

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 164/2009 (8e chambre)

Audience publique du mardi, 7 juillet 2009

Numéro du rôle : 114132

Composition:

MAGISTRAT1.), vice-présidente,
MAGISTRAT2.), premier juge,
MAGISTRAT3.), juge,
GREFFIER1.), greffier.

E N T R E :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Diekirch sous le numéro B (...),

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE1.), en remplacement de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) d'(...) du 13 mars 2008,

défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat, demeurant à (...),

E T:

1) PERSONNE1.), employé privé, demeurant à L-(...), actuellement déclaré à L-(...),

défendeur aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),

demandeur par reconvention,

2) PERSONNE2.), agent immobilier, demeurant à L-(...),

défendeur aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),

les deux comparant par Maître AVOCAT2.), avocat demeurant à (...).

LE TRIBUNAL

Où la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après SOCIETE1.) par l'organe de Maître AVOCAT3.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT1.), avocat constitué.

Où PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de Maître AVOCAT4.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT2.), 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 :

Suivant compromis de vente du 5 mars 2007, PERSONNE1.) a vendu des terrains inscrits au cadastre de la commune de LIEU1.), section (...) de LIEU1.), n° NUMERO1.) et NUMERO2.), d'une surface de 25 ares 81 centiares à la société SOCIETE1.) pour un prix de 396.629,64.- EUR payable comme suit :

- 10.000.- EUR à la signature du compromis
- 40.000.- EUR dans les 2 mois
- 86.657,41.- EUR à la vente de chacune des 4 parcelles devant résulter du morcellement des terrains.

La société SOCIETE1.) a versé trois acomptes à PERSONNE1.) : 10.000.- EUR le 5 mars 2007, 20.000.- EUR le 11 avril 2007 et 20.000.- EUR le 4 mai 2007.

Nonobstant cette vente, PERSONNE1.) a vendu à PERSONNE2.) suivant acte notarié NOTAIRE1.) du 24 décembre 2007 une maison d'habitation avec toutes ses appartenances et dépendances, le tout sis à LIEU2.) et inscrite au cadastre comme suit :

commune de LIEU1.), section (...) de LIEU1.), n° NUMERO2.), lieu-dit « LIEU2.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 23 ares 71 centiares.

Le 16 janvier 2008, PERSONNE1.) résilie par lettre recommandée le compromis du 5 mars 2007 et offre de restituer les différents acomptes versés et de dédommager la société SOCIETE1.) des frais déjà engagés pour l'élaboration de son projet. Il joint à ce courrier un justificatif devant attester du remboursement des acomptes.

Le 28 janvier 2008, la société SOCIETE1.) informe PERSONNE1.), par l'intermédiaire de son mandataire, qu'elle serait prête à transiger sur base d'un montant de 80.000.- EUR à payer dans la huitaine.

Procédure

Par exploit d'huissier du 13 mars 2008, la société SOCIETE1.) a assigné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le tribunal de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 114.132.

L'ordonnance de clôture de l'instruction est intervenue le 16 juin 2009.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 30 juin 2009.

Prétentions et moyens des parties

La société SOCIETE1.) demande à voir dire que le compromis du 5 mars 2007 est parfait et vaut vente, à voir déclarer la nullité de l'acte notarié du 24 décembre 2007, à voir déclarer que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente de ces terrains à son profit, à voir ordonner la transcription du jugement à intervenir, sinon à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de dommages et intérêts à hauteur de 122.875.- EUR et à la restitution de l'acompte de 50.000.- EUR. Elle demande encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi qu'une indemnité de 5.000.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de ses prétentions, elle fait valoir que la seconde vente, consentie nonobstant la vente précédente sous seing privé, engagerait la responsabilité contractuelle de PERSONNE1.). PERSONNE2.) serait tiers complice et, à ce titre, sa responsabilité personnelle serait engagée sur la base délictuelle.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande.

