

- Arrêt civil -

Audience publique du vingt-trois mars deux mille six.

Numéro 29768 du rôle.

Composition :

Georges SANTER, président de chambre,
Irène FOLSCHEID, premier conseiller,
Monique BETZ, premier conseiller,
Carmen FRIES, greffière assumée.

Entre:

1. **A.)**, employé privé et son épouse,
2. **B.)**, employée privée, les deux demeurant ensemble à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, en date du 20 janvier 2005,

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour à Luxembourg,

et:

1. **C.)**, délégué de vente et son épouse,
2. **D.)**, sans état connu, les deux demeurant ensemble à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit SCHAAL,

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

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier du 13 octobre 2003 les époux **C.)** et **D.)** ont fait comparaître les époux **A.)** et **B.)** devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir dire que la vente conclue par compromis du 24 mars 1998, portant sur un local de commerce, un garage et une cave, est parfaite entre parties et, vu le refus des vendeurs de passer l'acte notarié, voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente avec toutes les conséquences de droit, en ordre subsidiaire et pour le cas où une telle authentification ne serait plus possible, s'entendre condamner à payer aux demandeurs la somme de 50.000.- euros à titre de dommages et intérêts.

Par jugement rendu le 28 octobre 2004, le tribunal a dit la vente parfaite entre parties, a constaté que l'authentification de la vente n'est plus possible et a condamné **A.)** et **B.)** à payer à **C.)** et à **D.)** la somme de 15.716,22 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 800.- euros.

Par exploit d'huissier du 20 janvier 2005 **A.)** et **B.)** ont régulièrement relevé appel de ce jugement non signifié.

Par compromis de vente du 24 mars 1998 **A.)** et **B.)** déclarent vendre à **C.)** et **D.)** un local de commerce avec garage et cave sis à (...) au prix de 3.400.000.- francs, sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par les acquéreurs. Aucun délai n'est prévu pour l'obtention du prêt. Le compromis de vente n'est signé que par les seuls **A.)** et **C.)**.

Ce compromis de vente ne connaît pas d'autre suite, mais les époux **C.)/D.)** occupent les lieux en qualité de locataires, d'après les époux **A.)/B.)** en vertu d'un bail commercial conclu en mars 1998.

Par lettre du 28 février 2001 **A.)**, se référant à différents entretiens entre parties, confirme aux époux **C.)/D.)** la mise en vente du local de commerce qu'ils occupent.

Par lettre du 29 juillet 2002 **A.)** dénonce le bail avec effet au 31 janvier 2003. Dans cette lettre il dit que l'immeuble a été destiné à la vente et que les époux **C.)/D.)** ont déclaré ne pas avoir intérêt à un achat éventuel.

Cette dénonciation de bail est annulée par lettre du 29 octobre 2002, d'après appelants parce qu'ils s'étaient rendus compte que le délai contractuel n'avait pas été respecté.

Par compromis de vente du 5 juin 2003 les époux **A.)-B.)** vendent l'immeuble aux époux **E.)** et **F.)**. L'acte notarié est dressé le 10 décembre 2003.

Devant les premiers juges les époux **A.)-B.)** ont invoqué la nullité du compromis de vente au motif que **B.)** ne l'a pas signé et qu'un époux seul ne saurait disposer des immeubles dépendant de la communauté entre époux.

Les premiers juges ont dit qu'aux termes de l'article 1427 du code civil, lorsqu'un époux a outrepassé ses pouvoirs, le conjoint seul peut demander cette annulation, qu'une telle action n'a cependant pas été introduite par **B.**). Ils ont ajouté que si **B.**) a omis de signer le compromis, les époux ne sauraient évidemment se baser sur leur propre turpitude pour invoquer la nullité de l'acte pour défaut de signature d'un des conjoints, contre les acheteurs.

En instance d'appel **B.**) reproche aux premiers juges de ne pas avoir fait droit à sa demande de nullité du compromis de vente, lequel a été signé par **A.**) seul en violation de l'article 1421-1 du code civil, qui dispose qu'un époux ne peut disposer sans le consentement de l'autre des biens entrés en communauté du chef des deux époux. Selon cette appelante, étant donné que **A.**) a outrepassé ses pouvoirs, elle est en droit de demander l'annulation de l'acte fait par son conjoint sur le bien commun que constitue l'immeuble litigieux.

Les intimés demandent sur ce point la confirmation du jugement pour les motifs y énoncés. Ils font plaider que, selon l'article 1427 du code civil, lorsqu'un époux a outrepassé ses pouvoirs, le conjoint seul peut demander une annulation, que cet article ne peut dès lors justifier la demande de la dame **B.**) contre les époux **C.)/D.**)

S'il est vrai que d'après l'article 1427 du code civil un époux peut demander l'annulation de l'acte fait par son conjoint sur un bien commun lorsque celui-ci a outrepassé ses pouvoirs, il est un fait qu'en l'espèce **B.**) demande l'annulation du compromis de vente conclu par **A.**)

D'autre part, contrairement à ce qu'ont admis les premiers juges, cette nullité ne doit pas être demandée par voie principale mais elle peut encore être opposée comme moyen de défense (JCL Civ. art. 1421 à 1432, no 49).

