somme de 5.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne A), B), C), D) et E) in solidum aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître René DIEDERICH qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.