Quant au fond, PERSONNE1.) s'oppose à la demande et fait valoir que le compromis de vente du 5 mars 2007 est nul en raison de l'existence d'une condition potestative

relative au règlement du prix de vente. Il demande reconventionnellement l'annulation du compromis pour violation de l'article 1174 du code civil, sinon pour absence de cause par application de l'article 1131 du code civil, sinon pour absence d'objet par application des articles 1108 et 1128 du code civil. Il fait encore valoir que la société SOCIETE1.) aurait refusé d'encaisser le chèque de 50.000.- EUR émis par la banque BANQUE1.) à son profit le 18 janvier 2008.

PERSONNE2.), quant à lui, conteste toute mauvaise foi dans son chef et fait valoir qu'à défaut d'avoir date certaine, le compromis litigieux ne lui serait pas opposable.

La société SOCIETE1.) réplique que le compromis est assorti d'un terme, sinon d'une condition potestative licite, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu à annulation. Elle formule encore une offre de preuve afin d'établir la connaissance du compromis litigieux dans le chef de PERSONNE2.).

Motifs de la décision

- *recevabilité*

L'article 1^{er} de la loi du 25 septembre 1905 dispose que tous actes entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, translatifs de droits réels immobiliers autres que les privilèges et les hypothèques, seront transcrits au bureau de la conservation des hypothèques, dans le ressort duquel les biens sont situés.

En l'espèce, l'action principale en nullité lancée par la société SOCIETE1.) tend à opérer une mutation immobilière qui remettra en question un acte transcrit conformément à l'article 1^{er} de la loi du 25 septembre 1905.

La fin de non-recevoir tirée de l'inobservation des dispositions de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers est couverte par la transcription effectuée en cours d'instance (Cour d'appel, 23.10.90, P. 28, 70).

Il résulte des pièces soumises à l'appréciation du tribunal que le conservateur des hypothèques de et à Luxembourg a procédé à la mention marginale requise à l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905, de l'action en mutation de l'acte de vente du 24 décembre 2007 suivant assignation du 13 mars 2008, introduite par la société SOCIETE1.) sur base d'une réquisition lui présentée le 17 mars 2008.

L'exploit, non autrement contesté, est donc recevable.

- *validité du compromis de vente du 5 mars 2007*

Il convient maintenant d'analyser si le contrat de vente conclu le 5 mars 2007 aurait opéré une vente parfaite, à le supposer valablement conclu entre parties.

Suivant acte sous seing privé du 5 mars 2007, PERSONNE1.) a consenti à la société SOCIETE1.) une vente portant sur un ensemble de parcelles en vue d'opérations de lotissement. Le paiement du solde, soit 346.624,64 EUR était subordonné à la revente des biens à lotir.

Suivant l'article 1171 du code civil la condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher.

Le débiteur d'une obligation s'est engagé sous une condition potestative lorsqu'il dépend de son seul pouvoir discrétionnaire de décider qu'il exécutera ou non ladite obligation. Cette condition est dite purement potestative (cf. Mémento Francis LEFEBVRE, Contrats, éd. 1997, no 1892).

L'incertitude de l'événement constitue le trait « essentiel » de la condition. Cette incertitude signifie que l'événement doit être susceptible de se réaliser ou de défaillir ; la seule incertitude de son échéance ne suffirait pas à en faire une condition s'il était certain qu'il devait s'accomplir (cf. Jurisclasseur Civil, sub. articles 1168 à 1174 fasc. 40 à 43, nos 3 et 4).

L'événement futur dont la réalisation est certaine ne constitue au contraire jamais une condition, mais un terme. Il est classique d'opposer le terme certain (événement inéluctable à échéance connue) et le terme incertain (événement inéluctable à échéance indéterminée). Mais il importe surtout de relever que le droit positif étend la qualification de terme à deux catégories d'événements : ceux dont la réalisation est objectivement certaine et ceux dont la réalisation, quoique objectivement incertaine, paraisse néanmoins assurée aux parties.

