

Arrêt civil

Audience publique du 12 mai deux mille dix

Numéro 34758 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 :

G),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg en date du 5 mars 2009,

comparant par Maître Lionel SPET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. P), et

2. S),

intimés aux fins du susdit exploit CALVO du 5 mars 2009,

comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette.

LA COUR D'APPEL :

Lors d'un jeu télévisé organisé par RTL à la fin de l'année 2003, G) a gagné une place à bâtir d'une contenance d'environ 3,5 ares dans la future zone résidentielle de Belval Nord. Par contrat de vente du 16 juin 2006, la gagnante cède le terrain à bâtir aux époux P)-S). Comme G) refusait de passer un acte notarié, les époux P)-S) l'ont assignée devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour la voir condamner à délivrer l'immeuble vendu, subsidiairement voir prononcer la résolution de la vente et sa condamnation au paiement de la somme de 50.000.- euros à titre de dommages-intérêts.

Par jugement du 17 décembre 2008, le tribunal a dit que la vente du 16 juin 2006 était parfaite entre parties ; il a admis la défenderesse à prouver par témoins qu'elle a transigé avec la société A), qui devait fournir le terrain en question.

Par exploit d'huissier du 5 mars 2009, G) a relevé appel de ce jugement. Elle se base sur les articles 1108 et 1126 du code civil pour dire que la vente conclue avec les intimés n'était pas parfaite alors qu'elle portait sur une chose inexistante dans la mesure où le terrain promis par la société A)ora, à savoir un terrain à bâtir de 3,5 ares environ, ne lui a jamais été remis par cette dernière. Elle reproche en outre aux juges d'avoir dit que la chose cédée était déterminable alors que la surface du terrain proposé par A) était nettement inférieure à celle promise au moment du jeu télévisé. Dans les conditions données, les acheteurs n'auraient certainement pas accepté de payer le prix convenu au contrat. Elle conclut à la réformation du jugement attaqué.

Les intimés font valoir que la vente était parfaite dès la signature du contrat du 16 juin 2006 alors qu'il y avait accord des parties sur le prix et sur l'objet. Ils déclarent dans ce contexte que si la transaction conclue entre l'appelante et la société A) avait un objet, à savoir la propriété d'un terrain, le contrat de vente en avait également un. Cet objet était déterminable tant en son espèce que dans sa quotité. Au moment de la signature du contrat de vente, le terrain à bâtir existait effectivement. Si actuellement l'appelante ne peut plus exécuter son obligation de délivrance, c'est parce qu'elle a transigé avec A). Ils concluent au rejet de l'appel.

L'appel est recevable alors qu'en assistant sous réserve d'appel aux enquêtes en première instance, G) n'a pas acquiescé au jugement du 17 décembre 2008.

Il ressort des pièces versées qu'un contrat de coopération fut conclu le 1^{er} octobre 2003 entre CLT-UFA et la société A), laquelle s'est engagée à mettre à la disposition du cocontractant un terrain situé dans la future zone résidentielle de Belval Nord, d'une surface d'environ 3,5 ares sur lequel le futur propriétaire aura la faculté de construire une maison d'habitation d'une surface d'environ 180 m², sur deux ou trois étages. A) s'est encore engagée à prendre à sa charge les frais de notaire et les droits d'enregistrement ainsi que les frais d'architecte. Il est encore stipulé au contrat que A) fera aménager le terrain par un promoteur dans le respect des règles du PAP (il faut lire une fois) définitivement adopté. Le gagnant du concours à organiser par RTL est informé du fait qu'il n'existe au jour du concours aucun droit de planification (PAP) ni de droit de construction. Il est encore stipulé que le gagnant au concours possède la faculté de vendre le terrain concerné.

L'appelante a fait fruit de cette dernière disposition. Le contrat de vente conclu le 16 juin 2006 entre elle et les intimés reprend en première page in extenso toutes les stipulations susmentionnées du contrat de coopération. Les acquéreurs savaient donc qu'au jour du contrat de vente, il n'existait toujours pas de PAP définitif et que le terrain cédé était susceptible de subir des modifications quant à son emplacement définitif dans le lotissement et surtout quant à sa superficie.

La Cour adopte les développements des premiers juges qui les ont amenés à dire que la vente du 16 juin 2006 était parfaite entre les parties. La chose, objet de la vente, est décrite avec moult détails. Le lot cédé faisait partie d'un lotissement à aménager à Esch-Belval Nord ; même si à l'époque de la vente, le plan d'aménagement concernant le lotissement n'était pas terminé, il ne ressort d'aucun élément au dossier qu'il n'aurait pas été approuvé finalement par les autorités locales et nationales compétentes ni surtout que l'ensemble du projet aurait été abandonné. Il est en effet acquis en cause que le projet fut réalisé et que des maisons particulières furent déjà érigées sur diverses parcelles.

La chose vendue existait bien et si l'appelante ne peut plus honorer son obligation de délivrance, c'est parce qu'elle a transigé avec la société A). Cette dernière s'était même engagée à offrir au gagnant du concours un lot de remplacement équivalent situé dans une autre zone, pour le cas où le PAP n'aurait pas été approuvé avant le 1^{er} janvier 2008. L'appelante n'avait qu'à forcer A) de lui remettre un terrain équivalent. Elle a d'autre part omis de verser à la Cour le PAP définitif de sorte qu'on ne peut pas vérifier si le lotissement en question comportait ou non des terrains à bâtir d'une superficie de 3,50 ares.

La chose vendue était encore déterminable alors qu'elle portait un numéro de lot précis. Les conditions prévues aux articles 1108 et 1126 du code civil sont remplies en l'espèce alors qu'il y avait accord des parties sur l'objet. Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel est à rejeter comme non fondé.

L'appelante sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure. Cette demande est à rejeter au vu du sort qui sera réservé à l'appel.

La demande de même nature des intimés est fondée pour la somme de 1.500.- euros, la condition d'iniquité posée par la loi étant donnée.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

confirme le jugement attaqué,

rejette la demande de l'appelante basée sur l'article 240 du NCPC,

dit fondée pour 1.500.- euros la demande de même nature des intimés,

condamne G) à payer cette somme aux époux P)-S),

retourne le dossier aux premiers juges pour la continuation de la procédure,

condamne l'appelante aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Nicolas Bauer sur ses affirmations de droit.