

-Arrêt civil-

Audience publique du vingt-quatre juin deux mille dix

Numéros 33720, 33991 et 34715 du rôle

Composition:

Georges SANTER, président de chambre,
Etienne SCHMIT, premier conseiller,
Eliane EICHER, premier conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

I.

Entre :

A, enseignant, demeurant à L-4956 Hautcharage, 13, rue Roger Frisch,

appelant aux termes d'un acte de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 1^{er} avril 2008,

comparant par Maître Philippe PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) B, agronome, et son épouse

2) C, sans état, les deux demeurant à L-4745 Pétange, 11, an den Jenken,

3) D, employée d'Etat, demeurant à L-4710 Pétange, 70, rue d'Athus,

intimés aux fins du susdit acte KURDYBAN,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4) E, ouvrier communal, demeurant à L-4750 Pétange, 94, rue de Longwy, pris en sa qualité d'attributaire de la totalité de la communauté universelle ayant existé avec son épouse, F, décédée le 27 juin 2008,

intimé aux fins du susdit acte KURDYBAN,

comparant par Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

II.

Entre :

1) B, agronome, et son épouse

2) C, sans état, les deux demeurant à L-4745 Pétange, 11, an den Jenken,

3) D, employée d'Etat, demeurant à L-4710 Pétange, 70, rue d'Athus,

appelants aux termes d'un acte de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 9 avril 2008 et d'un acte de réassignation de l'huissier suppléant Josiane GLODEN, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette, du 9 mai 2008,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) A, enseignant, demeurant à L-4956 Hautcharage, 13, rue Roger Frisch,

intimé aux fins du susdit acte STEFFEN du 9 avril 2008,

comparant par Maître Philippe PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) E, ouvrier communal, demeurant à L-4750 Pétange, 94, rue de Longwy, pris en sa qualité d'attributaire de la totalité de la communauté universelle ayant existé avec son épouse, F, décédée le 27 juin 2008,

intimé et réassigné aux fins des susdits actes STEFFEN,

comparant par Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

III.

Entre :

E, ouvrier communal, demeurant à L-4750 Pétange, 94, rue de Longwy, pris en sa qualité d'attributaire de la totalité de la communauté universelle ayant existé avec son épouse, F, décédée le 27 juin 2008,

appellant aux termes d'un acte de l'huissier de justice Geoffrey GALLE d'Esch-sur-Alzette du 20 août 2008,

comparant par Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1) A, enseignant, demeurant à L-4956 Hautcharage, 13, rue Roger Frisch,

intimé aux fins du susdit acte GALLE,

comparant par Maître Philippe PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) B, agronome, et son épouse

3) C, sans état, les deux demeurant à L-4745 Pétange, 11, an den Jenken,

4) D, employée d'Etat, demeurant à L-4710 Pétange, 70, rue d'Athus,

intimés aux fins du susdit acte GALLE,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

1. La procédure antérieure

Le 17 juin 2002, A a assigné B, C, F et D devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Il expose que par compromis de vente du 22 avril 2002, les parties assignées lui ont vendu des terrains au prix de 223.105.- euros. Convoqués devant le notaire pour la passation de l'acte authentique le 13 mai 2002, les vendeurs ne se sont pas présentés et ils refusent de signer l'acte.

A demande au tribunal de dire que les vendeurs sont tenus de se présenter devant le notaire pour passer l'acte au prix de 223.105.- euros dans les quinze jours de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard.

Il demande également au tribunal de dire qu'au cas où les vendeurs ne signent pas l'acte dans ce délai, le jugement vaut acte authentique de vente des terrains litigieux.

Subsidiairement, il conclut au prononcé de la résiliation du contrat aux torts des vendeurs et à leur condamnation à lui payer le montant de 22.310.- euros au titre de « *l'indemnisation conventionnellement prévue* ».

Le 26 juin 2002, B, C et D ont assigné A et F.

Ils soutiennent que le prix de vente de 223.105.- euros convenu au compromis du 22 avril 2002 est inférieur à la valeur des terrains qui est de 550.576.- euros.

Ils considèrent qu'ils ont subi une lésion de plus de sept douzièmes et concluent à la rescision du compromis.

Le 18 novembre 2002, F a assigné A, B, C et D.

Elle soutient que la valeur des terrains vendus par compromis du 22 avril 2002 est d'au moins 550.000.- euros. Elle conclut également à la rescision pour lésion de plus de sept douzièmes.

Par jugement du 8 mai 2003, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, onzième chambre, a chargé un expert de la mission d'évaluer les terrains ayant fait l'objet du compromis du 22 avril 2002 à la date du 22 avril 2002.