Il peut ainsi arriver que les parties tiennent pour certain un événement qui objectivement ne revêt pas ce caractère. Si les parties croient à la survenance de cet événement dans un temps donné, elles font souvent de ce délai, à leurs risques et périls, le terme certain de leur engagement. Si elles ignorent dans quel délai se réalisera l'événement, elles promettent alors d'exécuter « *dès son arrivée* » et non point « *s'il arrive* ». A une définition objective déduite de la nature de l'événement, la jurisprudence accepte alors de substituer une notion contractuelle déduite de la commune intention des parties. Le même événement sera qualifié de terme ou de condition selon que les parties l'ont tenu ou non pour certain, conférant ainsi à leur engagement un caractère ferme et définitif ou au contraire un caractère conditionnel (cf. Jurisclasseur ibid cité sub nos 17 et 19).

Les juges du fonds apprécient souverainement la portée des clauses d'un contrat ainsi que leur influence sur l'étendue des obligations des parties.

En l'espèce, le tribunal relève que la clause de paiement du prix de vente contenue au compromis litigieux fait dépendre le paiement de plus de 85 % de ce prix de la revente des terrains destinés à être préalablement lotis.

Une telle clause doit s'analyser en une condition, dans la mesure où ce n'est pas seulement la revente qui est incertaine, mais sa réalisation elle-même qui dépend de la seule volonté de la société SOCIETE1.).

En effet, même si cette revente des terrains, lesquels doivent préalablement passer par toutes les étapes administratives exigées pour un lotissement, exige à la fois l'obtention d'autorisations à délivrer par un tiers, en l'occurrence, la commune ainsi que le Ministre de l'intérieur, et ensuite le consentement d'un tiers acquéreur, ces éléments ne suffisent pas en soi pour écarter le caractère potestatif de l'obligation de la société SOCIETE1.) de payer le solde du prix, cette dernière n'ayant pris ni l'engagement d'introduire les démarches nécessaires au morcellement, ni celui de revendre les terrains une fois morcelés et restant donc libre de le faire ou non.

Le tribunal en déduit que la convention telle qu'elle est conçue permet à la société SOCIETE1.) de devenir propriétaire des terrains en versant 15% du prix tout en lui laissant la possibilité de se soustraire au paiement des 85% restants aussi longtemps qu'elle le veut.

Or, une telle vente est nulle en raison du caractère purement potestatif de cette condition.

Le compromis de vente du 5 mars 2007 étant nul, la restitution de la somme versée à titre d'acompte par l'acheteur au vendeur, soit 50.000.- EUR, s'impose. Ce chef de la demande de la société SOCIETE1.) est en conséquence fondée. Il n'y a cependant pas lieu de faire courir les intérêts sur cette somme à compter du jour des décaissements tel que réclamé, la société SOCIETE1.) ayant de son propre chef refusé d'encaisser le chèque de remboursement du vendeur lui envoyé en janvier 2008.

La société SOCIETE1.) ne saurait néanmoins se fonder sur les dispositions de cette convention nulle pour justifier les autres chefs de sa demande.

Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner plus avant les autres moyens des parties. Il n'y a également pas lieu de faire droit à l'offre de preuve laquelle est devenue sans objet.

Le tribunal constate que la société SOCIETE1.) n'invoque aucune autre base légale à l'appui de son action contre les deux assignés pour justifier l'allocation d'éventuels dommages et intérêts.

Or, l'examen auquel le tribunal doit se livrer ne peut s'effectuer que dans le cadre des moyens invoqués par les parties, mais son rôle ne consiste en revanche pas à procéder à un réexamen général et global de la situation des parties, ni à suppléer à la carence des

parties et à rechercher lui-même les moyens en droit et en fait qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

La société SOCIETE1.) est en conséquence à débouter pour le surplus.

Au vu de ce qui précède, la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) est, quant à elle, devenue sans objet.

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 (Civ. 2ème 10 octobre 2002, Bull. 2002.II.no 219 ; 6 mars 2003, Bull. 2003.II.no 54).

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 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en la forme ;

dit que le compromis de vente du 5 mars 2007 est nul ;

dit qu'il y a lieu à restitution de la somme de 50.000.- EUR versée à titre d'acompte par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.;

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) la somme de 50.000.- EUR avec les intérêts légaux à compter du jour de l'assignation jusqu'à solde ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. pour le surplus ;

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) sans objet et en déboute ;

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître AVOCAT2.) qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance en ce qui le concerne.