

Arrêt civil

Audience publique du 9 juillet deux mille quatorze

Numéro 39996 du rôle.

Composition:

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

E n t r e :

l'Administration Communale de B),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date du 30 avril 2013,

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. C),

intimé aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 30 avril 2013,

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

2. S),

intimé aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 30 avril 2013,

comparant par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 27 février 2013, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a rejeté la demande principale de l'Administration communale de B) tendant à faire valoir son droit de préemption sur base de la loi du 22 octobre 2008 par rapport à un compromis de vente signé le 5 février 2009 entre C) en tant que vendeur et S) en tant qu'acheteur et a rejeté la demande subsidiaire en paiement de dommages et intérêts dirigée par l'Administration communale de B) contre C).

Pour statuer ainsi les premiers juges ont estimé que même si le contrat de bail à ferme signé le 6 février 2009 entre C) en tant que bailleur et S) en tant que locataire le lendemain de la signature du compromis de vente portant sur le même terrain signé entre les mêmes parties, soit le 6 février 2009, n'emportait pas résolution de la prédite vente, C) et S) pouvaient valablement amender le 6 février 2009 la convention signée le 5 février 2009, alors qu'à ce moment-là l'Administration communale de B) n'avait pas encore connaissance du compromis de vente et n'avait pas encore manifesté son intention d'exercer son droit de préemption, de sorte que cette dernière ne bénéficiait pas d'un droit de préemption sur le terrain litigieux et que dès lors elle ne pouvait pas prétendre à des dommages et intérêts de la part de C) pour ne pas s'être présenté auprès de Me X) pour la signature de l'acte authentique.

Par exploit d'huissier du 30 avril 2013 l'Administration communale de B) a régulièrement interjeté appel contre le jugement du 27 février 2013. L'appelante demande à la Cour de dire que le compromis de vente du 5 février 2009 vaut vente entre C) et l'Administration communale de B) en vertu du droit de préemption de cette dernière tel qu'il résulte de la loi du 22 octobre 2008, sinon de condamner C) à payer à l'Administration communale de B), à titre de dommages et intérêts la somme de 6.300.- €, correspondant à 10 % du prix de vente. L'appelante demande encore à la Cour de poser une question préjudicielle à la Cour Constitutionnelle afin de voir statuer sur la question de savoir si la loi du 22 octobre 2008 n'est pas contraire à l'article 16 de la Constitution.

L'intimé C) interjette appel incident pour autant que les premiers juges n'ont pas admis que le compromis de vente du 5 février 2009 était nul pour insanité d'esprit dans son propre chef.

Pour le surplus l'intimé C) fait valoir que le terrain litigieux ne serait pas « préemptable » alors qu'il ne serait pas adjacent au périmètre d'agglomération conformément à l'article 3 de la loi du 22 octobre 2008 et qu'en outre il n'y aurait pas eu aliénation à titre onéreux au sens de l'article 4 de la loi précitée. L'intimé fait valoir que le compromis de vente était assorti de la condition suspensive que l'acquéreur obtienne un prêt bancaire, condition qui ne serait pas remplie en l'occurrence, de sorte que le compromis de vente serait caduc.

En outre l'intimé C) fait valoir que le compromis de vente aurait été résilié par le contrat de bail signé le 6 février 2009.

Pour le surplus et à titre subsidiaire, l'intimé C) fait plaider que la procédure prévue par la loi du 22 octobre 2008 n'aurait pas été respectée dans la mesure où le notaire n'aurait pas fait parvenir à l'Administration communale de B) un certain nombre d'informations au plus tard deux mois avant la passation de l'acte notarié et dans la mesure où le pouvoir préemptant n'a pas précisé dans le mois de la notification si le dossier était complet ou non. Finalement le notaire n'aurait pas fait parvenir à l'Administration communale de B) au plus tard deux mois avant la passation de l'acte notarié les documents prévus à l'article 8 alinéa 1 de la loi précitée.

L'intimé C) s'oppose en outre à la demande subsidiaire de l'appelante en paiement de dommages et intérêts.

La partie intimée S) demande la confirmation du jugement entrepris en se ralliant aux conclusions de Me Krieger.