Par jugement du 25 novembre 2004, le tribunal a « constaté » que la méthode d'évaluation adoptée par l'expert Roger ROCK n'était pas appropriée. Il a nommé deux experts avec la mission « *d'évaluer les terrains qui ont fait l'objet du compromis de vente du 22 avril 2002 à la date du 22 avril 2002, afin de permettre au tribunal de déterminer s'il y avait lieu de rescinder la vente pour lésion de plus de 7/12e* ».

Par jugement du 18 janvier 2008, le tribunal a déclaré non fondées la demande en rescision et en annulation du compromis de vente et la demande en exécution du compromis.

Il a condamné B, C, F et D à payer à A le montant de 22.310.- euros au titre de la clause pénale.

Le 28 février 2008, B, C et D, ont fait signifier le jugement du 18 janvier 2008 à A et à F, sous réserve d'appel.

Au vu des actes de procédure versés, les jugements des 8 mai 2003 et 25 novembre 2004 n'ont pas été signifiés.

2. L'appel de A

Le 1^{er} avril 2008, A a formé appel contre le jugement du 18 janvier 2008.

A limite son appel à la décision qui a rejeté sa demande principale tendant à l'exécution du compromis de vente et a fait droit à sa demande subsidiaire en condamnation au paiement de la clause pénale.

Il conclut à la confirmation de la décision qui a rejeté les demandes en rescision et en annulation.

A expose que le compromis de vente du 22 avril 2002 ne comprend pas seulement une clause de caducité du contrat. Il prévoit que la vente sera légalisée par-devant le notaire Georges d'HUART. Cette disposition, combinée à la clause prévoyant la caducité du contrat trois mois après sa signature, implique que l'acte notarié doit être dressé dans le délai de trois mois.

Le 6 mai 2002, le notaire Georges d'HUART a convoqué les vendeurs à la signature de l'acte le 13 mai 2002. A a également convoqué les vendeurs à ce rendez-vous par lettres recommandées du 6 mai 2002.

Les vendeurs ne se sont pas présentés à la signature.

Dès le 17 juin 2002, A a également assigné les vendeurs en exécution du compromis.

Avant l'expiration du délai de trois mois, le 22 juillet 2002, A a donc fait les diligences nécessaires pour que la vente soit formalisée devant notaire. Les vendeurs ont rompu le contrat.

A considère que la caducité du contrat est intervenue par la seule faute des vendeurs et qu'il ne peut pas être considéré comme responsable de l'écoulement du délai de trois mois.

Il demande que la Cour fasse droit à sa demande en exécution du compromis. Il conclut à ce que les vendeurs soient condamnés à signer l'acte authentique de vente au prix de 223.105.- euros dans les quinze jours de la signification de l'arrêt, sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard.

A demande encore à la Cour de dire qu'au cas où les vendeurs ne signent pas l'acte authentique dans les quinze jours de la signification, l'arrêt vaut acte authentique de vente.

Dans son arrêt du 11 février 2010, la Cour a déclaré recevable l'appel principal de A contre le jugement du 18 janvier 2008.

3. L'appel de B, C et D

Le 9 avril 2008, B, C et D ont fait signifier un acte d'appel contre les jugements des 25 novembre 2004 et 18 janvier 2008 à A et à F.

Les appelants considèrent que c'est à tort que le tribunal n'a pas retenu le rapport de l'expert ROCK et n'a pas prononcé la rescision pour lésion de plus de sept douzièmes.

A a acquis les terrains dans un but spéculatif, et la valeur d'avenir des terrains, sur laquelle A a tablé, doit être prise en considération. L'appréciation essentiellement en fonction de la demande qui existe ou qui a existé pour le terrain est erronée.

Les appelants affirment que le rapport ROCK est rédigé dans la logique de l'arrêt du 19 juin 2001 de la Cour (rôle no 23.996) qui a retenu ce qui suit : *« Il faut tenir compte des circonstances qui peuvent déterminer un amateur à offrir un prix plus élevé, bien qu'il s'agisse de conventions personnelles ou de but spéculatif ; la valeur vénale de l'immeuble peut encore être appréciée par référence à sa constructibilité, à sa vocation de terrain à bâtir, à la possibilité de le lotir ».*

Les appelants critiquent également le jugement du 18 janvier 2008 en ce qu'il n'a pas prononcé la rescision pour lésion sur base du rapport d'expertise ROCK.

A titre subsidiaire, ils soutiennent que le tribunal aurait dû retenir l'analyse qu'ils avaient développée dans leurs conclusions du 8 novembre 2007. Ils concluent à l'annulation du rapport d'expertise CASTEL en raison de sa « *précarité intellectuelle* ». Ce rapport ne se présente pas « *sous la forme de conclusions logiques et cohérentes* » et est basé sur des prix valables le 13 décembre 2000, soit seize mois avant le compromis en discussion.

