

**Jugement civil no 46 / 2008 (8e chambre)**

Audience publique du mardi, 4 mars 2008

**Numéro du rôle : 109051**

Composition:

Agnès ZAGO, vice-présidente,  
Danielle POLETTI, premier juge,  
Françoise HILGER, juge,  
Edy AHNEN, greffier.

**E N T R E :**

- 1) **A.**), retraité, et son épouse,
- 2) **B.**), employée privée, demeurant ensemble demeurant à L-(...),

**demandeurs** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch du 11 juin 2007,

**défendeurs sur reconvention,**

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**E T:**

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

**défenderesse** aux fins du prêt exploit MERTZIG,

**demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Paul TRIERWEILER, avocat, demeurant à Luxembourg.

## LE TRIBUNAL

Ouï **A.)** et **B.)** par l'organe de Maître Nadia JANAKOVIC, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Ouï la société **SOC1.)** S.A, par l'organe de Maître Paul TRIERWEILER, avocat constitué.

### Faits

Les faits tels qu'ils résultent de l'exploit introductif d'instance ainsi que des pièces et conclusions échangées entre parties peuvent se résumer comme suit :

Le 16 mai 2006, les époux **A.)-B.)**, en leur qualité d'acquéreurs, ont signé avec la société **SOC1.)**, en sa qualité de venderesse, deux conventions sous seing privé intitulées « contrat de vente », ayant pour objet la « vente », pour employer les termes exacts des contrats, de deux appartements dans une copropriété à ériger à L-(...). Ces objets sont «vendus » pour les prix de 213.592.- EUR HTVA et 714.805.- EUR HTVA. Les contrats contiennent par ailleurs une clause pénale prévoyant qu'en cas de résiliation du compromis par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre une indemnité de 10 % du prix de vente et une clause suspensive liée à l'obtention d'un prêt bancaire.

Par courrier du 12 avril 2007, le mandataire des époux **A.)-B.)** a informé la société **SOC1.)** de la volonté de ses clients de se retirer de la vente.

### Procédure

Par exploit d'huissier du 11 juin 2007, **A.)** et **B.)** ont assigné la société **SOC1.)** devant le tribunal de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au registre des rôles sous le numéro 109.051.

L'ordonnance de clôture de l'instruction est intervenue le 22 janvier 2008.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 19 février 2008.

### Prétentions et moyens des parties

Les époux **A.)-B.)** poursuivent l'annulation des deux conventions signées le 16 mai 2006. Ils réclament encore une indemnité de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de leurs prétentions, ils font valoir que lesdites conventions, constituant non pas des contrats de réservation ou des contrats préliminaires, mais bien des contrats de vente d'un appartement, seraient nuls pour inobservation des formalités prescrites par l'article 1601-13 du code civil.

La société **SOC1.)** conteste que les contrats signés entre parties soient contraires aux dispositions de l'article 1601-13 du code civil. Elle fait plaider, à titre reconventionnel, que les époux **A.)-B.)**, refusant toujours d'entamer les démarches en vue de la signature de l'acte notarié, il y aurait lieu de déclarer résiliés les compromis de vente à leurs torts exclusifs et de les condamner à payer l'indemnité de 10% prévue aux contrats.

#### Motifs de la décision

Aux termes de l'article 1601-13 du code civil, les ventes d'immeubles à construire peuvent être précédées d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.

Est nulle toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble.

La doctrine en déduit que la loi, en déclarant nulle « *toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble* », interdit de faire précéder l'acte de vente d'un immeuble à construire d'une convention contenant un engagement ferme d'acquérir de la part du candidat au logement. La formule employée par la loi incite à y voir une nullité absolue.

La pratique du « compromis de vente » conclu entre le vendeur et l'acquéreur est en effet condamnée par la nouvelle réglementation. En effet, ce compromis, s'il ne peut être taxé au sens strict de convention ayant pour objet la *réservation* d'un immeuble (art. 1601-13), constitue un contrat de vente ferme qui encourt, lorsqu'il a pour objet un immeuble du secteur protégé (à usage d'habitation ou à usage mixte), la nullité en tant que vente d'immeuble à construire conclue sous seing privé.

Il est encore admis par la doctrine que la nullité prévue par l'article 1601-13 du code civil est une nullité de protection établie en faveur du futur acquéreur contre un engagement accepté sans connaissance suffisante des données de l'opération

envisagée (Marc ELTER, Fernand SCHOCKWEILER, Copropriété des Immeubles Bâtis et Vente d'Immeubles à Construire, no 198, édition 1978).

