

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

**TRIBUNAL D'ARRONDISSEMENT
DE
DIEKIRCH**

Jugement en matière Civile No. 2017TADCH01/167

Numéro 17575 du rôle

Audience publique du mardi, sept novembre deux mille dix-sept.

Composition:

MAGISTRAT1.),	Président,
MAGISTRAT2.),	Premier Juge,
MAGISTRAT3.),	Juge,
GREFFIER1.),	Greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), commerçant, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de (...) du 9 février 2012 ;

ayant initialement comparu par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à (...), qui a **déposé** son mandat en cours d'instance ;

e t :

1) **PERSONNE2.),** salarié, demeurant à L-ADRESSE2.) ;

2) **PERSONNE3.),** épouse PERSONNE2.), pensionnée, demeurant à L-ADRESSE2.) ;

parties défenderesses aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.) ;

sub 1) comparant par **Maître AVOCAT2.)**, avocat à la Cour, demeurant à (...), assisté de Maître AVOCAT3.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

sub 2) comparant par **Maître AVOCAT4.)**, avocat à la Cour, demeurant à (...).

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 1^{er} décembre 2015.

Par exploit d'huissier du 9 février 2012, PERSONNE1.) a fait assigner PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch aux fins de voir prononcer la résolution du compromis de vente conclu entre parties, condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part les parties défenderesses au paiement du montant de 77.200 euros à titre de dommages et intérêts, avec les intérêt au taux légal à partir du 28 décembre 2011, sinon à partir de la mise en demeure du 19 janvier 2011, sinon à partir de la mise en demeure du 19 janvier 2012, sinon du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

Il sollicite encore la majoration du taux d'intérêts de trois points à partir du premier jour de l'expiration du délai de trois mois qui suit la signification du jugement conformément et à l'article 14, 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Il est constant en cause qu'en date du 10 janvier 2011, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont signé un compromis de vente portant sur une maison avec terrain sise à L-ADRESSE2.), section C d'LIEU1.), n° NUMERO1.) du cadastre, d'une contenance de 4,62 ares. Le prix convenu était de 280.000 euros.

Le compromis de vente fut conclu sous la condition suspensive pour PERSONNE2.) d'obtenir, pour le 30 novembre 2011 au plus tard, un prêt d'un établissement de crédit luxembourgeois pour le financement de l'acquisition.

A l'appui de sa demande en résolution du contrat de vente, PERSONNE1.) fait plaider que, nonobstant la réalisation de la condition suspensive suite à l'obtention par PERSONNE2.) en date du 24 novembre 2011 d'un prêt de la part de la banque BANQUE1.), et malgré sommation notariale de passer acte du 12 décembre 2012, PERSONNE2.) aurait refusé de se présenter devant le notaire en vue de formaliser l'acte de vente.

Ce comportement serait fautif et autoriserait PERSONNE1.) à solliciter la résolution judiciaire du contrat de vente avec allocation de dommages et intérêts.

Il base sa demande sur les articles 1183 et suivants, sinon sur les articles 1610 et 1654 et suivants du Code civil, sinon sur toute autre base à suppléer en cours d'instance.

Par conclusions du 6 novembre 2012, PERSONNE3.) excipe de la nullité du compromis de vente en vertu de l'article 215 alinéa 2 du Code civil, alors qu'elle n'aurait pas donné son consentement audit compromis de vente qui aurait pour objet l'aliénation du logement familial.

Aux termes du deuxième alinéa de l'article 215 du Code civil, les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille ni des meubles meublants dont il est garni. Sont concernés tous les actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit qui emportent aliénation du bien servant au logement de la famille (voir en ce sens Encyclopédie Dalloz, Répertoire de droit civil, v° mariage (4° effets), n°207 et 208).

L'action en nullité est réservée au conjoint lésé. En l'occurrence l'épouse non signataire du compromis de vente se prévaut de la nullité du compromis.

De même, le compromis de vente en tant qu'acte de disposition, se retrouve parmi les actes visés par l'article 215 alinéa 2 du Code civil.

PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande en annulation d'PERSONNE3.) : elle aurait dû agir par voie d'action et ne saurait se limiter à prendre des conclusions de défense en ce sens. PERSONNE1.) invoque également la prescription du droit d'PERSONNE3.) de demander l'annulation du compromis de vente.

Il résulte effectivement de l'article 215 alinéa 2 du Code civil que l'action en nullité est ouverte à l'époux lésé dans l'année à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte, sans pouvoir jamais être intentée plus d'un an après que le régime matrimonial s'est dissout.

En l'occurrence, PERSONNE3.) fait plaider avoir eu connaissance de l'existence du compromis de vente au moment de la réception par elle en date du 12 décembre 2011 de la sommation du notaire de passer acte.

