

**Audience publique du trente janvier deux mille dix-neuf**

Numéro 44771 du rôle.

Composition:

Astrid MAAS, président de chambre;  
Karin GUILLAUME, premier conseiller;  
Yola SCHMIT, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**B),**

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch en date du 31 mars 2017,

comparant par Maître Daniel NOEL, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette ;

e t :

**M),**

intimée aux fins du susdit exploit MERTZIG du 31 mars 2017,

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

## LA COUR D'APPEL :

Suivant compromis de vente du 9 août 2013, B) a vendu à M) un terrain avec maison, sis à ....., 13, rue Principale, inscrit au cadastre de la commune de ....., section F de ..... sous le numéro 346/2852. Par rapport à la contenance, le compromis contient la mention suivante : « *30 m Länge + 17 m Tiefe, genaue Berechnung wird noch durch das Kadasteramt durchgeführt* ». Le prix a été fixé à 200.000 €, payable à l'acte.

Le compromis stipule que l'acte notarié sera signé au plus tard le 31 janvier 2015 pardevant Maître X), notaire de résidence à Ettelbruck.

Par exploit d'huissier de justice du 5 mai 2014, B) a fait donner assignation à M) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour entendre prononcer la rescision de la promesse de vente intervenue le 9 août 2013 pour lésion de plus de 7/12 de la valeur du bien. Il a encore sollicité l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 €.

Par exploit d'huissier de justice du 30 avril 2015, M) a, pour sa part, fait donner assignation à B) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour entendre constater par jugement que le compromis de vente signé le 9 août 2013 entre parties vaut acte de vente sous seing privé et entendre dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte authentique de vente. Elle a encore requis la condamnation de B) à lui payer une indemnité mensuelle d'occupation de 5.000 €, ou toute autre somme, même supérieure, à arbitrer ex aequo et bono ou à fixer d'expert à partir du 9 août 2013, date de la signature du compromis, sinon à partir du 31 janvier 2015, date où l'acte notarié aurait dû être signé au plus tard, jusqu'à la date de libération des lieux. Elle a de même demandé l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi qu'une indemnité de procédure de 10.000 €.

A l'appui de sa demande, B) a fait exposer qu'il a cédé à M) par promesse de vente un terrain avec maison sis à ....., 13, rue Principale, inscrit au cadastre de la Commune de ....., section F de ....., sous le numéro 346/2852 au prix de 200.000 € en date du 9 août 2013. Après avoir pris des renseignements, il aurait eu des doutes quant à la réalité de la valeur du terrain et aurait fait dresser une expertise sur l'évaluation réelle du prix de vente suite à laquelle il se serait avéré que ce prix était manifestement en-dessous de sa valeur réelle. L'expert aurait estimé la valeur de la propriété litigieuse à 530.000 € hors TVA et frais, ce chiffre étant une estimation minimale. S'y ajouterait qu'elle serait située dans une zone

privilégiée permettant de réaliser un complexe immobilier d'une valeur marchande de 5.068.000 €, hors TVA et frais.

B) en conclut qu'il a été lésé de plus de 7/12 de la valeur de son bien.

M) conteste le caractère lésionnaire de la vente. Elle fait valoir que la promesse de vente ne porte que sur 4 ares 60 centiares tandis que l'expert chargé par B) aurait procédé à une évaluation de l'ensemble du terrain qui a une surface de 13 ares 20 centiares. Ainsi, il ne saurait être question de lésion.

Il découle du jugement entrepris (page 4) que « *B) ne persiste pas dans la voie de l'action du chef de lésion, mais il estime au contraire qu'il n'y a plus lieu à rescision et entend faire usage de la clause résolutoire inhérente à tout contrat synallagmatique* ».

Il a par la suite demandé à voir constater que la promesse de vente a été résiliée entretemps, faute pour l'acte notarié y afférent d'avoir été signé avant le 31 janvier 2015.

M) a opposé l'irrecevabilité de la demande en résolution formulée par B) par conclusions du 2 septembre 2015 qui serait une demande nouvelle ne se basant ni sur la même cause, ni sur les mêmes faits que ceux de la demande initiale et ne s'y rattachant pas par un lien suffisant.

