Arrêt civil

Audience publique du onze décembre deux mille treize

Numéro 39617 du rôle

Composition :

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

E n t r e :

A)

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d' Esch-sur-Alzette du17 janvier 2013,

comparant par Maître Eyal GRUMBERG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. **B)**,

2. **C),**

intimés aux fins du prédit exploit GLODEN

comparant par Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

3. **Maître Tom METZLER**, demeurant à L-1261 Luxembourg, 101, rue de Bonnevoie,

intimé aux fins du prédit exploit GLODEN

comparant par Maître Edmond LORANG, avocat, demeurant à Luxembourg,

---

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

Par exploit d'huissier du 4 février 2011, A)et la société à responsabilité limitée D)ont fait donner assignation à 1) B), 2) C), épouse B), 3) Maître Tom METZLER et 4) E) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de voir annuler partiellement, sinon totalement une vente intervenue entre les défendeurs 1), 2) et 4) et ordonner la finalisation de la vente du local de commerce concerné. A titre subsidiaire, ils ont conclu à la condamnation des époux B)-C), sinon de B), à les indemniser sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle. Ils ont encore conclu à voir condamner Maître Tom METZLER à leur payer la somme de 50.000 euros à titre de dommages et intérêts sur base de la responsabilité professionnelle, sinon délictuelle, et à voir condamner E) à leur payer la somme de 420.000 euros sur base de la responsabilité délictuelle.

A l'appui de leur demande, A)et la société D)ont exposé qu'en date du 7 juillet 2010, A)avait signé avec les époux B)-C) un compromis ayant pour objet la vente d'un local commercial pour le prix de 420.000 euros sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt. Les conditions suspensives auraient été remplies et B) aurait demandé à A)de lui verser un acompte de 7.000 euros, afin qu'il puisse établir le cadastre vertical, somme qui aurait été remise en mains propres contre récépissé. Au mois de novembre 2010, ils auraient appris que la totalité de l'immeuble avait été vendue à un tiers, E). Ils ont fait valoir que de ce fait, les époux B)-C) avaient violé le compromis et empêché la finalisation de la vente. Ils ont conclu à la condamnation des époux B)-C) à leur payer les montants suivants :

- 42.000 euros à titre de clause pénale,
- 7.000 euros à titre de remboursement de l'acompte versé,
- 50.000 euros à titre de dommage matériel, alors que A)aurait dû précipitamment vendre une propriété immobilière sise en France à un prix moindre,
- 200.000 euros à titre de dommage matériel, étant donné que le fait de redémarrer un nouveau commerce ayant pour objet la restauration rapide dans un nouvel emplacement commercial leur causerait un dommage compte tenu des travaux d'aménagement qui seront nécessaires pour l'adaptation du nouveau local, et
- 20.000 euros à titre de dommage moral.

A l'encontre de Maître Tom METZLER, les demandeurs ont conclu à le voir condamner à leur payer la somme de 50.000 euros, étant donné que le notaire aurait manqué de loyauté envers A)et qu'il aurait participé à la violation du compromis de vente.

Les époux B)-C) ont soutenu que le compromis de vente du 7 juillet 2010 était nul, alors qu'il n'aurait pas été signé par toutes les parties en cause. Ils ont encore soutenu que le compromis était devenu caduc, vu qu'il prévoyait que l'accord ou le refus de la banque d'accorder un prêt devait être remis à la partie venderesse dans les dix jours de la signature du compromis et que A)ne leur avait jamais remis le moindre document bancaire attestant d'un refus ou d'une acceptation de prêt. Ils ont contesté que la somme de 7.000 euros eût été destinée à financer le cadastre vertical et ont fait valoir que celle-ci avait servi au paiement des charges locatives de la société D).

Ils ont formulé reconventionnellement une demande en condamnation des demandeurs à leur payer la somme de 42.000 euros à titre de clause pénale de 10% du prix de vente.

Maître Tom METZLER a soutenu que le compromis de vente n'avait jamais été validé, vu que l'une des conditions suspensives de validation n'avait pas été remplie en raison de l'absence de signature de C). Il a ajouté que, même si la clause expresse de la signature de C) n'avait pas figuré dans le compromis, celui-ci serait néanmoins nul en application des articles 1424 et 1427 du code civil. Il a conclu à voir déclarer l'action non fondée, étant donné qu'il n'aurait commis aucune faute en n'authentifiant pas le compromis du 7 juillet 2010, celui-ci n'ayant aucune valeur juridique.

Par jugement du 24 octobre 2012, le tribunal a dit irrecevable la demande formulée par la société D), a donné acte à A)de la renonciation à la demande en nullité de la vente réalisée au profit de E) et a dit non fondée la demande principale et la demande reconventionnelle des époux B)-C).

Pour décider ainsi, le tribunal, en renvoyant à une condition suspensive au compromis suivant laquelle le *« compromis n'est valable qu'après les signatures des parties intervenantes »* et à la circonstance que le contrat n'avait été signé que par l'acquéreur A)et par un seul des vendeurs, à savoir B), et non par l'épouse de ce dernier, C), a considéré que le compromis de vente du 7 juillet 2010 était nul et de nul effet, de même que la clause pénale contenue dans ce compromis, de sorte que la demande de A)en condamnation des époux B)-C) à lui payer la somme de 42.000 euros à titre de clause pénale et ses demandes en réparation du dommage matériel et du dommage moral basées sur la responsabilité contractuelle n'étaient pas fondées.