Les époux **A.)-B.)** sont mariés sous le régime de la communauté universelle suivant contrat de mariage du 7 mai 1997.

Il résulte de l'acte notarié du 10 décembre 2003 par lequel les époux **A.)-B.)** ont vendu l'immeuble litigieux aux époux **E.) – F.)**, que cet immeuble a été acquis par les époux **A.)-B.)** en 1987, qu'il s'agit donc d'un bien entré en communauté du chef des deux époux. Cette précision n'a d'ailleurs qu'un intérêt limité, étant donné que, d'après l'article 1424 du code civil un époux ne peut non plus, sans le consentement de l'autre, aliéner des immeubles entrés en communauté de son chef, et, conformément à l'article 1421 du code civil, il ne le peut pas du tout lorsqu'il s'agit d'un immeuble entré en communauté du chef du conjoint.

B.) est donc en droit d'invoquer la nullité de la vente conclue par son époux seul sur un bien de la communauté.

La Cour ne peut se rallier dans ce contexte aux premiers juges en ce qu'ils ont dit que si **B.**) a omis de signer le compromis, les époux ne peuvent invoquer leur propre turpitude pour invoquer la nullité de l'acte. En effet une telle considération va à l'encontre de l'article 1427 du code civil qui deviendrait lettre morte si l'on pouvait

l'écarter en qualifiant le défaut de concours du conjoint à l'acte de simple omission par ce conjoint de signer l'acte.

Il ne résulte en l'espèce d'aucun élément du dossier que **B.)** aurait donné d'une manière ou d'une autre son consentement à la vente conclue le 24 mars 1998 par son époux.

Il est vrai que le 5 juin 2003, soit le jour de la signature du compromis de vente avec les époux **E.)/F.)**, **B.)** fait parvenir au notaire Doerner une copie du compromis conclu le 24 mars 1998 avec les époux **C.)/D.)**, ce qui a amené le notaire à s'adresser le 6 juin 2003 aux époux **C.)/D.)** en vue d'obtenir les documents nécessaires pour préparer l'acte notarié de vente.

B.) soutient qu'elle avait fait parvenir les deux compromis au notaire aux fins de savoir s'il fallait inclure une remarque concernant le compromis du 24 mars 1998 dans l'acte notarié à signer avec les nouveaux acquéreurs, qu'elle avait essayé sans succès de joindre le notaire au téléphone le 5 juin 2005, ce qui a conduit à l'erreur commise par le clerc de notaire qui a contacté les époux **C.)/D.)**.

En présence de cette explication, on ne peut interpréter l'envoi au notaire du compromis du 24 mars 1998 dans le sens d'un consentement de **B.)** avec la vente y actée, respectivement d'une ratification de cette vente. Il est de toute façon hautement improbable que, le jour de la signature du compromis avec les nouveaux acquéreurs, **B.)** demande au notaire de préparer l'acte notarié relatif à la vente conclue en 1998 avec les époux **C.)/D.)**.

Conformément aux conclusions de **B.)**, il y a donc lieu d'annuler le compromis de vente conclu le 24 mars 1998 par **A.)** sur un immeuble dépendant de la communauté entre époux.

L'action accordée au conjoint par l'article 1427 du code civil "tend, non pas à une inopposabilité de l'acte, mais à une nullité qui prive cet acte de ses effets, non seulement à l'égard de la femme, mais aussi dans les rapports du mari et de l'autre contractant" (voir les décisions de la Cour de Cassation française, citées dans JCL, Civ. art. 1421 à 1432, no 52).

Il s'en suit que la demande des époux **C.)** et **D.)** en exécution du compromis de vente du 24 mars 1998, respectivement en allocation de dommages et intérêts pour inexécution de ce compromis est à rejeter comme non fondée.

Le jugement est à réformer en conséquence.

Les appelants sont à débouter de leur appel en ce qu'il porte sur leur demande en allocation d'une indemnité de procédure rejetée par les premiers juges, l'iniquité invoquée à l'appui de cette demande n'étant pas établie.

Les parties sont à débouter de leurs demandes basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile, n'étant pas inéquitable de laisser à charge de chacune d'elles ses frais non compris dans les dépens exposés en instance d'appel.

Par ces motifs :

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

reçoit l'appel en la forme;

par réformation du jugement entrepris, annule sur base de l'article 1427 du code civil, le compromis de vente signé le 24 mars 1998 par **A.)** seul, portant sur un immeuble dépendant de la communauté des époux **A.)-B.)**;

dit non fondée la demande des époux **C.)** et **D.)**;

décharge les époux **A.)** et **B.)** de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance;

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a dit non fondée la demande des époux **A.)-B.)** en allocation d'une indemnité de procédure;

déboute les parties de leurs demandes formées en instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

condamne **C.)** et **D.)** aux frais et dépens des deux instances, dont distraction au profit de Maître Roy Reding, sur ses affirmations de droit.