Subsidiairement et concernant la prétendue clause résolutoire, M) a fait valoir que la clause selon laquelle « *l'acte notarié sera signé au plus tard le 31.1.2015 pardevant Me X), notaire de résidence à ...* » contiendrait une simple indication de délai pour la passation de l'acte, mais ne constituerait pas une clause résolutoire.

Plus subsidiairement encore, au cas où le Tribunal viendrait à la conclusion que la demande nouvelle adverse était recevable et qu'il s'agirait effectivement d'une clause résolutoire qui aurait vocation à s'appliquer, il y aurait lieu de condamner la partie adverse à des dommages et intérêts à hauteur de 20.000 € prévus dans la clause pénale outre les intérêts.

De son côté, M) a insisté sur sa demande en exécution forcée du compromis qu'elle a introduite suivant exploit du 30 avril 2015.

Par jugement du 20 janvier 2017, il a été donné acte à B) de ce qu'il n'entend plus obtenir la rescision.

Sa demande en résolution du compromis de vente a été déclarée irrecevable en tant que demande nouvelle.

La demande de M) tendant à voir constater par jugement la vente intervenue entre parties suivant compromis de vente du 9 août 2013 a été déclarée fondée en principe.

Avant tout autre progrès en cause, le tribunal a ordonné aux parties de saisir l'Administration du Cadastre pour la réalisation du mesurage de l'objet immobilier vendu conformément au compromis de vente du 9 août 2013 et attribution d'un numéro cadastral et il a sursis à statuer pour le surplus en attendant l'issue du mesurage et l'attribution à la parcelle vendue d'un numéro cadastral.

Contre ce jugement, lui signifié le 22 février 2017, B) a régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 31 mars 2017, demandant, par réformation, à la Cour :

- principalement, accueillir la demande en annulation du compromis de vente litigieux,
- subsidiairement, accueillir la demande en résolution du compromis de vente litigieux,
- plus subsidiairement, accueillir la demande en rescision pour cause de lésion,
- en dernier ordre de subsidiarité, annuler le jugement entrepris et renvoyer en prosécution de cause devant les premiers juges.

Il demande une indemnité de procédure de 2.500 € pour chacune des deux instances.

M) a interjeté appel incident et elle demande la condamnation de B) à lui payer une indemnité mensuelle d'occupation de 5.000 € par mois telle que réclamée dans son assignation.

Pour le surplus elle demande la confirmation du jugement et le rejet des demandes en paiement d'indemnités de procédure réclamées par B).

Plus subsidiairement encore, au cas où la Cour viendrait à la conclusion que la demande de B) sur base d'une prétendue clause résolutoire était recevable et fondée, elle demande la condamnation de B) au paiement de dommages et intérêts à hauteur de 20.000 € sur base de la clause pénale contenue dans le compromis de vente.

### **Quant à l'appel principal**

- quant à la demande en annulation du compromis de vente

B) conclut à l'annulation du compromis de vente motif pris que M) « *a surpris le consentement de l'appelant, voire l'a extorqué par la violence car l'appelant a pu donner son consentement uniquement par erreur en concluant une convention invalide, sans objet ou de cause, à portée incertaine, inexécutable et à vil prix* ».

M) soulève l'irrecevabilité de la demande en annulation du compromis de vente comme constituant une demande nouvelle formulée pour la première fois en instance d'appel.

L'article 592 du NCPC dispose :

*« Il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale ».*

Il échet de distinguer entre une demande en justice et un moyen de défense. Constitue une défense au fond tout moyen qui tend à faire rejeter comme non justifiée, après examen du fond du droit, la prétention de l'adversaire. Pour contester l'existence de l'action, pour dénier le droit invoqué, le défendeur dispose d'une gamme de moyens appropriés à l'objet de sa résistance, la défense au fond s'attaquant à l'existence même du droit invoqué. Le fait que tout moyen de défense exprime lui-même une prétention (celle de repousser la demande adverse) ne le transforme cependant pas en demande.

