

- Arrêt civil -

Audience publique du trente et un octobre deux mille douze

Numéro 34789 du rôle

Composition:

Carlo HEYARD, président de chambre,
Eliane EICHER, président de chambre,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

Entre :

1) la société **A S.A.**, établie et ayant son siège social à L-..., ..., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B...,

2) la société **B s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-..., ..., représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B...,

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL du 9 avril 2009,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) Marion C, veuve Théo D, demeurant à L-..., ...,

2) Céline Elisa D, née le ..., héritière de feu Théo D, représentée par Marion C, sa tutrice légale, demeurant à L-..., ...,

3) Roger Philippe D, héritier de feu Théo D, demeurant à L-..., ...,

4) Nicole Alexandra D, héritière de feu Théo D, demeurant à L-..., ...,

5) Raymond Cornelius D, héritier de feu Théo D, demeurant à L-..., ...,

intimés aux fins du susdit exploit ENGEL,

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

LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 17 février 2009, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, faisant droit à la demande de Marion C, veuve de Théo D, de Céline Elisa D, de Roger Philippe D, de Nicole Alexandra D et de Raymond Cornelius D, héritiers de feu Théo D, a, sur base d'un écrit sous seing privé, daté du 21 février 1995 et intitulé « compromis », condamné les sociétés A S.A. et B s.à r.l. « à *comparaître en l'étude de Maître Tom METZLER, notaire de résidence à Luxembourg, dans le délai d'un mois à partir du jour où le présent jugement aura acquis force de chose jugée, aux fins de passer acte authentique de vente* » d'un terrain plus amplement décrit dans l'écrit du 21 février 1995.

Par exploit d'huissier du 9 avril 2009, la société A S.A. et la société B s.à r.l. ont signifié un acte d'appel contre le jugement du 17 février 2009 à Marion C, à Céline Elisa D, à Roger Philippe D, à Nicole Alexandra D et à Raymond Cornelius D.

Par arrêt du 18 novembre 2010, la Cour d'appel, après avoir dit qu'au jour de l'assignation l'action de Théo D et de Marion C n'était pas prescrite et après avoir rejeté le moyen de caducité tiré de ce que Théo D et Marion C n'ont pas payé l'acompte de 10% dans la huitaine de la délivrance des autorisations, a, face au soutènement des parties appelantes qu'il y a impossibilité de passer acte notarié au motif qu'ils ne sont pas propriétaires du terrain litigieux :

- révoqué l'ordonnance de clôture et rouvert les débats sur tous les aspects du litige non tranchés,
- invité les parties à s'expliquer de manière plus concrète sur la propriété actuelle de l'immeuble ayant fait l'objet de l'écrit du 21 février 1995 et à soumettre les documents à l'appui,

- invité les parties intimées à verser plus particulièrement un certificat ou un extrait prévu à l'article 7 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers (« la case » des sociétés A S.A. et B s.à r.l).

Par arrêt du 8 mars 2012, la Cour a institué une expertise aux fins de déterminer, sur base de l'état actuel de la transcription des droits réels immobiliers, si les sociétés A S.A. et/ou B s.à r.l. sont propriétaires du terrain litigieux.

Il y a lieu de donner acte aux sociétés A S.A. et B s.à r.l. qu'elles se réservent le droit d'introduire un pourvoi en cassation contre l'arrêt du 18 novembre 2010.

Aux termes de conclusions notifiées le 29 mai 2012, les sociétés A S.A. et B s.à r.l. reconnaissent qu'elles sont propriétaires du terrain litigieux.

L'écrit intitulé « compromis » daté du 21 février 1995, portant l'indication qu'il est intervenu entre d'un côté les sociétés A S.A. et B s.à r.l. et d'un autre côté Théo D et son épouse Marion C, a la teneur suivante :

« A. Les sociétés A S.A. et B S.à r.l., ici représentées comme il est dit ci-dessus, déclarent par les présentes conférer aux acquéreurs préqualifiés, d'acquérir à compter de ce jour un terrain à bâtir, dépendant d'un lotissement à réaliser à Sandweiler, section A de Sandweiler aux lieux-dits : "In den Krummstrachen", lotissement "Vir Herel" : Phase II d'une contenance approximative de 8,3 ares, au prix de 640000/Are formant le lot (104) d'un plan de situation provisoire dressé par le Bureau d'Etudes ZEYEN & BAUMANN en date du 15 mai 1992, inscrit actuellement au cadastre de la Commune sous partie d'un ou plusieurs des numéros suivants : 341 ; 346/3268 ; 353/4128 ; 340 ; 339/2034 ; 337 ; 350/2299B ; 350/2300C ; 350/2298A ; 351 ; 311 ; 350/2301 ; 312 ; 352 ; 353/4127 ; 349/3272 ; 348/2768 ; 353/2.

Ledit lotissement ayant fait l'objet d'un projet déposé à la mairie de Sandweiler, approuvé provisoirement sur avis de la Commission d'aménagement du 22/05/92, n° 9603, par le Conseil Communal en sa séance du 14/09/93.

