-Arrêt civil-

Audience publique du dix-huit novembre deux mille dix

Numéro 34789 du rôle

Composition:

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

Entre :

- 1) la société **SOC1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),
- 2) la société **SOC2.) sàrl**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

appelantes aux termes d'un acte 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) **A.)**, veuve **A'.**), demeurant à L-LIEU1.), 23, rue (...)
- 2) **B.)**, née le (...), héritière de feu **A'.**), représentée par **A.)**, sa tutrice légale, demeurant à L-LIEU1.), 23, rue (...)

3) **C.**), héritier de feu **A'.**), demeurant à L-**LIEU1.**), 23, rue (...)

4) **D.**), héritière de feu **A'.**), demeurant à L-**LIEU1.**), 23, rue (...)

5) **E.**), héritier de feu **A'.**), demeurant à L-**LIEU1.**), 23, rue (...)

intimés aux fins du susdit acte ENGEL,

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

LA COUR D'APPEL :

1. La procédure antérieure

Le 18 octobre 2005, **A'.**) et **A.**) ont donné assignation à la société **SOC1.)** S.A. et à la société **SOC2.)** sàrl devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg. Ils demandent au tribunal de dire que le compromis de vente signé le 21 février 1995 entre les parties, relatif au lot no 104 de la phase 2 d'un lotissement à **LIEU1.**), n'est pas caduc, et de dire que les deux sociétés défenderesses sont tenues de passer l'acte notarié de vente.

Par jugement du 17 février 2009, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, huitième chambre, a dit que la convention du 21 février 1995 n'est pas caduque et a condamné les deux sociétés défenderesses à se présenter auprès du notaire dans le délai d'un mois à compter du jour où le jugement aura acquis force de chose jugée et à passer l'acte authentique de vente. Le tribunal a aussi ordonné que le conservateur des hypothèques procède à la transcription du jugement coulé en force de chose jugée.

Au vu des actes de procédure versés en cause, le jugement n'a pas été signifié.

2. L'appel des sociétés **SOC1.)** et **SOC2.)**

Le 9 avril 2009, la société **SOC1.)** S.A. et la société **SOC2.)** sàrl ont régulièrement signifié un acte d'appel contre le jugement du 17 février 2009 à 1. **A.**), veuve de **A'.**), 2. **B.**), 3. **C.**), 4. **D.**) et 5. **E.**), ces quatre dernières parties prises en leur qualité d'héritiers de **A'.**).

Les appelantes concluent à la réformation du jugement et demandent à la Cour de dire que l'action est prescrite en application de l'article 189 du code de commerce, subsidiairement de dire que le compromis de vente du 21 février 1995 est caduc.

3. La prescription de l'action

Les appelantes soutiennent que l'action de **A'.)** et de **A.)** était prescrite au moment de l'assignation du 18 octobre 2005, étant donné que le compromis de vente a été signé le 21 février 1995, donc plus de dix ans avant l'assignation. Or, suivant l'article 189 du code de commerce, les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants et non-commerçants se prescrivent par dix ans.

La Cour retient qu'au contrat signé le 21 février 1995, les appelantes promettent à **A'.)** et à **A.)** de leur vendre le lot no 104 de la deuxième phase d'un lotissement à **LIEU1.)** d'une contenance de 8,3 ares au prix de 640.000.-francs l'are, au moment où elles disposeront « *de toutes les autorisations définitives du-dit lotissement (autorisation du Ministère de l'Environnement et autorisation définitive du Conseil communal)* ». (Points A et B du contrat)

Au point C, le contrat prévoit ce qui suit :

« ...

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, ... »

Les parties ont donc convenu qu'il sera procédé à la vente du terrain au moment où les autorisations auront été délivrées.

L'obligation de passer l'acte notarié n'est donc pas née au moment de la signature du compromis. Ainsi que le soutiennent les acquéreurs, leur droit d'agir en passation de l'acte notarié n'est pas né à la signature du compromis.

Le droit des acquéreurs d'agir en passation de l'acte notarié naît à la délivrance de la dernière des autorisations.