Ils soutiennent que c'est à tort qu'ils ont été condamnés à payer à A le montant de 22.310.- euros.

Les appelants concluent à la réformation du jugement et demandent à la Cour de prononcer la rescision du compromis et de dire qu'il est nul et ne sortira aucun effet.

Subsidiairement, ils concluent à l'annulation du rapport d'expertise CASTEL et à la nomination d'un expert avec la mission d'évaluer les biens au jour du compromis suivant les critères dégagés à l'arrêt de la Cour du 19 juin 2001.

Plus subsidiairement, ils concluent à la confirmation du jugement en ce qu'il a déclaré non fondée la demande en exécution du compromis et les a condamnés au paiement du montant de 22.310.- euros à A.

La Cour relève qu'au vu des actes de procédure versés, les jugements des 25 novembre 2004 et 18 janvier 2008 n'ont pas été signifiés à B, C et D.

Certes, ils ont eux-mêmes fait signifier le jugement du 18 janvier 2008, sous réserve d'appel. Cependant, en application de la règle « *Nul ne se forclot soi-même* », toujours en vigueur au Luxembourg, l'article 571 du nouveau code de procédure civile (qui correspond à l'article 443 du code de procédure civile) étant inchangé, la signification d'un jugement par une partie ne fait pas courir le délai d'appel à son égard, d'autant moins que la signification est faite sous réserve d'appel.

Les délais d'appel n'ont donc pas commencé à courir à l'égard de B, C et D.

Dès lors, l'appel interjeté le 9 avril 2008 par B, C et D dans la forme et le délai de la loi est recevable.

4. L'appel de E

Le 20 août 2008, E, en sa qualité d'attributaire de la totalité de la communauté universelle ayant existé avec son épouse, F, suivant contrat de mariage, et d'héritier de F, décédée le 27 juin 2008, a formé appel contre les jugements des 25 novembre 2004 et 18 janvier 2008.

E reprend textuellement la motivation de l'acte d'appel de B, C et D.

La motivation de son acte diffère de l'acte d'appel de ces parties en ce qu'il soutient que c'est à tort qu'il a été condamné à payer in solidum avec les autres parties en cause à A le montant de 22.310.- euros.

Au dispositif, E conclut de manière polie à l'annulation du rapport d'expertise CASTEL qu'il considère comme « *parfaitement incomplet* ».

Par arrêt du 11 février 2010, la Cour a notamment invité les parties à examiner la recevabilité de l'appel de E contre les jugements des 25 novembre 2004 et 18 janvier 2008, eu égard aux articles 571, 572, 579 et 580 du nouveau code de procédure civile.

Le jugement du 18 janvier 2008 a été signifié le 28 février 2008 à F, dont E reprend l'action en sa qualité d'attributaire de la totalité de la communauté universelle ayant existé avec son épouse F, et en sa qualité d'héritier de F.

Ainsi que le soutient A dans ses conclusions du 10 mai 2010, l'appel formé le 20 août 2008 par E contre le jugement du 18 janvier 2008 a été interjeté après l'écoulement du délai d'appel de quarante jours, qui a commencé à courir le 28 février 2008, et est donc irrecevable en application de l'article 571 du nouveau code de procédure civile.

La Cour retient encore que le jugement du 25 novembre 2004 est à considérer comme jugement qui tranche une partie du principal et ordonne une mesure d'instruction, et peut faire l'objet d'un appel immédiat.

Le jugement charge un expert de la mission d'évaluer les terrains qui font l'objet de la demande en rescision et retient au dispositif que la méthode d'évaluation adoptée par l'expert Roger ROCK n'est pas adaptée à l'évaluation des terrains en vue de l'appréciation s'il y a lésion de plus de sept douzièmes.

En écartant la méthode de l'expert ROCK, le tribunal a tranché, dans le dispositif du jugement, le débat sur la méthode d'évaluation des immeubles faisant l'objet de la demande en rescision. Le tribunal a écarté l'appréciation de la valeur des immeubles par un calcul de faisabilité, c'est-à-dire par une évaluation en fonction du coût de la construction et de la marge bénéficiaire, en vue de dégager le prix maximum à payer afin de garantir la viabilité du

projet et de limiter les risques de l'établissement qui met à disposition les fonds destinés au financement du projet.

Dès lors, le jugement du 25 novembre 2004, qui n'a pas été signifié, pouvait faire l'objet d'un appel indépendant du jugement au fond du 18 janvier 2008, et l'appel de E du 20 août 2008 contre le jugement du 25 novembre 2004, interjeté dans la forme et le délai de la loi, est recevable.

