

Arrêt civil

**Audience publique du 10 juillet deux mille treize**

Numéro 38939 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;  
Christiane RECKINGER, premier conseiller;  
Pierre CALMES, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. N), et son épouse
2. A),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch/Alzette en date du 20 août 2012,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

**la société à responsabilité limitée L),**

intimée aux fins du susdit exploit STEFFEN du 20 août 2012,

comparant par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 22 mai 2012 le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant tant en matière de saisie-arrêt qu'en matière civile, a condamné les époux N)-A) à payer la somme de 10.685.- € à la SARL L) à titre de clause pénale pour avoir refusé d'authentifier un compromis de vente signé entre parties avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde et, pour assurer le recouvrement de cette somme, a déclaré bonne et valable la saisie-arrêt formée entre les mains de la banque BCP.

Pour statuer ainsi les premiers juges ont dit qu'en tant que tribunal du domicile de la partie saisie, ils étaient compétents pour valider la saisie-arrêt même si c'était le Président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, lieu du domicile de la partie tierce-saisie, qui l'a autorisée, que le compromis de vente signé entre parties le 20 octobre 2005 ne portait que sur un terrain sis à ....., sans aucune référence à un éventuel contrat de construction à conclure soit par L), soit par la société M) en vue d'y ériger une maison et que dès lors le compromis de vente n'était pas à considérer comme une vente en l'état futur d'achèvement et ne tombait pas sous le champ d'application de l'article 1601-13 du code civil, de sorte qu'il n'était pas à annuler de ce chef. Les premiers juges ont retenu que les époux N)-A) étaient restés en défaut de rapporter la preuve que Z), qui représentait la SARL L) au moment de la signature du compromis de vente, a également signé le contrat de construction, alors que les époux N)-A) n'étaient pas en mesure de verser le contrat de construction et que la SARL L) déniait toute relation avec la société M). Les premiers juges ont encore constaté qu'au moment de la signature du compromis de vente la SARL L) disposait des autorisations requises pour exercer une activité commerciale et ils ont dit que les époux N)-A) étaient seuls responsables du fait que l'acte notarié n'a pas été signé parce qu'ils sont restés en défaut d'établir qu'ils n'étaient pas en mesure de satisfaire aux conditions suspensives auxquelles le compromis avait été soumis et finalement qu'il n'y avait pas lieu de réduire la clause pénale.

Par exploit du 20 août 2011, les époux N)-A) ont régulièrement interjeté appel contre ce jugement en demandant la réformation du jugement entrepris au motif, d'une part, que le tribunal d'arrondissement de Diekirch n'est pas compétent pour valider une saisie-arrêt autorisée par le Président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, et, d'autre part, qu'ils n'avaient obtenu aucun crédit, de sorte qu'une des conditions suspensives du compromis de vente ne s'était pas réalisée, qu'au vu du contrat de construction versé en cause, il était évident que le compromis de vente

litigieux était en réalité un pré-contrat dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, de sorte que le compromis de vente était à annuler au regard de l'article 1601-13 du code civil. Finalement les appelants soutiennent que la clause pénale au paiement de laquelle ils ont été condamnés en première instance serait disproportionnée au vu de l'absence de préjudice dans le chef de la partie intimée qui a entretemps réussi à vendre le terrain, objet du compromis de vente, avec une importante plus-value. ReConventionnellement les appelants demandent la condamnation de l'intimée au paiement du montant de 3.000.- € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et le montant de 3.000.- € à titre d'indemnité de procédure.

L'intimée demande la confirmation du jugement entrepris en réaffirmant que le compromis de vente litigieux était totalement indépendant du contrat de construction signé le 10 avril 2006 tout en reconnaissant dans ses conclusions du 31 octobre 2012 que le dénommé Z) a signé également le contrat de construction pour la société M1), en vertu d'une prétendue procuration reçue par cette dernière. Par conclusions du 9 janvier 2013, l'intimée offre de prouver que le dénommé Z) s'est vu remettre un exemplaire pré-imprimé d'un contrat de construction avec mandat de le faire signer. L'intimée demande la condamnation des appelants au paiement d'une indemnité de procédure.

### **Les faits**

Les parties ont signé le 20 octobre 2005 un compromis de vente pour l'achat d'un terrain à ..... pour le prix de 106.850.- €. Il résulte d'un courrier de la Banque Dexia du 22 novembre 2005 que le prêt pour un montant de 260.000.- € sollicité par les appelants ne leur a pas été accordé. Les appelants ont signé avec la société M1) un contrat de construction dont du moins la copie versée au dossier n'est pas datée et qui de l'aveu de la partie intimée a été signé par le dénommé Z), gérant de l'intimée. D'après les premiers juges, cette pièce n'avait pas été versée en première instance. Ce contrat prévoit que le transfert de propriété se fera par voie d'accession au fur et à mesure de leur exécution et que les factures seront envoyées et facturées par tranches. Le 26 octobre 2005, soit moins d'une semaine après la signature du compromis de vente, la société M1) a envoyé à la société L) avec la mention manuscrite « à l'attention de Monsieur N) » une pièce intitulée « Contrat de Construction » pour un chantier à .... avec le détail du prix de la construction pour la somme totale de 145.438,20 €. Le 30 janvier 2006 l'intimée envoie aux appelants le plan de construction de la maison à .... Les appelants ont signé le 10 avril 2006 avec la société M1) un cahier des charges pour la construction d'une maison sur un terrain sis à ..... pour

le prix de 146.000.- €. Finalement le 26 septembre 2006, Maître Aloyse Biel dresse un procès-verbal de non comparution des époux N)-A), signé par le dénommé Z).