B. En conséquence, le promoteur promet de vendre aux acquéreurs l'immeuble prédécrit quand il dispose de toutes les autorisations définitives dudit lotissement (autorisation du Ministère de l'Environnement et autorisation définitive du Conseil Communal).

Jusqu'à l'expiration du présent compromis, le promoteur s'engage à ne consentir ni autre réservation ni vente ni promesse de vente dudit terrain à qui que ce soit.

C. D'autre part les acquéreurs s'engagent à acquérir l'immeuble prédécrit, et que, le cas échéant, un prêt bancaire pour financer l'achat dudit terrain leur a été accordé par écrit. Après la délivrance des autorisations, les acquéreurs s'obligent à payer au promoteur un acompte de 10 % du prix de vente au plus tard endéans la huitaine sur le compte N° _____ de la Banque _____.

A défaut d'avoir reçu cet acompte dans le délai ci-dessus fixé, le présent compromis deviendra caduc et le promoteur reprendra de plein droit la libre disposition du terrain à bâtir dont s'agit, sans que les acquéreurs puissent prétendre à aucuns dommages et intérêts, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit. »

Les sociétés A S.A. et B s.à r.l. se prévalent de l'absence, sur l'écrit du 21 février 1995, des signatures du représentant de la société A S.A. et de Marion C.

C'est à tort que les parties intimées C et D soutiennent que la Cour a, par son arrêt du 8 mars 2012, en disant que le contrat du 21 février 1995 n'est pas caduc, écarté le moyen tiré de l'absence de signatures. En effet, la Cour a toisé le moyen de la caducité au seul regard du non-paiement de l'acompte de 10 % dans la huitaine de la délivrance des autorisations et n'a pas examiné la question de la présence et de l'incidence de signatures.

C'est cependant à tort que les parties appelantes se prévalent de l'absence de signatures du représentant de la société A S.A. et de Marion C.

La Cour fait à cet égard sienne la motivation exacte des juges de première instance.

Subsidiairement, les sociétés A S.A. et B s.à r.l. soutiennent que le compromis du 21 février 1995 constitue non une promesse synallagmatique de vente, mais une promesse unilatérale de vente avec option d'acquisition au bénéfice des époux D-C.

Elles demandent à la Cour de déclarer caduque la promesse unilatérale de vente alors que la levée de l'option, qui aurait dû se faire par le règlement d'un acompte de 10 % dans la huitaine au plus tard de l'obtention des autorisations administratives, n'est pas intervenue dans un délai raisonnable.

Les consorts C et D répliquent qu'il y a eu engagement ferme de part et d'autre et que le « compromis » s'analyse en une vente soumise à la condition suspensive de l'obtention des autorisations administratives.

La promesse unilatérale de vente est le contrat unilatéral par lequel le promettant donne dès à présent son consentement à un contrat futur et déterminé, tandis que le bénéficiaire conserve la liberté de lever ou non l'option ainsi consentie.

L'engagement ferme de vendre des sociétés A S.A. et B s.à r.l., non autrement contesté, résulte des termes « *déclarent conférer aux acquéreurs d'acquérir* » et « *le promoteur promet de vendre aux acquéreurs* ».

L'écrit du 21 février 1995 ne confère pas aux époux D-C l'option d'acquérir.

Il ressort des termes « *s'engagent à acquérir* » qu'ils ont à leur tour souscrit un engagement ferme.

Par leurs engagements respectifs du 21 février 1995 les parties ont d'ores et déjà donné leur consentement au contrat définitif, contrat affecté de la condition suspensive de l'obtention des autorisations administratives.

La clause relative au paiement de l'acompte de 10 % s'analyse en une obligation incombant aux acquéreurs et n'aménage pas la levée de l'option.

Puisque l'écrit du 21 février 1995 n'est pas une promesse unilatérale de vente, les sociétés appelantes se prévalent à tort d'une levée tardive de l'option.

Les sociétés appelantes font valoir que les prix des terrains à bâtir dans la région de Sandweiler ont fortement augmenté par rapport au prix par are de 15.865,18 € de l'écrit du 21 février 1995.

Elles exposent que le prix de terrain par are, qui était de 22.750 € en 1999, s'élève actuellement à 100.000 €.

Elles prétendent dans un ordre plus subsidiaire que les obliger à céder le terrain à un prix lésionnaire, voire symbolique constitue une violation des dispositions protectrices ayant valeur constitutionnelle du droit de propriété. Elles estiment dès lors que le contrat du 21 février 1995 doit être déclaré nul.

C'est à tort que les sociétés appelantes se prévalent, pour pouvoir bénéficier d'une augmentation de la valeur du terrain, sur base de l'article 16 de la constitution et sur base de l'article 1 du protocole additionnel à la

Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales d'une violation de leur droit de propriété.

En effet, les garanties conférées par les prédicts articles, et par l'article 544 du code civil, notamment au niveau de l'indemnisation, ne jouent qu'en cas de privation de propriété, privation non donnée puisque ce qui est en cause en l'occurrence est un transfert de propriété opéré par un concours de volontés.

Plus subsidiairement, les sociétés appelantes demandent la nullité du contrat pour vil prix, sinon pour lésion de plus de sept douzièmes.