Des termes des deux actes du 16 mai 2006, il résulte que les conventions ont trait à un immeuble résidentiel non encore construit.

En tant que telle, les conventions sont soumises à la réglementation spéciale de la loi du 28 décembre 1976 ayant introduit les articles 1601-1 et suivants du code civil, régissant la vente d'immeubles à construire.

La qualification que les parties contractantes confèrent à leur convention, les qualités qu'elles s'y attribuent, de même que la terminologie y employée ne lie pas les juridictions qui ont le pouvoir et le devoir de procéder, le cas échéant, à une requalification juridique sur la base de la volonté commune des parties telle qu'elle se dégage de la convention.

En l'espèce, les conventions du 16 mai 2006 sont non seulement intitulées « Contrat de Vente », mais ce terme de « vente » est expressément repris au corps de la convention.

Le tribunal constate encore que les contrats dont s'agit constituent par leur libellé et les obligations réciproques qu'il stipule un contrat de vente par lequel les parties ont convenu de la chose et du prix. Ces contrats ne sont pas des contrats préliminaires aux termes de l'article 1601-13 du code civil, le contrat préliminaire étant celui par lequel, en contrepartie d'un dépôt en garantie effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou partie d'immeuble. En l'espèce, il n'y a ni stipulation d'un dépôt en garantie, ni ouverture d'un compte spécial, ni engagement de réservation, mais vente ferme.

Par ailleurs, en insérant dans les conventions litigieuses une clause pénale pour le cas où une des parties résilierait unilatéralement le « compromis de vente », les parties ont clairement pris un engagement ferme de vendre respectivement d'acquérir l'immeuble litigieux.

Le tribunal donne encore à considérer que les contrats du 16 mai 2006 ne comportent pas la moindre définition, même sommaire, du programme de construction.

Or, le contrat de réservation doit comporter une description générale de la construction projetée en indiquant, entre autres, le nombre de niveaux, les lots privatifs qu'ils comportent ainsi que les locaux à usage commun, avec référence aux plans, s'ils sont déjà établis. Il doit encore faire une description des

équipements collectifs de l'immeuble projeté, énoncer la nature des matériaux et la qualité des équipements propres aux lots privatifs (Marc ELTER, Fernand SCHOCKWEILER, Copropriété des Immeubles Bâtis et Vente d'Immeubles à Construire, no 199, édition 1978).

En l'espèce, les conventions ne précisent même pas à quel étage sont situés les appartements prétendument « réservés » aux époux **A.)-B.)**, indiquant uniquement qu'il s'agit de l'appartement n° 7 et de l'appartement-duplex n° 8.

Les contrats du 16 mai 2006 sont encore muets, entre autres, quant à la qualité de la construction ou quant aux délais d'exécution des travaux, mentions requises par l'article 1601-13 alinéa 2 du code civil.

Les contrats litigieux, s'analysant en une vente portant sur un immeuble à construire, doivent par ailleurs être conformes à l'article 1601-5 du code civil et revêtir notamment la forme authentique, ce qui n'est pas le cas en l'occurrence.

L'inobservation des dispositions de l'article 1601-5 du code civil entraîne la nullité du contrat. Cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux, ce qui est le cas en l'espèce.

La demande en annulation desdits contrats du 16 mai 2006 est, au vu de ce qui précède, à déclarer fondée.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant les autres moyens des parties sur ce point. Il n'y a également pas lieu de faire droit à l'offre de preuve formulée par la société **SOC1.)** laquelle est devenue sans objet.

Il convient encore de trancher la demande reconventionnelle de la société **SOC1.)**.

A cet égard, le tribunal retient que les compromis de vente du 16 mai 2006 étant nuls, la société **SOC1.)** ne saurait se fonder sur les dispositions de ces deux conventions pour prétendre au paiement d'une quelconque clause pénale.

La demande reconventionnelle de la société **SOC1.)** est en conséquence à rejeter.

#### Sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de cass. française, 2e chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002. II. n° 219 p. 172)

En l'espèce, les demandes afférentes des parties ne sont pas fondées.

## PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées ;

reçoit la demande de **A.)** et de **B.)** en la forme ;

la déclare fondée ;

partant, déclare nulles les deux conventions du 16 mai 2006 conclues entre **A.)** et **B.)**, d'une part, et la société anonyme **SOC1.)** S.A, d'autre part ;

donne acte à la société anonyme **SOC1.)** S.A de sa demande reconventionnelle ;

la déclare non fondée et en déboute ;

déboute chacune des parties de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne la société anonyme **SOC1.)** S.A à tous les frais et dépens de l'instance.