Arrêt civil

Audience publique du vingt mars deux mille treize

Numéro 36997 du rôle

Composition :

Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre,
Joséane SCHROEDER, premier conseiller,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Pascale BIRDEN, greffier.

E n t r e :

A.), retraité, demeurant à F-(…),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 7 janvier 2011,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B.), employée privée, demeurant à L-(…),

intimée aux fins du prédit exploit GALLE,

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

L A C O U R D ' A P P E L :

Suivant compromis de vente du 4 juillet 2009, A.) a vendu à B.) une maison d'habitation sise à (…), pour le prix de 220.000 euros. Ce compromis de vente renfermait la condition suivante : « *Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter au vendeur la lettre d'acceptation, respectivement de refus du prédit prêt au plus tard le 1er septembre 2009. Si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aurait été introduite, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versée au vendeur* ». Le contrat prévoyait également une clause pénale de la teneur suivante *: « Il est expressément convenu qu'en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus la partie qui entend résilier le compromis devra verser 10% du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie. ».*

Par acte notarié du 12 août 2009, A.) a vendu la maison en question à l'agent immobilier C.), pour le prix de 230.000 euros.

Par jugement du 3 novembre 2010, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant sur la demande de B.) en résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs du vendeur et à sa condamnation au paiement du montant de 22.000 euros à titre de dommages et intérêts par application de la clause pénale ainsi que sur la demande reconventionnelle en résolution sinon en résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs de B.) et en allocation de la somme de 22.000 euros au titre de la clause pénale, a dit la demande principale de B.) fondée, a déclaré résolu le compromis de vente du 4 juillet 2009 aux torts exclusifs de A.) et a condamné ce dernier à payer à B.) le montant de 22.000 euros au titre de la clause pénale avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde. Le tribunal a déclaré la demande reconventionnelle de A.) non fondée.

Pour ce faire, le tribunal a retenu qu'en vendant l'immeuble à un tiers avant l'écoulement du délai accordé à B.), A.) a commis une faute contractuelle rendant impossible la réalisation de la condition suspensive contenue au compromis de vente.

De ce jugement, lui signifié le 18 novembre 2010, A.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 7 janvier 2011.

Par réformation du jugement entrepris, l'appelant demande à la Cour de déclarer la demande de B.) non fondée et d'accueillir sa propre demande en résolution, sinon en résiliation du compromis de vente du 4 juillet 2009 aux torts de B.) et de la condamner à lui payer le montant de 22.000 euros à titre de la clause pénale avec les intérêts légaux à partir du 22 mars 2010 jusqu'à solde.

A l'appui de son appel, A.) explique qu'il a vendu l'immeuble sis à (…) sous la pression de C.), étant donné que celui-ci lui aurait fait croire à l'époque qu'il aurait en tant que locataire des lieux une « soi-disant » priorité sur la vente et ce malgré l'existence du compromis de vente signé avec B.). En outre, le notaire HELLINCKX qui se serait occupé de la vente entre lui-même et C.) aurait eu connaissance de l'existence du compromis de vente du 4 juillet 2009 dans la mesure où il était également en charge de cette vente. En tant que profane il aurait fait confiance à ces deux professionnels en la matière.

A.) fait encore valoir que faute par B.) de présenter une lettre d'acceptation pour un prêt bancaire permettant le financement de l'immeuble avant la date du 1er septembre 2009, l'intimée resterait en défaut de prouver que la condition suspensive à sa charge se soit réalisée. Elle resterait, dès lors, en défaut de prouver que le contrat se serait valablement formé entre parties. Aucun préjudice certain n'existerait donc dans son chef et sa demande serait à rejeter.

A.) conclut encore au rejet de la demande de l'intimée en paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance et à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement du 3 novembre 2010. A.) aurait été tenu de respecter le délai convenu. Néanmoins, il aurait vendu en toute connaissance de cause l'immeuble à un tiers en fraude des droits de B.). Les affirmations adverses resteraient à l'état de pures allégations. L'intimée sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Par exploit d'huissier du 24 janvier 2012, A.) a mis en intervention le notaire Henri HELLINCKX aux fins de se voir déclarer commun l'arrêt à intervenir. A.) conclut encore à la condamnation du notaire à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

B.) répond à cette assignation en intervention qu'elle ne change rien au fond du litige.