Au vu des pièces versées en cause, la deuxième phase du lotissement litigieux a été approuvée le 27 juillet 1998 par le ministre de l'environnement et a été autorisée le 26 octobre 1998 par le conseil communal. (Farde de cinq pièces de Maître KRONSHAGEN, pièces nos 5 et 4)

Au jour de l'assignation du 18 octobre 2005, le droit des acquéreurs d'agir en passation de l'acte notarié n'était donc pas prescrit, moins de dix ans s'étant écoulés à partir du 26 octobre 1998.

Le moyen tiré de la prescription de l'article 189 du code de commerce n'est donc pas justifié.

4. La caducité du contrat

Les appelantes soutiennent que le contrat du 21 février 1995 est caduc, étant donné que **A'.)** et **A.)** n'ont pas payé l'acompte de 10% dans la huitaine de la délivrance des autorisations.

Les dispositions contractuelles relatives au paiement de l'acompte et à la caducité du contrat sont citées au point 3 ci-avant.

Au vu des points A, B et C du contrat du 21 février 1995, la Cour retient que les parties ont convenu que les acquéreurs sont tenus de payer un acompte de 10% du prix de vente dans la huitaine de la délivrance des autorisations. Au cas où l'acompte n'est pas payé dans ce délai, le contrat est caduc, c'est-à-dire ne produit plus d'effets, et les vendeurs sont libres de disposer du terrain ayant fait l'objet du contrat.

Le contrat ne précise pas les coordonnées bancaires des vendeurs. Afin de mettre les acquéreurs en mesure de remplir leur obligation de paiement, les vendeurs doivent donc communiquer leurs coordonnées bancaires aux acquéreurs.

Le contrat retient la délivrance des autorisations comme point de départ du délai de paiement de l'acompte. Cependant, cette clause ne peut pas être prise à la lettre, étant donné que seule la connaissance par les acquéreurs de la délivrance des autorisations peut les obliger au paiement, et non la simple prise de décision d'autorités administratives, dès avant sa communication. La Cour interprète le contrat en ce sens que les parties ont convenu du paiement d'un acompte à partir du moment où la délivrance des autorisations est connue des acquéreurs.

Cette interprétation est également retenue par les parties, qui sont cependant en désaccord quant à la date à laquelle les acquéreurs avaient connaissance des autorisations.

D'une part, cette disposition contractuelle ne met pas à charge des acquéreurs l'obligation de s'enquérir très régulièrement auprès du ministère de l'environnement et de la commune quant à la délivrance des autorisations

aux vendeurs, à une périodicité inférieure à huit jours, de manière à être en mesure de respecter le délai de paiement de huit jours.

D'autre part, si les vendeurs souhaitent faire courir le point de départ, ils doivent veiller à ce que les acquéreurs soient informés des autorisations délivrées.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier et il n'est pas affirmé par les vendeurs qu'ils auraient porté l'autorisation du 27 juillet 1998 du ministre de l'environnement et celle du 26 octobre 1998 du conseil communal à la connaissance des acquéreurs avant le courrier de ceux-ci du 30 septembre 2005, par lequel le mandataire des acquéreurs a informé les vendeurs de ce que la délivrance de l'autorisation vient d'être portée à leur connaissance, et par lequel ils déclarent vouloir régler l'acompte et demandent la communication des coordonnées bancaires des vendeurs. (Farde de trois pièces de Maître KRIEGER, pièce no 2)

Contrairement à ce que soutiennent les vendeurs, la publication de l'autorisation de la phase 2 par le conseil communal par voie de publication et d'affichage dans la commune de **LIEU1.**) durant huit jours à compter du 30 octobre 1998, conformément aux prescriptions légales sur les projets d'aménagement, ne constitue pas la preuve de ce que l'autorisation a été portée à la connaissance des acquéreurs, de manière à faire courir le délai contractuel de paiement de l'acompte, même si les acquéreurs avaient habité dans la commune de **LIEU1.**)