5. L'appel incident de E contre le jugement du 18 janvier 2008

Par conclusions du 10 mai 2010, E déclare former appel incident contre le jugement du 18 janvier 2008, à titre subsidiaire, pour le cas où son appel principal du 20 août 2008 serait irrecevable.

Au point 4 ci-dessus, il a été retenu que l'appel du 20 août 2008 contre le jugement du 18 janvier 2008 est irrecevable.

Tant A que B, C et D ont signifié, les 1^{er} et 9 avril 2008, un acte d'appel à F. Dès lors, l'appel incident interjeté par E par conclusions du 10 mai 2010, dans la forme et le délai de loi, est recevable, en application de l'article 571 du nouveau code de procédure civile.

Contrairement à ce que soutient A dans ses conclusions du 11 mai 2010, par son arrêt du 11 février 2010, la Cour n'a pas limité la réouverture des débats aux seuls points qu'elle a invité les parties à examiner.

En effet, tout en invitant les parties à examiner certains points précis et à déposer une recherche de propriété, la Cour a expressément révoqué l'ordonnance de clôture et rouvert les débats sur tous les aspects non tranchés du litige. La Cour n'ayant tranché que la recevabilité de l'appel de A, tous les autres aspects du litige pouvaient faire l'objet de nouvelles écritures des parties.

6. Le compromis de vente du 22 avril 2002

Le 22 avril 2002, les parties ont signé le compromis de vente litigieux qui a notamment la teneur suivante :

« **Compromis de vente**

Entre les soussignés : **Comme partie venderesse**

...

Comme partie acquéreuse

...

Il a été convenu le présent contrat, lequel sera légalisé par-devant le notaire Georges d'HUART, de résidence à Pétange.

Objets

...

La propriété est vendue dans son état actuel, libre de toutes charges, privilèges et hypothèques.

Prix

La présente vente a lieu moyennant le prix convenu de 223.105 € payable à la signature de l'acte notarié par chèque bancaire.

Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance est fixée dès la signature de l'acte notarié. En cas de résiliation de la présente par l'une des parties celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente.

Durée

Nonobstant la pénalité stipulée ci-dessus, le présent compromis deviendra caduc 3 mois après la signature et la partie venderesse est autorisée à revendre la propriété sans autre formalité. Pour le cas où une demande de prêt s'avère nécessaire, le présent compromis ne sortira ses effets qu'au moment où le prêt a été accordé.

...»

7. La caducité du compromis

7.1. L'interprétation du compromis

Dans son jugement du 18 janvier 2008, le tribunal a relevé que les parties ont convenu que le compromis devient caduc de plein droit trois mois après sa signature. Il en a déduit que la demande de A en exécution du contrat n'est pas fondée.

De même qu'en première instance, A conclut en appel à la condamnation à la passation d'acte, et les autres parties concluent à la rescision du contrat en raison de la lésion de plus de sept douzièmes.

Ces prétentions respectives des parties ne peuvent être fondées qu'à la condition que le compromis de vente du 22 avril 2002 constitue un contrat qui produit ses effets. En effet, l'une des parties en demande l'exécution, l'autre conclut à son anéantissement.

La Cour retient que le contrat caduc constitue un contrat valable à l'origine, mais qui est privé d'effets par la survenance d'un événement postérieur à sa conclusion.

Avant d'examiner le bien-fondé de la demande en passation d'acte et de la demande en rescision ou en annulation, c'est-à-dire en anéantissement, il convient d'apprécier si, trois mois à compter de sa signature, le compromis litigieux produit des effets ou non.

Les parties ont convenu que les immeubles précisés au compromis sont vendus à A au prix indiqué et que la vente convenue par compromis

sera formalisée par acte notarié. Les parties n'ont donc pas différé la conclusion de la vente au jour de la signature de l'acte notarié et n'ont pas fait de l'acte authentique une condition de formation de la vente. Dès le compromis, elles ont exprimé leur accord relatif à la vente des immeubles précisés au prix indiqué. Elles prévoient seulement que la vente sera « *légalisée* » devant notaire, donc simplement authentifiée.

Le compromis précise que la partie qui résilie le contrat doit payer une indemnité de 10% du prix de vente à l'autre partie.

Enfin, le compromis est caduc, et cesse donc de produire ses effets, à l'expiration d'un délai de trois mois après la signature du compromis, le 22 juillet 2002. Les parties ajoutent à cette disposition relative à la caducité qu'à ce moment les vendeurs sont libres de « *revendre la propriété, sans autre formalité.* »

La convention précise que le contrat devient caduc, « *nonobstant* » la clause pénale prévue pour l'hypothèse de la résiliation.