Le notaire Henri HELLINCKX conclut à l'irrecevabilité de la demande en intervention « dans le litige pendant suivant exploit d'huissier Engel du 18 janvier 2010 », la Cour n'étant pas saisie de cet acte. Il s'oppose encore au paiement d'une indemnité de procédure et des frais de l'instance.

A.) réplique qu'il se limite à solliciter la déclaration d'arrêt commun contre le notaire et non pas à son intervention dans le litige en première instance.

Appréciation de la Cour

C'est tout d'abord à juste titre que le tribunal, par application de l'article 1589 du code civil, a dit que le compromis de vente du 4 juillet 2009 vaut vente, étant donné qu'il contient un accord sur les éléments essentiels de la vente en énonçant avec précision l'objet de la vente – la maison sise (…) - et le prix - 220.000 euros.

Ensuite, en ce qui concerne la condition contenue au compromis, qualifiée correctement de condition suspensive, et la portée de celle-ci, le tribunal, à juste titre, a dit que la condition suspensive doit s'entendre comme imposant à A.) l'obligation contractuelle de s'abstenir pendant le laps de temps prévu pour la réalisation de la condition suspensive, à savoir jusqu'au 1er septembre 2009, de tout comportement rendant impossible cette réalisation.

Le tribunal a correctement considéré que par le fait d'avoir vendu l'immeuble à un tiers avant même l'écoulement du délai concédé à B.) pour l'accomplissement de la condition stipulée, le défendeur a, par son comportement, privé de façon définitive et irrémédiable B.) de la possibilité de pouvoir produire une attestation d'obtention de prêt et par voie de conséquence, de voir réaliser la vente. Le défendeur a de la sorte violé son obligation contractuelle d'exécuter de bonne foi le compromis de vente.

Eu égard à la certitude acquise dès la conclusion de l'acte notarié avec le tiers que la réalisation de la vente avec B.) n'était plus possible, il importe peu de savoir si B.) a

par après accompli la condition stipulée à son égard. B.) n'avait donc plus à informer le vendeur des suites réservées à l'obtention d'un prêt, alors que l'immeuble faisant l'objet du compromis avait été vendu à un tiers le 12 août 2009.

Par conséquent, le tribunal a déduit à bon droit de ces développements que c'est le comportement fautif du défendeur qui a rendu impossible la levée de la condition suspensive. Aucune faute ne saurait dès lors être reprochée à B.).

Par ailleurs, la Cour constate que, tout comme en première instance, A.) reste en défaut de prouver ses allégations concernant de prétendues pressions exercées sur lui par C.), de sorte qu'il n'est pas déchargé de la responsabilité découlant pour lui de la faute commise dans l'exécution du contrat conclu avec B.).

Par conséquent, c'est à juste titre que, conformément à l'article 1184 du code civil, la résolution de la vente du 4 juillet 2009 a été prononcée aux torts exclusifs de A.) et que la demande reconventionnelle a été déclarée non fondée.

Par conséquent encore, c'est à juste titre que le tribunal a fait application de la clause pénale et a condamné A.) à payer la somme de 22.000 euros à B.), aves les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

C'est à bon droit que A.) a été condamné au paiement d'une indemnité de procédure de 750 euros.

Pour l'instance d'appel, la Cour considère qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de B.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'au vu de l'enjeu du litige, de son degré de difficulté et des soins requis pour son instruction, il y a lieu de déclarer sa demande dirigée contre A.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour la somme de 1.500 euros. En revanche, sa demande dirigée contre le notaire Henri HELLINCKX ainsi que la demande de A.) dirigée contre B.) sont non fondées au vu de l'issue du litige.

Il y a, finalement, lieu de déclarer le présent arrêt commun au notaire Henri HELLINCKX.

PAR CES MOTIFS

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

déclare l'appel recevable;

le déclare non fondé, partant en déboute ;

dit non fondée la demande de A.) en allocation d'une indemnité de procédure et en déboute ;

dit non fondée la demande de B.) en allocation d'une indemnité de procédure dirigée contre Henri HELLINCKX et en déboute ;

dit fondée la demande de B.) en allocation d'une indemnité de procédure dirigée contre A.) ;

partant, condamne A.) à payer à B.) une indemnité de procédure de 1.500 euros;

condamne A.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Roy Reding, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ;

déclare le présent arrêt commun au notaire Henri HELLINCKX