### **Quant à la procédure :**

Au regard des articles 694 et 703 alinéa 1 du NCPC, le Président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, juge du domicile du tiers-saisi, était compétent pour autoriser la saisie-arrêt, et le tribunal d'arrondissement de Diekirch, qui est le tribunal du domicile de la partie saisie, était seul compétent pour valider cette saisie, de sorte que le moyen d'incompétence soulevé par les appelants n'est pas fondé.

### **Quant au fond :**

#### **Quant à l'application de l'article 1601-13 du code civil :**

Il se dégage clairement des pièces énumérées ci-avant que dès le 26 octobre 2005, soit une semaine après la signature du compromis de vente tant les parties appelantes que la partie intimée, étaient en relation pour la réalisation d'une construction sur le terrain à ..... (cf. pièce n° 5 de Me Noesen). Si les appelants ont dès lors sollicité un prêt de 260.000.- € auprès de la banque Dexia, c'est de toute évidence parce qu'ils voulaient financer à la fois l'acquisition du terrain à ..... et la construction à y ériger. La partie intimée ne conteste plus que le dénommé Z) a signé tant le compromis de vente pour le compte de l'intimée que le contrat de construction pour le compte de la société M1). C'est dès lors avec une mauvaise foi évidente que la partie intimée continue à affirmer que le compromis de vente était un « contrat tout à fait indépendant d'un autre contrat ».

L'article 1601-13 alinéa 1 du code civil dispose que notamment les ventes prévues aux articles 1601-2, qui vise les ventes à terme, et 1601-3, qui vise les ventes en l'état futur d'achèvement, peuvent être précédées d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble. L'article 1601-13 alinéa 5 du code civil dispose qu'est nulle toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble.

Le contrat non daté signé par les appelants et la société M1) et versée en pièce n° 3 par Me Noesen et en pièce n° 5 par Me Petit et qui se réfère d'ailleurs sub a) 1. à la signature d'un contrat de réservation est à qualifier de contrat de vente en l'état futur d'achèvement puisqu'il y est prévu que le

transfert de propriété se fera par voie d'accession au fur et à mesure de l'exécution des travaux qui seront facturés par tranches.

La loi a voulu protéger l'acquéreur contre la souscription d'une promesse inconditionnée d'achat. L'obligation du vendeur de réserver un immeuble est assortie de la condition de réalisation du projet de construction fixé au contrat et que le réservant est dégagé de son obligation, lorsque l'impossibilité de réaliser le projet résulte de circonstances indépendantes de sa volonté. L'article 1601-13 du code civil interdit dès lors de faire précéder l'acte de vente d'un immeuble à construire d'une convention contenant un engagement ferme d'acquiescer de la part du candidat au logement (cf. Copropriété des Immeubles Bâties et Ventes d'Immeubles à Construire, par Marc Elter et Fernand Schockweiler, n° 197 et s.).

Il résulte de ce qui précède que le compromis de vente du 20 octobre 2005 est nul au vu de l'article 1601-13 du code civil de sorte que l'appel est fondé et le jugement entrepris est à réformer en ce sens.

### **Quant à la demande reconventionnelle :**

Les appelants demandent la condamnation de l'intimée au paiement de la somme de 3.000.- € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire principalement sur base de l'article 6-1, sinon, des articles 1382 et 1383 du code civil.

Etant donné que l'attitude de l'intimée et demanderesse initiale, consistant à nier toute relation entre le compromis de vente pour le terrain à ..... et le contrat de construction avec la société M1), avant de reconnaître que le dénommé Z) avait signé tant le compromis de vente que le contrat de construction, dénote sa mauvaise foi évidente au vu des pièces auxquelles il est renvoyé ci-avant, la demande en paiement de dommages et intérêts est, par réformation du jugement entrepris, à déclarer fondée sur base de l'article 6.1 du code civil pour le montant de 3.000.- €.

La partie appelante demande encore la réformation du jugement entrepris pour autant que les premiers juges ne leur ont pas alloué une indemnité de procédure en première instance. Au vu de l'issue du litige l'appel est également fondé sur ce point et il y a lieu par réformation du jugement entrepris de condamner l'intimée à payer aux appelants une indemnité de procédure de 2.000.- € pour la première instance.

Tant les appelants que l'intimée ont demandé l'allocation d'une indemnité de procédure en instance d'appel.

Au vu de l'issue du litige cette demande n'est pas fondée dans le chef de l'intimée. La demande en paiement d'une indemnité de procédure en instance d'appel basée sur l'article 240 du NCPC est cependant fondée dans le chef des appelants pour le montant de 2.000.- €.

**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 fondé ;

réformant,

annule le compromis de vente du 20 octobre 2005 ;

dit fondée la demande reconventionnelle des époux N)-A) en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

partant,

condamne la SARL L) à payer aux époux N)-A) la somme de 3.000.- € à titre de dommages et intérêts sur base de l'article 6-1 du code civil ;

dit fondée la demande des appelants en paiement d'une indemnité de procédure en première instance ;

condamne la SARL L) à payer aux époux N)-A) le montant de 2.000.- € à titre d'indemnité de procédure pour la première instance ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

dit non fondée la demande de l'intimée en paiement d'une indemnité de procédure ;

dit fondée la demande des appelants en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne la SARL L) à payer aux époux N)-A) le montant de 2.000.- € à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne la SARL L) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Jean-Paul Noesen qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.