Aux termes du compromis, les immeubles en question ont été vendus au prix convenu. Les parties au contrat prennent l'engagement de formaliser la vente en passant l'acte notarié de vente.

Les parties règlent les conséquences de deux faits : la résiliation du contrat par une partie (au point : entrée en jouissance) et l'expiration du délai de trois mois à partir de la signature du compromis (au point : durée).

Le compromis dispose qu'au cas où le contrat est résilié par une partie, l'autre partie sera obligée au paiement d'une indemnité de 10% du prix de vente. Les parties prévoient donc cette pénalité pour l'hypothèse de la résiliation, et non pour l'hypothèse de l'expiration du délai de trois mois et de la caducité du contrat qui survient à l'expiration du délai.

Le compromis prévoit encore que l'expiration du délai de trois mois rend le contrat caduc, et à ce moment les vendeurs sont libres de vendre les immeubles à un tiers.

Les parties prennent soin de régler le sort du contrat à l'expiration d'un délai de trois mois et de préciser que les vendeurs sont libres de vendre leurs biens à un tiers à l'expiration de ce délai. Cette précision n'a de sens que si les parties elles-mêmes considèrent que les vendeurs ne sont pas libres de vendre leurs biens à un tiers dans les trois mois qui suivent la signature du contrat.

En signant le compromis, les parties se sont engagées à passer l'acte notarié dans les trois mois. La partie qui souhaite formaliser l'acte de vente

peut forcer l'autre partie à l'exécution de son obligation de passer l'acte notarié et de se présenter devant le notaire pour signer l'acte authentique de vente.

Au cas où aucune partie ne manifeste sa volonté de passer l'acte ni ne prend l'initiative de convoquer ou de faire convoquer l'autre partie à la signature de l'acte, le contrat n'a plus d'effets à l'expiration du délai de trois mois.

Cependant, au cas où une partie, invitée dans les trois mois à signer l'acte notarié, refuse sa signature, elle viole ses obligations contractuelles.

L'une des parties ayant fait des diligences en vue de l'exécution du contrat et l'autre partie refusant de remplir ses obligations contractuelles, les règles régissant tout contrat et l'inexécution de ses obligations contractuelles par l'une des parties s'appliquent et le contrat ne devient pas caduc.

Le compromis prévoit que la résiliation du contrat du fait de l'une des parties est sanctionnée par l'obligation de payer une indemnité. La Cour admet que le terme « *résiliation* » n'est pas utilisé par les parties au sens technique étroit, mais vise la rupture du contrat par une partie, c'est-à-dire la dissolution du contrat en raison de la violation des obligations contractuelles par une partie.

Au vu des prévisions du contrat, et contrairement à ce que soutiennent les parties représentées par Maîtres VOGEL et LORANG, les dispositions relatives à l'indemnité de 10% et à la caducité du contrat constituent des clauses distinctes qui règlent, d'une part, la sanction de la « *résiliation* » du contrat dans les trois mois par une partie, et, d'autre part, le sort du contrat, à l'expiration du délai de trois mois, si aucune partie n'a pris l'initiative de faire formaliser la vente par un acte notarié, donc de procéder à l'exécution des obligations contractuelles.

Ces dispositions ne peuvent pas être analysées comme clause de dédit qui permet à chaque partie de se retirer du contrat, dans la période des trois mois qui suivent la signature du compromis, à charge de payer à l'autre la pénalité prévue. Elle ne peut pas non plus être considérée comme clause de dédit permettant à chaque partie de se retirer du contrat après l'expiration du délai de trois mois à charge de payer une pénalité. Si aucune partie n'a fait de démarche, dans les trois premiers mois, en vue de la signature de l'acte, le contrat n'a plus d'effets, les parties ne sont plus liées par le compromis et ne sont plus obligées de formaliser la vente caduque.

7.2. Le sort du compromis

Par lettres recommandées avec accusé de réception remises à la poste le 7 mai 2002, A a convoqué B, F et D à se présenter en l'étude du notaire Georges d'HUART, le 13 mai 2002 à 17 heures 30, en vue de la signature de l'acte notarié formalisant la vente par compromis. Ces courriers ont été remis le 8 mai 2002. (Farde I de sept pièces inventoriées de Maître PENNING, pièce no 3) Par courrier du 6 mai 2002, le notaire a également invité B, F et D à se présenter le 13 mai 2002 pour la signature de l'acte. (Même farde de pièces, pièce no 4)

Au vu du courrier du notaire Georges d'HUART du 24 mai 2002, les parties B, F et D ne se sont pas présentées au rendez-vous. Elles avaient fait savoir à l'étude qu'elles avaient changé d'avis et ne se présenteraient pas. (Même farde de pièces, pièce no 6)

Durant la période de trois mois à compter de la signature du compromis de vente, le 22 avril 2002, A a donc exprimé le souhait de formaliser le contrat de vente et il a chargé le notaire de la passation d'acte. En convoquant lui-même les parties au rendez-vous en l'étude du notaire, fixé au 13 mai 2002, A a manifesté sa volonté de passer l'acte notarié, ainsi qu'il s'était obligé au compromis de vente, et il a invité les vendeurs à satisfaire aussi à leur obligation de signer l'acte notarié.