Le moment de la prise de connaissance par PERSONNE3.) de l'acte litigieux n'est d'aucune relevance pour trancher la question de la prescription alors que l'épouse soulève la nullité du compromis de vente comme moyen de défense, donc par voie d'exception.

Or, si l'action en nullité est enfermée dans un délai spécifique, la règle *quae temporalia sunt ad agendum, perpetua sunt ad excipiendum* s'applique en la matière (Paris, 9 oct. 1997, JCP 1998. I. 135, n° 2, obs. Wiederkehr). L'époux dont le consentement était requis pourra donc toujours, malgré l'écoulement du délai de prescription de l'action en nullité, opposer en défense l'exception de nullité à un tiers qui demanderait l'exécution d'un contrat conclu en contrariété avec l'article 215 du code civil (Civ. 1^{re}, 8 févr. 2000, n° 98-10.836, JCP 2000. I. 245, n° 2, obs. Wiederkehr ; RTD civ. 2000. 888, obs. Vareille. - V. pour des précisions à ce sujet, Civ. 1^{re}, 28 févr. 2006, n° 02-19.809, Juris-Data n° 032 392 ; Dr. fam. 2006, n° 121, obs. Larribau-Terneyre. - V. en outre VAREILLE, obs. sous Civ. 1^{re}, 3 mai 2000, RTD civ. 2000. 889, qui s'interroge sur le maintien de l'exception de nullité lorsque le bien litigieux a cessé d'être le logement de la famille. - *Adde* : Civ. 1^{re}, 4 mars 2009, JCP 2009. I. 140, n° 12, obs. Simler).

L'exception de nullité est perpétuelle. (Précis Dalloz, Terré, Simler, Lequette, Droit civil, Les obligations, n. 392, p. 325)

Il doit par ailleurs être admis que l'action accordée au conjoint par l'article 215 alinéa 2 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 du conjoint non partie à l'acte, mais aussi dans les rapports de l'autre conjoint et de son cocontractant. Cette annulation, qui sanctionne un dépassement de pouvoirs, ne peut faire naître à la charge du conjoint cocontractant une quelconque obligation.

Il résulte des développements qui précèdent que PERSONNE3.), l'épouse non-signataire du compromis de vente actuellement litigieux peut valablement soulever la nullité de cet acte en défense à la demande de PERSONNE1.).

PERSONNE1.) oppose trois moyens à la demande en annulation du compromis de vente.

Quant au premier moyen, PERSONNE1.) fait valoir que l'immeuble faisant objet de la vente n'aurait pas constitué le logement de la famille mais une résidence secondaire seulement, qui serait en cette qualité exclue du régime de protection prévu par l'article 215 alinéa 2 du Code civil. Les mentions du certificat de composition du ménage concernant le logement familial ne jouiraient que d'une présomption réfragable et ne feraient foi que jusqu'à la preuve du contraire.

Il s'agirait d'une question de fait devant faire l'objet d'une appréciation in concreto. En l'occurrence, les époux demeureraient ensemble depuis des années dans un chalet à ADRESSE3.).

Il est admis que pour pouvoir être qualifié de logement de la famille, l'affectation de l'immeuble litigieux au logement de la famille doit être effective (voir JCL. Fasc. 30 : *MARIAGE . – Organisation de la communauté conjugale et familiale . – Communauté de résidence (art. 215, al. 2 et 3), n° 44*, CA Rennes, 1re ch., sect. A, 26 nov. 1996 : *JurisData n° 1996-048847*).

PERSONNE1.) laisse cependant de rapporter la preuve de son affirmation que la maison sise à ADRESSE2.) ne servirait pas de logement familial aux époux PERSONNE2.). Le témoin TEMOIN1.) qui dépose certes avoir procuré à PERSONNE2.) un chalet à ADRESSE3.) pour y résider : « *ich besorgte auch Herrn PERSONNE2.) ein Chalet in der ADRESSE3.) um dort zu wohnen* ». Cependant, l'attestation, qui ne situe par ailleurs pas l'évènement décrit dans le temps, n'est pas de nature à établir que ledit chalet aurait été affecté au logement de la famille. En outre, les autres éléments de la cause corroborent plutôt les dires des époux PERSONNE2.) : l'intégralité des courriers destinés à PERSONNE2.) et versés au dossier ont effectivement été adressés à la maison sise à ADRESSE2.).

Quant au deuxième moyen, PERSONNE1.) fait valoir qu'il n'était tenu par aucune obligation légale de recueillir le consentement d'PERSONNE3.) alors que la maison sise à L-ADRESSE2.), constituerait un bien propre de PERSONNE2.), dont il aurait, en vertu de l'article 1536 du Code civil, conservé l'administration, la jouissance et la libre disposition.