Les moyens de défense peuvent être introduits dans l'instance suivie au premier degré aussi bien que dans l'instance d'appel, y compris une demande en nullité du contrat sur lequel se fonde cette prétention qui peut donc être valablement formée pour la première fois en instance d'appel (Cour, 28 juin 2000, Pas. 31, p.395 ; Jurisclasseur, Procédure civile, V° Moyen de défense, fasc.128).

Force est de constater que dans le présent litige, B) a non seulement la qualité de demandeur sur base de son assignation du 5 mai 2014, mais aussi celle de défendeur dans l'affaire poursuivie à son égard par M) par assignation du 30 avril 2015 qui tend à voir constater par jugement que le compromis de vente signé le 9 août 2013 entre parties vaut acte de vente sous seing privé et partant à obtenir un jugement qui tiendra lieu d'acte authentique de vente.

Pour résister à cette demande, B) peut donc valablement former une demande en nullité du compromis de vente pour la première fois en instance d'appel.

Le moyen tiré de l'irrecevabilité d'une demande nouvelle est partant à écarter comme non fondé.

B) conclut à la nullité du compromis de vente et demande à la Cour de constater que son consentement a été surpris, voire extorqué par violence.

M) conteste formellement avoir fait usage de manœuvres ou d'un quelconque autre comportement pour influencer le consentement de B). Au contraire ce serait celui-ci qui aurait fixé le prix qu'elle avait accepté.

Face aux contestations de M), il appartient à B) de rapporter la preuve des faits qui permettraient à la Cour de retenir qu'il a été victime d'une erreur, d'un dol ou d'une violence.

Contrairement à ses affirmations, il ne ressort d'aucun élément du dossier que tel ait été le cas.

La demande en nullité du chef de vice de consentement est donc à rejeter.

B) conclut encore à la nullité du compromis de vente pour absence d'objet dans la mesure où la contenance de l'immeuble n'aurait été indiquée qu'à titre approximatif « *30 m Länge + 17 m Tiefe, genaue Berechnung wird noch durch das Kadasteramt durchgeführt* ». Afin de déterminer l'objet il aurait donc fallu procéder à un mesurage.

M) conteste le défaut d'objet dans la mesure où le compromis de vente mentionne la situation de l'immeuble, y compris son numéro cadastral.

L'article 1108 du code civil prévoit que pour que le contrat soit valable, il faut qu'il porte sur un objet certain qui forme la matière de l'engagement.

Aux termes de l'article 1126 du code civil, « *tout contrat a pour objet une chose qu'une partie s'oblige à donner, ou qu'une partie s'oblige à faire ou à ne pas faire* ».

Dans une vente, l'objet est à la fois la chose vendue et le prix promis par l'acheteur.

Concernant la détermination de l'objet, il est affirmé avec constance que pour que cette condition soit établie, il faut que l'on sache de façon certaine sur quoi l'on contracte, et par voie de conséquence ce qui sera dû (Jurisclasseur, droit civil, art. 1126 à 1130, fasc. 10, n° 20).

Aux termes de l'article 1583 du code civil, la vente « *est parfaite entre les parties, ..., dès qu'on est convenu de la chose et du prix, ...* », qui sont les éléments constitutifs de la vente.

A cet égard, l'article 1129 du code civil prévoit que la quotité, c'est-à-dire la quantité de la chose vendue « *peut être incertaine, pourvu qu'elle puisse être déterminée* ».

A défaut d'une telle détermination, la vente est nulle. La nullité encourue serait même une nullité absolue, dans la mesure où le contrat serait alors dépourvu d'un élément essentiel et la jurisprudence tend, en pareil cas, à considérer que l'acte n'a pas d'existence légale (Encycl. Dalloz, Vente, n° 320).

En l'occurrence, le compromis de vente porte sur un terrain avec maison sis 13, rue Principale à ....., inscrit au cadastre de la commune de ....., section F, sous le numéro 346/2852 avec une contenance d'environ « *30 m Länge + 17 m Tiefe, genaue Berechnung wird noch durch das Kadasteramt durchgeführt* ».

Le prix de vente a été fixé à 200.000 € payable à l'acte.