Quant à l'appel incident de C) :

L'intimé C) se base sur un certificat du Dr R) du 10 novembre 2009, attestant qu'au mois de février il se trouvait en traitement ambulatoire en raison de sa dépendance à l'héroïne, pour soulever la nullité du compromis de vente du 5 février 2009. L'article 489 du code civil qui dispose que pour faire un acte valable, il faut être sain d'esprit, impose à celui qui agit en nullité pour cette cause de prouver l'existence d'un trouble mental au moment de l'acte. Il faut se rendre à l'évidence qu'une telle preuve laisse d'être établie et ne résulte absolument pas du certificat du Dr R), de sorte que la demande en nullité du compromis de vente est à déclarer non fondé.

L'appel incident est dès lors à déclarer non fondé.

Quant à l'appel principal :

C) en tant que vendeur et S) en tant qu'acheteur ont signé un compromis de vente portant sur un terrain situé à B) assorti de la condition suspensive que le compromis ne sortira ses effets que si l'acquéreur obtient un prêt. Les parties affirment actuellement que le compromis est caduc au motif que S) n'a pas obtenu un prêt lui permettant d'acquérir le terrain litigieux. De l'article 1178 du code civil se dégage le principe suivant lequel il incombe au débiteur, c.à.d. l'acquéreur, qui invoque la clause suspensive pour soulever la caducité du compromis, de rapporter la preuve qu'il a accompli des diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition. En l'occurrence ce sont le créancier et le débiteur qui soulèvent la réalisation de la condition suspensive vis-à-vis d'un tiers, c.à.d. l'Administration communale de B) pour s'opposer au droit de préemption de cette dernière. Il leur aurait dès lors incombé de rapporter la preuve de la réalisation de la condition suspensive en établissant que le prêt sollicité par S) lui a été refusé, comme ils le soutiennent. En l'absence d'une telle preuve, le compromis de vente n'est pas à considérer comme caduc. Il faut par ailleurs admettre que si les parties se sont adressées à un ou même deux notaires en vue de la rédaction de l'acte notarié de vente, il faut en déduire que S) a obtenu le prêt prévu au compromis de vente et qu'il en a informé le vendeur tel que prévu au contrat.

Les intimés C) et S) affirment encore que le compromis du 5 février 2009 aurait été résilié par le bail à ferme signé entre eux le lendemain, 6 février 2009.

Comme l'ont déjà retenu à juste titre les premiers juges, il ne résulte pas du contrat de bail à ferme qu'il emportait résolution du compromis de vente signé la veille. Le contraire résulte manifestement du fait que postérieurement à la signature du contrat de bail à ferme un et même deux notaires ont été chargés de l'authentification du compromis de vente.

Conformément à l'article 1589 du code civil, le compromis de vente vaut vente entre les parties contractantes. Dès lors, faute de résolution de la vente du 5 février 2009, C) n'était plus propriétaire du terrain litigieux du moins à l'égard de son acquéreur S), lorsqu'il a signé le contrat de bail à ferme portant sur ledit terrain pour le donner en location au même S) le lendemain 6 février 2009, de sorte qu'il n'a pas pu donner valablement en location ledit terrain à S) le 6 février 2009.

Dès lors c'est à tort que les premiers juges ont pu admettre que C) et S) ont pu valablement et en toute légitimité « amender la convention initiale » et dire que « sous ce rapport la situation à laquelle la commune doit faire face n'est pas différente de celle à laquelle elle aurait été confrontée si les défendeurs avaient dès le départ envisagé de ne conclure qu'un contrat de bail à ferme ».

Il est vrai que par virement du 21 juillet 2009 S) s'est vu rembourser de la part des époux M)-H) le montant de 8.000.- € avec la mention « annulation du compromis de vente signé en date du 5 février 2009 entre C) et S) ». Il convient de constater d'une part que ce virement est intervenu à un moment où la commune avait déjà manifesté son intention d'exercer son droit de préemption et d'autre part que le virement n'a pas été fait par le vendeur C) mais par sa mère H), épouse M), qui avait, par acte du notaire Y) du 2 décembre 2003, fait donation du terrain litigieux à son fils C).