Il y a lieu de rappeler, tel que le fait également plaider PERSONNE3.), que, alors que chacun des époux est en principe investi d'un titre d'intervention exclusive sur ses biens propres ou personnels (*C. civ., art. 225, 1428 et 1536*), le logement de la famille échappe à la maîtrise de l'époux qui en serait l'unique propriétaire. L'article 215, alinéa 3, réalise ainsi en cours de régime la scission du couple traditionnel "propriété-pouvoir", chaque époux étant censé avoir transféré au ménage le droit de jouissance dont il peut être investi sur le logement familial. (voir JCL. Fasc. 30 : *MARIAGE . – Organisation de la communauté conjugale et familiale . – Communauté de résidence (art. 215, al. 2 et 3), n°41*)

L'autonomie de chaque époux par rapport à ses biens personnels se heurte donc à la règle de l'article 215, alinéa 2, du Code civil qui interdit à un époux de disposer sans son conjoint des droits par lesquels est assuré le logement de la famille. Si l'immeuble qui assure le logement familial constitue un bien personnel de l'un des époux, l'application de l'article 215, alinéa 2, prévaut sur la règle instituée à l'article 225, au risque sinon de faire perdre à la protection du logement familial toute sa substance et donc sa réalité. (Rép. Dalloz, Mariage (4^o effets), n^o 289)

Le consentement d'PERSONNE3.) était donc nécessaire pour procéder à la vente de la maison en question.

Troisièmement, PERSONNE1.) fait plaider que, contrairement aux dires d'PERSONNE3.), elle avait bel et bien donné son consentement à la vente litigieuse. Elle aurait été toujours présente aux négociations ayant précédé la signature du compromis de vente. De même, elle aurait été présente aux négociations postérieures à la conclusion du compromis de vente, négociations ayant tourné autour la question de l'attribution, en compensation du prix de vente, d'un appartement dans la résidence à ériger en lieu et place de la maison. Il fait renvoyer aux déclarations de TEMOIN1.) pour étayer ses propos.

Quant à la forme que doit prendre le consentement de l'époux non signataire de l'acte de disposition concernant le logement de la famille, le texte de l'article 215 alinéa 2 du Code civil n'impose pas un écrit. Aussi n'est-il pas nécessaire que le conjoint donne son consentement par écrit et dans l'acte lui-même. Le consentement peut également être donné par anticipation, notamment dans le cadre d'une procuration ou au contraire a posteriori par voie de ratification.

La preuve du consentement du conjoint, s'agissant d'un fait juridique, peut en être rapportée par tous moyens. (CA 29 avril 2009, n^o 33584 du rôle).

Au fond, le consentement doit être certain et spécial : le conjoint doit avoir conscience de l'atteinte que l'acte envisagé par son époux porte ou est susceptible de porter au maintien de la famille dans le logement. La jurisprudence ne s'en tient d'ailleurs pas à exiger un accord sur le principe de l'acte, mais impose de surcroît une entente sur les conditions essentielles de cet acte, notamment sur le prix de cession.

Or, tout d'abord, la simple présence d'PERSONNE3.) lors des négociations ayant entouré la vente, présence invoquée mais contestée et par ailleurs non prouvée, ne saurait établir dans son chef un consentement précis et spécial, ni sur le principe de la vente projetée, ni sur les conditions dont elle était assortie.

La déposition de TEMOIN1.), libellée comme suit : « *ich weiss noch dass Herr und Frau PERSONNE2.) sich für das Appartement im Erdgeschoss links entschieden haben, mit Terrasse, als Gegenleistung zum Kaufpreis* » n'est pas non plus de nature à prouver le consentement d'PERSONNE3.) aux conditions de la vente, dans la mesure où il ne résulte pas de cette déclaration que les conditions de prix auxquelles fait référence le témoin comme ayant amené l'épouse à faire le choix d'un appartement, correspondent effectivement à celles reprises dans le compromis de vente finalement signé par PERSONNE2.).

Il s'ensuit que le compromis de vente du 20 avril 2000 est nul et de nul effet.

L'analyse des autres moyens et arguments échangés par les parties s'avère superfétatoire.

Eu égard à l'issue du litige, la demande PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure doit être déclarée non fondée.

Il en est de même de la demande de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.), étant donné qu'ils n'ont pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens.

P a r c e s m o t i f s

le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le juge de la mise en état ayant été entendu en son rapport oral,

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 1^{er} décembre 2015,

reçoit la demande en la pure forme,

constate la nullité du compromis de vente du 20 avril 2000,

dit la demande de PERSONNE1.) non fondée,

partant en déboute,

dit les demandes respectives sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile non fondées,

partant, en déboute,

condamne PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction à Maître AVOCAT4.), avocat à la Cour, et à Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, qui affirment en avoir fait l'avance.

Ainsi lu en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous MAGISTRAT1.), Président du Tribunal d'Arrondissement, assisté du greffier GREFFIER1.).

Le Greffier
- GREFFIER1.)-

Le Président du Tribunal
- MAGISTRAT1.) -