

Arrêt civil

Audience publique du 27 juin deux mille douze

Numéro 37845 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;
Odette PAULY, conseiller;
Pierre CALMES, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. J), et son épouse
2. C),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch/Alzette en date du 29 août 2011,

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette,

e t :

1. S), et son épouse
2. L),

intimés aux fins du susdit exploit GLODEN du 29 août 2011,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 21 juin 2011, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré nulle l' « option de vente » signée entre parties le 12 avril 2000 au motif qu'elle constitue un pacte sur succession future prohibée par la loi, a dit non fondée la demande reconventionnelle principale tendant à voir passer acte immédiatement et, pour le surplus, a révoqué l'ordonnance de clôture et rouvert les débats sur la compétence rationae materiae du tribunal pour connaître des demandes reconventionnelles subsidiaires.

Par exploit du 29 août 2011 J) et son épouse C) ont régulièrement interjeté appel contre ce jugement. Ils demandent principalement la réformation du jugement entrepris pour autant que les premiers juges ont annulé « l'option de vente » signée entre parties pour être contraire à l'article 1130 du code civil, alors qu'en réalité le contrat entre parties devait s'analyser en une vente à fonds perdu pour permettre à la propriétaire de l'immeuble de toucher un revenu et que par ailleurs la partie intimée ne pouvait pas invoquer sa propre turpitude. Les appelants demandent dès lors par réformation du jugement entrepris à voir déclarer valable le contrat conclu entre parties le 12 avril 2000 et à voir condamner les intimés à passer acte. Finalement ils considèrent que c'est à tort que l'ordonnance de clôture a été révoquée pour permettre aux parties de conclure quant à la compétence rationae materiae du tribunal pour connaître de ses demandes reconventionnelles subsidiaires et ils demandent, par réformation du jugement entrepris, que ces demandes reconventionnelles subsidiaires soient déclarées fondées.

Par conclusions du 7 décembre 2012, les appelants font valoir que les intimés étaient mandatés par la propriétaire de la maison, la dame W) et qu'il y aurait lieu à application de la théorie du mandat apparent. Ils demandent finalement à titre plus subsidiaire à la Cour de sursoir à statuer en attendant que les premiers juges se soient prononcés sur la question de la restitution.

La partie intimée demande la confirmation du jugement entrepris. Elle considère que les conditions du mandat apparent ne sont pas remplies et que la demande des appelants tendant à voir requalifier le contrat entre parties en « contrat de vente en viager » soit déclarée irrecevable pour avoir été présentée pour la première fois en instance d'appel. Ils s'opposent finalement à tout sursis à statuer.

Il convient en premier lieu de dire que la demande des appelants à voir requalifier le contrat entre parties en « contrat de vente en viager » n'est pas à considérer comme demande nouvelle irrecevable en instance d'appel au sens de l'article 592 du NCPC, mais comme simple moyen de défense à l'action principale.

C'est cependant à juste titre et pour des motifs que la Cour adopte que les premiers juges ont admis que le contrat entre parties constitue un pacte sur succession future prohibé par l'article 1130 du code civil, alors que le contrat avait pour objet d'attribuer un droit sur tout ou partie d'une succession non ouverte dans la mesure où les intimés avaient irrévocablement promis de vendre aux appelants un immeuble qui ne leur appartenait pas encore.

Le moyen tiré du mandat apparent est à rejeter alors que rien ne permet d'admettre que les appelants pouvaient croire que les intimés agissaient pour compte du véritable propriétaire. Les appelants sont dès lors restés en défaut de rapporter la preuve de l'apparence. En l'absence de tout contrat avec la propriétaire de l'immeuble, le contrat entre parties n'est de toute évidence pas à analyser comme un contrat de rente viagère, alors que contrairement aux affirmations des appelants ces derniers n'ont consenti aucune rente viagère à Madame Hoffmann, la propriétaire de l'immeuble, au moment de la signature du contrat entre parties. Il résulte en revanche clairement des pièces du dossier que les appelants ont signé une convention de bail avec « option de vente » avec les intimés.

C'est encore à juste titre que les premiers juges ont admis que la nullité d'un pacte sur succession future est d'une nullité radicale qui peut être soulevée par quiconque, alors qu'il est de jurisprudence qu'on ne peut opposer la règle « nemo auditur propriam turpitudinem allegans » à celui des signataires du pacte sur succession future qui en soulève la nullité bien qu'il ait donné son accord sur la clause nulle (cf. Jurisclasseur civil, sub art.721 à 724-1, fasc. 20, n° 102).

C'est finalement à bon droit que les premiers juges ont révoqué l'ordonnance de clôture sur base de l'article 65 du NCPC en ce qui concerne les demandes reconventionnelles subsidiaires des intimés après avoir soulevé d'office la question de la compétence matérielle du tribunal pour connaître de ces demandes, afin de permettre aux parties de conclure quant à cette question dans le respect du principe du contradictoire.

Il n'y a pas lieu de surseoir à statuer en attendant que les premiers juges statuent sur la compétence du tribunal, alors que l'annulation de la vente n'est pas « intimement liée à la question de la restitution », comme le soutiennent les intimés.

Il en résulte que l'appel est à déclarer non fondé.

Les parties ont demandé l'allocation d'une indemnité de procédure. En l'absence de toute preuve qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge une partie des frais non compris dans les dépens, ces demandes sont à déclarer non fondées.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

déclare l'appel recevable ;

le dit non fondé ;

partant,

confirme le jugement entrepris dans son intégralité;

renvoie devant les premiers juges qui ont rouvert les débats sur la compétence matérielle du tribunal pour connaître des demandes reconventionnelles subsidiaires ;

dit non fondées les demandes basées sur l'article 240 du NCPC ;

condamne J) et son épouse C) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Georges Krieger, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.