C) affirme encore que l'Administration communale de B) n'aurait pas de droit de préemption sur le terrain litigieux alors que le terrain litigieux ne serait pas un terrain adjacent au périmètre d'agglomération. Le contraire résulte cependant de la pièce n° 2 de la partie appelante (partie graphique du PAG de la commune de B)).

L'intimé C) soutient encore que les conditions des articles 8 et 9 de la loi du 22 octobre 2008 n'auraient pas été remplies, alors qu'il ne résulte pas du dossier que le notaire a délivré à l'Administration communale de B) les documents énumérés à l'article 8 au plus tard deux mois au moins avant la passation de l'acte et que l'Administration communale de B) n'a pas confirmé la réception de ces pièces conformément à l'article 9 de la loi précitée. L'intimé semble vouloir en tirer la conclusion que l'Administration communale de B) était censée avoir renoncé à son droit de préemption.

L'article 8 de la loi du 22 octobre 2008 expose le notaire à des sanctions disciplinaires s'il ne notifie pas par envoi recommandé à la commune un certain nombre de pièces au moins deux mois avant la signature de l'acte et la commune est censée avoir renoncé à son droit de préemption, si dans un délai de 1 mois à compter de cette notification la commune ne délivre pas au notaire un avis de réception de cette notification en précisant que le dossier est complet. Conformément à l'article 10 de la loi précitée la commune doit dans le mois qui suit cette confirmation de la réception du dossier, informer le notaire si elle veut exercer son droit de préemption.

L'article 8 de la loi édicte donc un certain nombre d'obligations à charge du notaire dans l'intérêt de la commune pour permettre à cette dernière d'exercer son droit de préemption. Si la commune a été dûment avertie dans le délai légal, elle doit répondre et prendre position dans les conditions et délais prévus aux articles 9 et 10 de la loi afin de ne pas bloquer la situation indéfiniment.

Par courrier du 12 mars 2009 le notaire Y) a informé l'Administration communale de B) qu'il était chargé de la rédaction d'un acte notarié ayant pour objet le terrain litigieux et a demandé si un droit de préemption au profit de l'Administration communale de B) existait sur le terrain en question. Par courrier du 2 avril 2009 le notaire X) a informé l'Administration communale de B) qu'il était chargé de la rédaction d'un acte de vente notarié pour le terrain litigieux et a demandé si le terrain se trouve dans une zone soumise au droit de préemption prévu par la loi du 22 décembre 2008. L'Administration communale de B) a répondu par l'affirmative à Me Glauden le 1^{er} avril 2009 et à Me X) le 6 avril 2009.

Dès le 17 juin 2009 l'Administration communale de B) a accusé réception du dossier de notification et a informé Me X) que le dossier était complet ainsi que de son intention d'exercer son droit de préemption tout en lui rappelant que l'acte notarié devrait être dressé dans les trois mois, obligation qui lui était rappelée par courrier du 9 juillet 2009. Une sommation de passer acte a été émise le 24 août 2009 pour le 16 septembre 2009, date à laquelle C) n'a pas comparu.

Il faut déduire de ce qui précède que tant le notaire Y) et le notaire X) ont informé l'Administration communale de B) conformément à l'article 8 et qu'ils n'ont pas rédigé un acte de vente entre les parties C) et S) avant l'écoulement d'un délai de 2 mois tel qu'imposé par la loi, même si le compromis de vente prévoyait que l'acte devait être signé au plus tard le 13 mars 2009.

La Cour ignore à quelle date l'Administration communale de B) a reçu toutes les pièces prévues à l'article 8 de la loi du 22 octobre 2008. L'appelante affirme que le dossier de notification a été envoyé le 20 mai et le 9 juin 2009, sans cependant verser une pièce à ce sujet. Les intimés ne contestent pas cette affirmation. Dès le 17 juin 2009 l'Administration communale de B) a accusé réception du dossier de notification et a manifesté son intention d'acquérir l'immeuble litigieux. Les délais ont partant été respectés. Mais, même à supposer que l'Administration communale de B) n'ait pas exprimé son intention d'exercer son droit de préemption dans les délais légaux, aucune disposition de la loi ne dispose que la commune ne peut plus manifester son intention d'exercer son droit de préemption à partir du moment où elle est censée avoir renoncé à acquérir