Les vendeurs qui n'ont pas signé l'acte ont violé leur obligation de passer l'acte notarié, l'acquéreur les y ayant invités dans le délai de trois mois à partir de la signature du compromis.

Le 17 juin 2002, A a donné assignation à B et à son épouse C, à F et à D et a conclu à ce que le tribunal dise que ces parties sont tenues de passer l'acte authentique de vente en exécution du compromis de vente du 22 avril 2002.

Dans les trois premiers mois à compter de la signature du compromis de vente, A a donc fait connaître aux vendeurs sa volonté de formaliser la vente, et a fait des diligences en vue de l'exécution du compromis. La vente du 22 avril 2002 n'est donc pas devenue caduque à l'expiration du délai de trois mois, étant donné que le compromis n'est pas resté sans suite de la part des deux parties, mais que A a fait le nécessaire pour exécuter le contrat et le formaliser devant notaire. Les diligences de A qui tendaient, avant l'expiration du délai de trois mois à compter de la signature du compromis, à l'exécution de la vente, sont de nature à éviter que le contrat cesse de produire ses effets.

A l'expiration du délai de trois mois, la vente du 22 avril 2002 n'avait donc pas perdu ses effets, mais avait au contraire gardé tous ses effets. Certes, les vendeurs avaient refusé d'exécuter le contrat en le formalisant devant notaire, mais ce refus d'exécution n'est pas de nature à priver le

contrat de ses effets, et à empêcher le cocontractant à en poursuivre son exécution.

8. La demande en rescision pour lésion

Par compromis du 22 avril 2002, B, F et D ont vendu à A un terrain à bâtir de 35,85 ares et un champ de 40,30 ares au prix de 223.105.- euros.

La demande en rescision des vendeurs est justifiée s'il est établi que le prix de vente les lèse de plus de sept douzièmes, c'est-à-dire si la valeur vénale du terrain est supérieure à 535.452.- euros ($223.105 : 5 = 44.621 ; 44.621 \times 12 = 535.452.-$ euros)

En effet, si au moment de la vente la valeur réelle des biens vendus est supérieure à 535.452.- euros, le prix de vente conventionnel de 223.105.- euros est inférieur à cinq douzièmes du prix réel et la lésion des vendeurs est supérieure à sept douzièmes.

Dans son rapport du 26 mars 2007, l'expert Patrick CASTEL évalue le terrain à bâtir au montant de 158.370,26- euros et le terrain non constructible au montant de 109.786,72- euros, soit une valeur totale de 268.156,98- euros.

B, C, D et E n'invoquent pas ce rapport d'expertise et concluent à son annulation.

Ils invoquent le rapport de l'expert Roger ROCK du 3 janvier 2004, qui évalue le terrain à bâtir au montant de 500.031,25- euros et le terrain classé en zone rurale au montant de 89.119,29- euros, et qui retient une valeur totale de 589.150,54- euros. Ils considèrent que la lésion de plus de sept douzièmes est prouvée.

Dans ses conclusions du 23 janvier 2009, A déclare qu'il maintient ses conclusions de première instance des 31 mars 2004 et 9 juin 2004, et que ces conclusions, jointes, sont censées faire partie intégrante des conclusions prises en appel le 23 janvier 2009.

Dans ses conclusions du 31 mars 2004 (point 3, terrain no 3), A souligne à juste titre que l'expert Roger ROCK a fait une erreur quant à la surface d'un terrain retenu au tableau des ventes de terrains d'avenir. L'expert a retenu une vente du 7 mai 2001 d'un terrain situé « in der Lehr » d'une surface de 10,30 ares au prix de 32.226,16- euros.

Au vu de l'acte de vente notariée du 7 mai 2001, des terrains (pré et labour) d'une surface de 10,30 ares, 14,50 ares et 40,10 ares ont été vendus

au prix de 1.300.000.- francs, soit 32.226,16- euros. (Farde no 2 de 21 pièces inventoriées de Maître PENNING, pièce no 14)

Il convient dès lors de redresser les calculs de l'expert ROCK comme suit :

Au lieu de la surface totale de 66,18 ares vendus au prix total de 90.472,86- euros retenus au tableau des ventes de terrains d'avenir, une surface de 120,78 ares (66,18 + 14,50 + 40,10) est à retenir.