L'objet ainsi décrit est parfaitement déterminé. Le fait que la contenance exacte de la parcelle cadastrale 346/2852 n'est pas encore déterminée n'a aucune incidence sur l'objet du contrat – la maison et le terrain – qui existent et qui sont déterminés au jour de la conclusion du compromis.

Le moyen de la nullité du compromis de vente est donc à rejeter.

- quant à la demande en résolution de la vente

B) demande la réformation du jugement en ce que le tribunal a déclaré irrecevable sa demande en résolution du compromis du vente pour dépassement du délai endéans lequel l'acte notarié aurait dû être passé.

Tel que la Cour l'a développé ci-avant à propos de la demande en nullité, la demande en résolution du compromis de vente constitue elle-aussi, non seulement une demande, mais également un moyen de défense à la demande de M) en passation de l'acte.

C'est dès lors à tort que cette demande a été déclarée irrecevable.

Elle n'est cependant pas fondée.

La clause litigieuse dont s'empare B) est rédigée comme suit :

*« l'acte notarié sera signé au plus tard le 31/01/2015 pardevant Me X), notaire de résidence à .... ».*

L'article 1583 du Code civil dispose :

*« Elle [la vente], est parfaite entre parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès lors qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ».*

Il en suit qu'en droit la vente d'un immeuble, consentie par acte sous seing privé, est parfaite, dès lors que cet acte constate, comme en l'espèce, l'accord des parties sur la chose et sur le prix. Partant l'énonciation d'un pareil écrit qu'un acte notarié sera ultérieurement dressé n'est, en principe, qu'une modalité du contrat définitivement formé. Il n'en est autrement que s'il résulte clairement des termes employés ou des circonstances que les parties ont voulu subordonner la formation et l'efficacité du contrat à l'accomplissement de cette formalité (Diekirch, 29 juillet 1936, Pas.14, p. 126 ; Lux. 31 mai 1961, Pas. 18, p. 364).

En l'occurrence le compromis de vente ne stipule pas qu'il ne sortira ses effets qu'au moment de la rédaction de l'acte notarié, la simple stipulation d'une date limite jusqu'à laquelle l'acte notarié devra être passé étant insuffisante à cet égard.

Les parties n'ont donc pas fait de la signature de l'acte authentique à une date déterminée un élément constitutif de leur volonté.

Il en suit que la non-signature de l'acte au 31 janvier 2015 n'a pas emporté résolution de la vente.

- quant à la rescision pour cause de lésion

En dernier ordre de subsidiarité, B) reprend le moyen de la lésion pour plus des 7/12.

M) ne s'étant pas opposée à ce qu'il reprenne ce moyen auquel il avait renoncé en première instance, il convient d'en examiner le mérite.

C'est à la partie qui se prétend victime d'une lésion qu'il appartient d'en établir l'existence.



Conformément à l'article 1677 du code civil, la preuve de la lésion ne pourra être admise que par jugement, et dans le cas seulement où les faits articulés seraient assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion.

Le demandeur doit donc faire état de faits suffisamment sérieux pour que la lésion apparaisse possible sinon probable. Les juges du fond qui doivent constater que la condition de la vraisemblance de la lésion est remplie avant d'ordonner une expertise, dès lors qu'il y a désaccord sur l'existence de la lésion, tel le cas en l'espèce, disposent, à cet égard, d'un pouvoir d'appréciation souverain. La jurisprudence se montre assez stricte et exigeante pour autoriser le vendeur à rapporter la preuve de la lésion, les faits pris en compte par le juge pour apprécier le caractère vraisemblable de la lésion pouvant être de nature très différente. Il peut ainsi s'agir des prix pratiqués dans le voisinage, sans qu'il soit nécessaire que les terrains comparés soient rigoureusement identiques (JurisClasseur, Code Civil, art. 1674 à 1685, fasc. unique : Vente, Rescision pour cause de lésion, n° 118-119-120).

A l'appui de sa demande, B) verse un rapport d'évaluation immobilière qu'il a fait établir par le bureau d'architecte C) en date du 30 octobre 2013.