l'immeuble soumis au droit de préemption, si l'acte notarié n'a pas encore été rédigé. Il découle uniquement de la loi que l'acte notarié entre le vendeur et l'acquéreur qu'il a choisi, peut être signé si la commune n'a pas manifesté son intention dans les délais de la loi. C'est ce qui résulte d'ailleurs de l'exposé des motifs à la loi page 32 des documents parlementaires n° 5696 : « En cas de renonciation, l'aliénation peut être exécutée » et « En cas de silence du ou des pouvoirs préemptant dans le délai imparti, ils sont présumés renoncer à l'exercice du droit de préemption afin d'accélérer autant que faire se peut la procédure d'aliénation ».

Finalement l'intimé C) demande à la Cour de poser la question préjudicielle suivante à la Cour constitutionnelle :

Le droit de préemption prévu aux articles 3 et 4 de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes (loi dite « pacte logement »), dans la mesure où le propriétaire d'un immeuble refuse de céder son immeuble, est-il conforme à l'article 16 de la Constitution qui dispose que : « nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et moyennant juste indemnité, dans le cas et de de la manière établis par la loi » ?

Comme il résulte des développements qui précèdent, il n'y a pas eu in tempore non suspecto annulation de la vente, ni rétractation d'un commun accord des parties. C) a vendu son immeuble le 5 février 2009 et l'Administration communale de B) peut exercer son droit de préemption et prendre la place de l'acquéreur S). Comme C) a refusé de signer l'acte authentique avec l'Administration communale de B), cette dernière est en droit, conformément à l'article 11 de la loi du 22 octobre 2008, de demander l'exécution forcée de l'opération d'aliénation.

Il n'y a dès lors pas lieu de poser la question préjudicielle proposée par Me Krieger en l'absence de toute annulation de la vente par C) et S).

Il découle de ce qui précède que l'appel principal est à déclarer fondé.

Chacune des parties a demandé l'allocation d'une indemnité de procédure. Eu égard à l'issue du litige cette demande est fondée dans le seul chef de l'Administration communale de B).

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 les appels ;

dit l'appel incident non fondé ;

dit fondé l'appel principal ;

réformant,

dit que l'Administration communale de B) dispose d'un droit de préemption sur le terrain sis à B), inscrit au cadastre de la commune de B), section C, sous le numéro 809/6097, lieu-dit « am kuurze Besch » d'une contenance de 4 hectares, 14 ares et 90 centiares ;

constate que C) refuse de signer l'acte de vente ;

ordonne l'exécution forcée de la vente entre C), comme vendeur, et l'Administration communale de B), comme acquéreuse, d'un terrain sis à B), inscrit au cadastre de la commune de B), section C, sous le numéro 809/6097, lieu-dit « am kuurze Besch » d'une contenance de 4 hectares, 14 ares et 90 centiares ;

dit que la vente a lieu moyennant le prix de 63.000.- € ;

dit que l'immeuble est vendu pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques ;

dit que l'immeuble est vendu dans l'état où il se trouve, avec toutes servitudes actives ou passives, apparentes ou non apparentes, pouvant exister le cas échéant à son profit ou à sa charge ;

donne acte à l'Administration communale de B) qu'elle opère l'acquisition de l'immeuble dans un but d'utilité publique ;

dit que le solde du prix de vente, après déduction de la somme redue par C) sera transmis à la Caisse de Consignation dans le délai d'un mois après la remise à l'Administration comunale de B) d'un certificat de non-inscription d'hypothèque ;

dit que le présent arrêt tient lieu d'acte notarié de vente ;

dit non fondées les demandes des intimés en paiement d'une indemnité de procédure ;

dit fondée la demande de l'Administration communale de B) en paiement d'une indemnité de procédure ;

condamne C) à payer à l'Administration communale de B) une indemnité de procédure de 1.000.- € pour l'instance d'appel ;

condamne C) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Steve Helminger qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

déclare le présent arrêt commun à S).