Etant donné qu'il n'est pas prouvé que les acquéreurs aient eu connaissance de la délivrance des autorisations bien avant leur courrier du 30 septembre 2005, il n'est pas établi que le délai de paiement de l'acompte dans les huit jours a commencé à courir et est expiré au 30 septembre 2005. Les acquéreurs ne peuvent dès lors pas être considérés comme ayant failli à leur obligation de règlement de l'acompte convenu. C'est à tort que le mandataire des vendeurs a retenu dans sa réponse du 7 octobre 2005 que le compromis était caduc. (Farde de trois pièces de Maître KRIEGER, pièce no 3)

Le contrat du 21 février 2005 n'est pas donc pas caduc et produit ses effets.

5. La passation d'un acte notarié

Dans leurs conclusions du 19 janvier 2010, les appelantes critiquent le jugement en ce qu'il a fait droit à la demande en condamnation à la passation de l'acte notarié de vente. Elles soutiennent que « *le notaire instrumentant ne peut pas recevoir l'acte au vu du constat que les appelantes ne sont pas propriétaires de l'intégralité du terrain.* »

Dans leurs conclusions du 21 janvier 2010, les acquéreurs retiennent que les « *parties appelantes font encore valoir qu'elles ne seraient plus propriétaires de l'immeuble cédé aux époux A') / A.), de sorte que le tribunal de première instance n'aurait pas dû les condamner à comparaître ... en vue de la passation d'acte. »*

Ils considèrent ce qui suit :

« Par ailleurs, en invoquant une prétendue impossibilité d'exécution au motif qu'elles auraient cédé l'immeuble à des tiers, les parties appelantes se prévalent de leur propre turpitude, ce qu'elles ne sont pas en droit de faire.

Que les appelantes le veuillent ou non, le contrat est valable, il peut être exécuté et doit être exécuté par les appelantes. »

Dans leurs conclusions du 26 janvier 2010, les appelantes donnent la réponse suivante :

« ...

Toutefois, à partir du moment où en raison de circonstances indépendantes de leur volonté, les parties appelantes sont dans l'impossibilité de livrer le terrain tel que décrit au compromis, la Cour doit prendre acte de cette impossibilité d'exécution.

Ainsi et même à supposer que sur ce point le jugement déféré soit confirmé, le notaire instrumentant ne pourra pas acter la vente alors qu'il ne pourrait pas en garantir l'efficacité juridique.

... »

Les acquéreurs concluent à la conformation du jugement qui a condamné les appelantes à se présenter devant le notaire afin de passer l'acte authentique de vente.

Avant de se prononcer sur la demande en condamnation à la passation d'un acte de vente, la Cour doit vérifier si l'immeuble peut faire l'objet d'une vente authentique et si les vendeurs en sont effectivement propriétaires, en tenant compte des règles sur la publicité foncière.

Les vendeurs soutiennent qu'ils ne seraient pas propriétaires de l'intégralité de l'immeuble tandis que les acquéreurs considèrent que les vendeurs auraient cédé l'immeuble ayant fait l'objet du compromis, mais que le compromis devrait recevoir exécution par la passation de l'acte notarié de vente.

Il convient dès lors d'inviter les parties à s'expliquer de manière plus concrète sur la propriété actuelle de l'immeuble ayant fait l'objet du contrat du 21 février 1995, à soumettre les documents à l'appui, et 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 **SOC1.)** S.A. et **SOC2.)** sàrl.

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 l'appel recevable,

dit qu'au jour de l'assignation l'action de **A'.**) et de **A.)** n'était pas prescrite,

dit que le compromis du 21 février 1995 n'est pas caduc,

révoque l'ordonnance de clôture et rouvre les débats sur tous les aspects du litige non tranchés,

invite les parties à s'expliquer de manière plus concrète sur la propriété actuelle de l'immeuble ayant fait l'objet du contrat du 21 février 1995 et à soumettre les documents à l'appui,

invite Maître KRIEGER 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 **SOC1.)** S.A. et **SOC2.)** sàrl,

réserve les dépens.

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.