Les parties intimées concluent à l'irrecevabilité des demandes en nullité pour être constitutives de demandes nouvelles.

Le moyen d'irrecevabilité des parties intimées est à rejeter puisque les demandes, tout en étant nouvelles, sont des défenses à l'action principale et que l'article 592 du nouveau code de procédure permet de telles demandes en instance d'appel.

Le vil prix ou le prix dérisoire est un prix si ridiculement bas qu'il ne peut être mis en rapport avec la valeur de la chose.

Le prix convenu dans l'écrit du 21 février 1995 de 15.865,18 € par are, quel que soit le moment de son appréciation, n'est pas un prix ridiculement bas.

Les sociétés appelantes se prévalent donc à tort d'un vil prix.

Pour ce qui est de la demande en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes, les parties intimées invoquent l'article 1676 du code civil (« *La demande n'est plus recevable après l'expiration de deux années à compter du jour de la vente.* ») et concluent à l'irrecevabilité de la demande.

Le délai biennal de l'article 1676 du code civil court du jour de la vente, c'est-à-dire en principe du jour de l'accord des volontés.

En dépit de la lettre de l'article 1676 du code civil, une jurisprudence constante et une doctrine unanime décident que, s'agissant d'une vente sous condition suspensive, le délai court de la réalisation de cette condition (cf. JCL civil, V° Vente, Nullité et résolution, Rescision pour cause de lésion, 4, 2011, N° 88).

La condition suspensive de l'obtention des autorisations administratives s'est réalisée le 26 octobre 1998 par la délivrance de la dernière des autorisations administratives.

Le délai biennal ayant commencé à courir à partir de ce jour, les sociétés appelantes n'étaient plus dans le délai en demandant, suivant conclusions du 13 avril 2011, la rescision de la vente pour cause de lésion de plus de sept douzièmes.

Leur demande en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes est dès lors irrecevable.

Plus subsidiairement, les sociétés appelantes soutiennent que l'exigence de la livraison d'un terrain loti contre règlement d'un prix fixé ne varietur en 1995 entraîne un déséquilibre entre prestations réciproques des parties et a pour effet de priver leur engagement de toute contrepartie réelle.

Elles concluent en voie de conséquence à l'annulation de la convention.

La jurisprudence refuse traditionnellement de consacrer la théorie de l'imprévision invoquée implicitement par les sociétés appelantes.

Dans les rares cas où cette théorie rencontre un écho favorable, la jurisprudence exige au moins qu'on se trouve en présence d'obligations réciproques, l'une constituant la contrepartie de l'autre et continuant à s'exécuter dans le temps et que les modifications économiques intervenues en cours d'exécution du contrat, justifiant la révision, aient échappé aux prévisions raisonnables et à l'action des parties.

En l'espèce, ces conditions minimales à l'application de la théorie de l'imprévision ne sont même pas remplies.

Les obligations réciproques découlant du contrat de vente s'exécutent instantanément et n'ont pas de continuité dans l'exécution.

L'augmentation dans le temps du prix d'un terrain à bâtir est quelque chose de tout à fait prévisible.

Il suit de ce qui précède que les sociétés appelantes invoquent à tort la théorie de l'imprévision.

En ordre de dernière subsidiarité, les sociétés appelantes disent qu'il y a impossibilité juridique d'ordonner la réalisation forcée de la vente puisqu'il y a eu rétractation de leur part de leur promesse unilatérale de vente et que la sanction d'une rétractation ne peut se résoudre que par le paiement de dommages-intérêts.

Comme il n'y a pas eu promesse unilatérale de vente, les sociétés appelantes ne peuvent pas se prévaloir d'une rétractation d'une promesse unilatérale pour affirmer que la sanction d'une telle rétractation ne peut se résoudre qu'en dommages-intérêts.

Il résulte de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'appel n'est pas fondé.

Sauf à modifier le délai endéans lequel l'acte notarié devra être passé, le jugement de première instance est à confirmer.

Les sociétés A S.A. et B s.à r.l., qui sont à condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel, sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Il paraît inéquitable de laisser à charge des parties intimées les frais irrépétibles de l'instance d'appel. La Cour fixe ex aequo et bono à 2.500 € l'indemnité de procédure qui devra leur revenir de la part des sociétés A S.A. et B s.à r.l.

PAR CES MOTIFS

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

en continuation des arrêts du 18 novembre 2010 et du 8 mars 2012 ;

donne acte aux sociétés A S.A. et B s.à r.l. qu'elles se réservent le droit d'introduire un pourvoi en cassation contre l'arrêt du 18 novembre 2010 ;

déclare la demande des sociétés A S.A. et B s.à r.l. en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes irrecevable ;

déclare l'appel non fondé ;

confirme, sous réserve de la précision relative au délai, le jugement entrepris ;

précise que la passation de l'acte notarié de vente devra se faire dans un délai de deux mois à partir du jour où le présent arrêt sera devenu irrévocable ;

déboute les sociétés A S.A. et B s.à r.l. de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne les sociétés A S.A. et B s.à r.l. à payer aux parties intimées une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.500 € ;

condamne les sociétés A S.A. et B s.à r.l. aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

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