

Arrêt civil

**Audience publique du 27 avril deux mille onze**

Numéro 33954 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 :

N),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg en date du 22 août 2008,

comparant par Maître Deidre DU BOIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**1. D), commerçant,**

**2. la société à responsabilité limitée D) IMMOBILIERE,**

intimés aux fins du susdit exploit SCHAAL du 22 août 2008,

comparant par Maître Sonia POLNIASZEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL :

Par un jugement du 16 mai 2008, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a constaté que la vente d'un terrain à bâtir conclue entre N) et D), telle qu'elle résultait du compromis du 3 mai 2006, versé en original par la partie défenderesse, était parfaite entre parties et il a décidé que le jugement tenait lieu d'acte de vente. Il a par ailleurs condamné N) à payer à la société à responsabilité limitée D) IMMOBILIERE (ci-après « D) ») la somme de 14.251,95 EUR à titre de commission avec les intérêts légaux à compter du 10 juillet 2007. Il a rejeté la demande reconventionnelle de N) en résolution de la vente et il l'a condamnée au paiement d'une indemnité de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

De cette décision, N) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 22 août 2008. Elle conclut à la réformation du jugement entrepris et demande à la Cour de dire que la vente du 3 mai 2006 est résiliée de la faute exclusive de D) et de D). Elle demande la condamnation solidaire, sinon in solidum des parties intimées, au paiement des montants de 41.580.- et de 14.345.- EUR avec les intérêts à partir du 21 novembre 2006. Elle requiert par ailleurs d'être déchargée des condamnations prononcées à son encontre et elle demande une indemnité de 3.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ainsi qu'une indemnité de 3.000.- EUR pour procédure abusive.

A l'appui de son appel, elle prétend que la passation de l'acte devant notaire n'a pas pu avoir lieu par suite de manquements contractuels, graves et répétés des parties intimées. Malgré ses relances, ces parties n'auraient pendant de nombreux mois pas réagi à sa demande de passation d'acte et ne lui auraient fait parvenir un projet d'acte notarié que le 12 avril 2007, projet qui n'était pas conforme au compromis de vente puisqu'il stipulait que le prix serait payé « pour au plus tard un mois après obtention par écrit de toutes les autorisations de lotissement sollicitées par la partie acquéreuse ».

Ce serait à juste titre que les juges de première instance ont considéré que seul le compromis de vente de l'appelante était valable, le compromis détenu par les parties intimées et soumis au notaire contenant des clauses ne renfermant pas la volonté commune des parties, mais ce serait à tort que le même jugement a décidé que la vente tenait toujours alors que l'appelante aurait perdu toute confiance dans les intimés qui auraient tenté de faire acter une vente lésant l'appelante.

Face aux manœuvres des parties intimées, il y aurait donc lieu à résiliation aux torts exclusifs de D) avec paiement de l'indemnité de 10% du prix de vente, fixée conventionnellement dans le compromis.

Par ailleurs, étant donné que la vente ne se serait pas réalisée du fait de D), l'appelante ne devrait aucune indemnité à D) dont D) serait d'ailleurs l'associé unique.

Les parties intimées concluent à la confirmation du jugement dans toute sa teneur.

Subsidiairement, elles concluent à la condamnation de l'appelante au paiement du montant de 41.310.- EUR à D) et du montant de 14.251,95 EUR à D), ces deux montants avec les intérêts. Elles demandent par ailleurs une indemnité de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Ces parties estiment que N) n'aurait plus voulu vendre et que tout le reste ne serait qu'un subterfuge. Elles rappellent leur version des faits et estiment que ce serait l'appelante qui serait de mauvaise foi.

Elles contestent les demandes reconventionnelles.

#### Quant au caractère parfait de la vente

En matière de vente, il n'y a pas de consentement en l'absence d'accord sur la chose vendue et sur le prix.

Il résulte des faits déjà exposés en première instance qu'un premier écrit intitulé « compromis de vente » a été établi le 3 mai 2006 entre N) et D), l'objet étant désigné comme « terrain à construire, sis à Welfrange, lot n° 492/1659 avec une superficie de 46,20 ares » et le prix étant fixé à 9.000.- EUR l'are.

Cet écrit fut modifié à une date ultérieure. Le numéro du lot fut changé en 492/165 et y fut ajouté un lot n° 491/465 de +- 45,91 ares.

En ce qui concerne le prix il fut ajouté la mention « uniquement pour le terrain rentrant dans le périmètre et avec autorisation de construire ».

Par la suite, D) a requis le notaire de soumettre à l'appelante un projet d'acte qui portait uniquement sur le lot 491/465 et qui renfermait encore une clause d'après laquelle seul un acompte de 10.000.- EUR était payable à l'acte, le paiement du solde étant subordonné à l'obtention des autorisations de lotissement par la partie acquéreuse.

Le litige pénal quant aux ajouts en question a fait l'objet d'un non-lieu en faveur de D) suite à une ordonnance de la Chambre du Conseil du 24 septembre 2009.

Mais il reste que, contrairement à l'appréciation faite en première instance, la Cour ne peut pas constater d'accord, ni sur l'objet vendu, ni sur le prix convenu. On ignore en effet quels lots auraient finalement été vendus et on ne connaît pas la superficie rentrant dans le périmètre ou susceptible d'une autorisation de construire. Il ne ressort d'autre part pas des deux « compromis » soumis à la Cour quel serait le prix à payer par l'acquéreur, les écrits faisant présumer que celui-ci se réservait, lors de la négociation du « compromis de vente », la faculté de se déterminer ultérieurement en fonction de ses seuls intérêts à venir.

Il s'ensuit que le jugement de première instance est à réformer en ce qu'il a retenu qu'il existait une vente parfaite entre parties.

#### Quant aux effets de l'écrit du 3 mai 2006

Une vente qui n'est pas parfaite n'a pas donné lieu à la formation d'un contrat et une telle vente ne peut donc être résolue. Elle ne peut pareillement pas donner lieu à une exécution forcée.

Il en découle que les demandes à la fois de l'appelante, tendant à une résiliation avec dommages et intérêts, et de l'intimé D), tendant à une exécution forcée ou en résolution avec dommages et intérêts, ne sont pas fondées.

La demande de D) en obtention de l'indemnité convenue au « compromis » de vente n'est pas davantage fondée, cette indemnité étant également subordonnée à l'existence d'une vente valable.

Il s'ensuit que, par réformation du jugement de première instance, toutes les parties sont à débouter de leurs prétentions respectives.

#### Quant aux indemnités de procédure

Au vu des éléments de la cause, il n'est pas inéquitable de laisser à charge de chacune des parties les frais qui ne peuvent être répétés. Les parties sont dès lors à débouter de leurs demandes sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

**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 fondé et par réformation du jugement attaqué :

dit que la vente entre parties n'est pas parfaite ;

déboute D), la société à responsabilité limitée D) IMMOBILIERE ainsi que N) de leurs prétentions respectives ;

déboute les parties de leurs demandes respectives basées sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne D) et la société à responsabilité limitée D) IMMOBILIERE in solidum aux frais et dépens des deux instances.