Le prix moyen à l'are est donc de $90.472,86 : 120,78 = 749,07$ - euros, et non de 1.367,07- euros.

Le terrain classé en zone rurale est donc à évaluer au montant de $65,19 \times 749,07 = 48.831,31$ - euros, au lieu de 89.119,29- euros.

Si l'on admettait, comme le font les vendeurs, l'estimation du terrain constructible fixé par l'expert au montant de 500.031,25- euros, la valeur des biens vendus serait de $500.031,25 + 48.831,88 = 548.863,13$ - euros.

Si l'on admettait que l'évaluation du terrain à construire était à faire suivant la méthode retenue par l'expert, qui a calculé le prix du terrain en promotion immobilière, la valeur du terrain serait de 548.863,13- euros, et dépasserait donc de 13.231,13- euros le montant critique de 535.452.- euros.

L'expert retient qu'en promotion immobilière le prix du terrain à construire est de 45.623- euros l'are. Ce prix constituerait le prix maximum que le promoteur, qui acquerrait le terrain litigieux en vue d'y construire une résidence et de vendre les appartements avec une marge bénéficiaire de 3%, pourrait offrir au vendeur du terrain. Si le promoteur payait un prix supérieur, il prendrait un risque financier pour la réalisation de son projet.

La Cour retient que ce prix constitue un prix théorique que le promoteur ne doit pas dépasser. Son banquier, appelé à financer le projet par un crédit, veillera à ce que le prix d'acquisition ne soit pas supérieur et que le risque ne soit pas plus élevé.

Le prix dégagé par cette méthode constitue une valeur qui pourrait être payée par un promoteur qui voudra absolument réaliser un projet sur ce terrain.

Mais il n'est pas prouvé qu'un promoteur eût été disposé à payer ce prix en avril 2002. Il ne résulte d'aucun élément du dossier que la situation du marché immobilier à Pétange était telle, et que le terrain était tellement convoité, qu'un promoteur aurait offert ce prix.

Dans son rapport du 3 janvier 2004, l'expert Roger ROCK a certes évalué le terrain à construire suivant cette méthode, et a calculé la valeur totale des biens en tenant compte de cette valeur en promotion immobilière.

Cependant, l'expert a aussi recherché la valeur des terrains vendus en vue de la construction de maisons d'habitation unifamiliales. Au tableau de vente de terrains à bâtir en 2002, l'expert retient des ventes dont le prix moyen à l'are était de 33.918,09- euros.

Si l'on admettait ce prix pour déterminer le prix réel du terrain litigieux, la valeur du terrain à bâtir serait de $10,96 \times 33.918,09 = 371.742,27$ - euros. La valeur des biens vendus serait donc de 420.574,15- euros, soit une valeur bien inférieure au montant critique de 535.452.- euros.

La Cour déduit de ces développements qu'il n'est pas établi qu'un promoteur eût payé le prix de 548.863,13- euros en avril 2002.

La Cour retient qu'il n'est de toute manière pas établi que A agissait en tant que promoteur, ce qu'il conteste, ou qu'il agissait de connivence avec un promoteur immobilier afin de maintenir un prix bas.

Il n'est donc pas prouvé que le prix de 548.863,13- euros (prix maximum en promotion immobilière) ou un autre prix supérieur au montant critique de 535.452.- euros doive être retenu à titre de valeur vénale.

Il n'est pas établi que lors d'une vente des biens immobiliers litigieux dans des conditions normales, compte tenu du marché immobilier, le prix de 548.683,13- euros ou un prix supérieur au montant de 535.452- euros auraient pu être obtenus par les vendeurs.

Etant donné qu'il n'est pas prouvé que le montant de 223.105.- euros, qui constitue le prix de la vente du 22 avril 2002, lèse les vendeurs B, F et D de plus de sept douzièmes, la demande en rescision de la vente du 22 avril 2002 n'est pas justifiée.

Le jugement du 18 janvier 2008 est donc à confirmer en ce qu'il a dit non fondées la demande en rescision et la demande en annulation en conséquence de la rescision.

9. La demande en exécution du compromis

Dans son acte d'appel, A demande la réformation du jugement du 18 janvier 2008 en ce qu'il « a déclaré que la demande principale en exécution du compromis de vente du 22/04/2002 n'est pas fondée et a dit fondée la demande subsidiaire en condamnation des consorts B, C, D et F au paiement de la clause pénale ».