Bien qu'il n'ait pas été établi contradictoirement, ce rapport est susceptible de constituer un élément de preuve au sens de l'article 64 du nouveau code de procédure civile, dans la mesure où il a été régulièrement communiqué et soumis à un débat contradictoire.

M) conteste ledit rapport motif pris qu'il serait parti de fausses prémisses alors qu'il aurait pris comme objet d'évaluation un terrain avec une surface de 13 ares et 20 centiares. Or, elle n'aurait acquis qu'un terrain avec maison d'une contenance de 4 ares 60 centiares.

L'expertise évaluant l'intégralité du terrain de 13 ares 20 centiares à 534.000 €, il en résulterait pour les besoins du calcul que la valeur de l'immeuble qu'elle a acquis se chiffrerait à 186.090 €. Comme le prix de vente avait été fixé à 200.000 €, il ne saurait être question de lésion, le prix convenu étant même supérieur au prix calculé par l'expert.

Il découle du rapport de l'architecte C) que l'objet de son évaluation était la parcelle cadastrale n° 346/2852 d'une contenance de 13 ares 20 centiares.

Selon l'extrait cadastral la parcelle n° 346/2852 a effectivement une contenance de 13 ares 20 centiares.

M) conteste cependant avoir acquis l'intégralité de ce terrain et affirme n'en avoir acquis que 4 ares 60 centiares.

Cette affirmation est confirmée par le compromis de vente qui renseigne comme objet de la vente un terrain avec maison avec une contenance d'environ « *30 m Länge + 17 m Tiefe* » en ajoutant la mention « *genaue Berechnung wird noch durch das Kadasteramt durchgeführt* », ce qui donne une contenance maximale de 5 ares 10 centiares.

Il découle encore d'une annonce que B) avait faite sur le site de l'agence immobilière La Forêt qu'il n'entendait vendre qu'un terrain de 4 ares 6 centiares.

Les estimations de prix de l'architecte C) par rapport à la valeur du terrain comme objet de spéculation après établissement d'un PAP ne valant qu'à condition que l'objet de la vente ait effectivement une contenance de 13 ares 20 centiares, le rapport n'est pas de nature à rendre les faits articulés par B) assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion.

L'appel principal de B) n'est donc pas fondé.

Il en suit que le jugement est à confirmer en ce qu'il a déclaré fondée en principe la demande de M) tendant à voir constater judiciairement la vente intervenue suivant compromis du 9 août 2013, le refus de passer acte de B) résultant à suffisance des moyens qu'il a opposés à la demande.

Il y a partant lieu de renvoyer l'affaire en prosécution de cause devant le tribunal d'arrondissement.

### **Quant à l'appel incident**

M) demande, par réformation, une indemnité mensuelle d'occupation de 5.000 € par mois, ou toute autre somme à arbitrer *ex aequo et bono* à partir du 9 juillet 2013, date à laquelle le compromis de vente a été signé sinon à partir du 31 janvier 2015, date où l'acte notarié aurait dû être signé au plus tard, jusqu'à la date de libération des lieux par B).

Il découle du jugement entrepris que dans l'attente du mesurage à réaliser par l'Administration de Cadastre, le tribunal a sursis à statuer sur le surplus.

L'appel incident est dès lors irrecevable pour être prématuré.

### Les indemnités de procédure

Au vu de l'issue du litige, la demande de B) à se voir allouer, par réformation, une indemnité de procédure de 2.500 € pour la première instance ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.500 € pour l'instance d'appel est à rejeter.

Il est par contre inéquitable de laisser à charge de M) les frais irrépétibles qu'elle a exposés pour l'instance d'appel et il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 1.500 € pour l'instance d'appel.

### **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,

déclare irrecevable l'appel incident ;

déclare recevable mais non fondé l'appel principal ;

confirme le jugement du 20 janvier 2017 ;

dit non fondée la demande de B) en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne B) à payer à M) une indemnité de procédure de 1.500 € pour l'instance d'appel et le condamne aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Nicky STOFFEL, avocat constitué, sur ses affirmations de droit ;

renvoie l'affaire en prosécution de cause devant le tribunal d'arrondissement.