Il demande à la Cour de dire que B, C, D et F sont tenus de passer par-devant le notaire afin de passer avec lui l'acte authentique de vente, au prix de 223.105.- euros, dans les quinze jours à partir de la signification de l'arrêt sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard.

A demande également à la Cour de dire qu'au cas où les vendeurs ne passent pas l'acte notarié, l'arrêt vaudra acte authentique de vente.

Ainsi qu'il a été retenu ci-avant, le compromis de vente du 22 avril 2002 n'est pas caduc, mais a gardé ses effets, et les demandes en rescision et en annulation du compromis ne sont pas justifiées.

Dès lors, A, acquéreur des terrains suivant le compromis du 22 avril 2002, est en droit d'agir en exécution de ce contrat.

La passation de l'acte de vente devant notaire constitue un acte d'exécution du contrat de vente immobilier conclu le 22 avril 2002 par compromis de vente, acte sous seing privé devant être authentifié pour devenir opposable aux tiers.

Au vu du compromis de vente du 22 avril 2002, la demande de A qui tend à la condamnation des acquéreurs à se présenter devant le notaire pour signer l'acte authentique de vente est justifiée.

Cependant, il convient de surseoir à statuer sur la demande de A qui tend à ce que la Cour dise d'ores et déjà qu'au cas où les vendeurs ne signent pas l'acte notarié, l'arrêt vaudra acte authentique. En effet, cette demande tend à un arrêt prenant un effet éventuel, au seul cas où un événement ne se produirait pas.

Etant donné qu'il est fait droit à la demande principale de A en exécution du compromis de vente, il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande subsidiaire en condamnation au paiement de la clause pénale.

Conformément à la demande de A, le jugement du 18 janvier 2008 est à réformer en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande en condamnation à la passation d'acte et n'a fait droit qu'à sa demande subsidiaire en condamnation au paiement de la clause pénale.

10. Les indemnités de procédure

A demande l'allocation d'une indemnité de 4.000.- euros pour les deux instances sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il est inéquitable de laisser à charge de A l'entièreté des sommes qu'il a déboursées et qui ne sont pas comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande. Au regard de la nature de l'affaire, sa demande est justifiée à hauteur de 666,50- euros tant à charge de B que de C, et à hauteur de 1.333.- euros tant à charge de D que de E.

B, C et D demandent la condamnation « *des parties intimées* », A et F, au paiement d'une indemnité de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

E demande la condamnation « *des parties intimées* », A, B, C et D, au paiement d'une indemnité de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

B, C, D et E perdant le procès et devant supporter les dépens, leurs demandes d'une indemnité formées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ne sont pas fondées.

PAR CES MOTIFS :

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

déclare recevable l'appel principal interjeté le 9 avril 2008 par B, C et D contre les jugements des 25 novembre 2004 et 18 janvier 2008,

déclare irrecevable l'appel principal de E formé le 20 août 2008 contre le jugement du 18 janvier 2008,

déclare recevable l'appel principal de E formé le 20 août 2008 contre le jugement du 25 novembre 2004,

déclare recevable l'appel incident de E formé le 10 mai 2010 contre le jugement du 18 janvier 2008,

confirme le jugement du 18 janvier 2008 en ce qu'il a rejeté les demandes en rescision et en annulation,

réformant, condamne B et C, D ainsi que E à signer avec A l'acte notarié de vente de l'immeuble situé à Pétange, rue des Alliés, au lieu-dit Im Waelfchen, inscrit comme pré d'une contenance de 35,85 ares au cadastre de la commune et de la section A de Pétange, sous le numéro 734/5180, et

de l'immeuble situé à Pétange, rue des Alliés, au lieu-dit In der Lehr, inscrit comme pré d'une contenance de 40,30 ares au cadastre de la commune et de la section A de Pétange, sous le numéro 735/1583, au plus tard le trentième jour à compter de la signification de l'arrêt, sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard,

dit que l'astreinte est plafonnée au montant de 180.000.- euros,

sursoit à statuer sur la demande qui tend à ce que la Cour dise que l'arrêt vaut acte authentique de vente à défaut de signature de l'acte notarié,

réformant, dit qu'il n'y pas lieu au paiement du montant de 22.310.- euros avec les intérêts légaux à A au titre de la clause pénale,

rejette les demandes de B, C, D et E formées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne tant B que C à payer à A le montant de 666,50- euros, et condamne tant D que E à payer à A le montant de 1.333.- euros,

condamne tant B que C à payer un sixième des dépens des deux instances, et condamne tant D que E à payer un tiers des dépens des deux instances, et ordonne la distraction des dépens au profit de Maître Philippe PENNING.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Georges SANTER, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.