Quant à la demande basée sur les articles 1382 et 1383 du code civil, le tribunal a constaté que A)n'avait pas rapporté la preuve d'une faute ou de manœuvres dolosives dans le chef des époux B)-C). Il en a été de même de la demande en restitution de l'acompte de 7.000 euros, A)n'ayant pas rapporté la preuve de ses allégations.

Quant à la demande dirigée contre le notaire, Maître Tom METZLER, le tribunal a constaté que celui-ci n'avait commis aucune faute en n'authentifiant pas un compromis qui n'avait aucune valeur juridique, de sorte que la demande a été déclarée non fondée.

Quant à la demande reconventionnelle des époux B)-C), le tribunal a dit que, le compromis de vente étant nul et de nul effet, la demande en paiement basée sur la clause pénale devait également être déclarée non fondée.

De ce jugement A)a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 17 janvier 2013, concluant à voir condamner les époux B)-C) aux mêmes montants que ceux réclamés en première instance et le notaire Tom METZLER au paiement des montants de 20.000 et 2.000 euros.

A l'appui de son recours, A), après avoir exposé les faits de son point de vue, en insistant notamment sur la circonstance que les parties avaient déjà signé, en date du 13 avril 2010, un compromis de vente portant sur l'intégralité de l'immeuble en question, projet qui n'avait, cependant, pas été réalisé, l'acquéreur n'ayant pas obtenu le financement nécessaire, considère que le tribunal avait donné une interprétation erronée du contrat, alors que la

condition suspensive litigieuse était à qualifier de purement potestative et, partant, nulle au vœu de l'article 1174 du code civil. Malgré la non signature par C) du compromis, B) serait resté engagé envers l'appelant et, en signant un contrat avec un tiers, il aurait engagé sa responsabilité contractuelle.

La faute délictuelle consisterait dans le fait que B) n'aurait informé A)ni du fait que son épouse ne signerait jamais le compromis ni du fait qu'elle ne l'avait pas signé. Il se prévaut encore, dans ce contexte, de la notion de culpa in contrahendo.

La faute de C) consisterait dans le fait qu'elle avait gardé le silence sur son absence d'accord, alors qu'elle aurait été au courant des tractations. Les deux époux n'auraient jamais découragé A)de continuer ses démarches, qui auraient consisté, notamment, dans la vente d'un bien immobilier en France, pour obtenir le financement de l'achat. Il insiste sur le fait que C) n'aurait jamais marqué son refus de signer, mais qu'elle ne se serait simplement pas présentée pour signer, sans donner de raison.

L'appelant ajoute, quant aux deux époux, que ceux-ci n'auraient pas respecté le droit de préemption du locataire.

Le notaire Tom METZLER, en tant que mandataire de A), aurait manqué à son obligation de loyauté, d'information et de conseil en omettant d'informer l'appelant de l'irrégularité du compromis et aurait ainsi engagé sa responsabilité contractuelle, sinon délictuelle.

* La partie intimée, Tom METZLER, tout en contestant avoir été mandaté par A)de quoi que ce soit, maintient ses conclusions développées en première instance et conclut à voir déclarer l'appel non fondé.

* Les époux B)-C) font exposer que C) n'avait jamais marqué son accord concernant la vente du seul rez-de-chaussée de l'immeuble en question. Ils n'auraient jamais été informés de l'octroi d'un prêt bancaire à A)pour l'achat de l'immeuble. Le montant de 7.000 euros correspondrait à des arriérés de charges redus par A)en tant que locataire. Ils maintiennent leurs conclusions concernant la nullité du compromis, en raison de l'absence de signature par C), et la caducité du compromis, en raison de la non obtention du prêt par l'acquéreur. Ils contestent toute faute qu'elle soit contractuelle ou délictuelle dans leur chef. Par ailleurs, le droit de préemption aurait été respecté, vu qu'ils avaient proposé à A)d'acquérir le local commercial en question. Par conséquent, A)serait à débouter de son appel.

Ils forment un appel incident et réitèrent leur demande reconventionnelle en paiement du montant de 42.000 euros du chef de la clause pénale de 10 % figurant au compromis.

Appréciation de la Cour

Quant au moyen tiré de la nullité du contrat entre parties, il faut tout d'abord constater qu'il résulte du compromis de vente du 7 juillet 2010 que les vendeurs sont *« Mr. B),… et C) »* et que l'acquéreur est *« Mr. A)»*. Il faut encore constater que le compromis contient la condition suspensive suivante : *« Ce compromis n'est valable qu'après les signatures des parties*

intervenantes ». En fait, le compromis est signé par l'acquéreur A)et par un des vendeurs B). C) n'a pas signé le compromis de vente.

C'est à juste titre, par une motivation correcte à laquelle la Cour se rallie, que le tribunal a interprété ces stipulations dans le sens que toutes les parties intervenantes devraient signer le compromis, c'est-à-dire les deux vendeurs et l'acquéreur.

C'est également par une motivation adéquate, conforme à la jurisprudence en vigueur, qui est adoptée par la Cour et qui répond également aux moyens et arguments développés en instance d'appel, que le tribunal a dit qu'en l'espèce, vu la défaillance de la condition qui a empêché l'obligation de prendre naissance, les parties étaient dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté, de sorte que le compromis était nul et de nul effet.

Quant à l'argument avancé par A)dans l'acte d'appel suivant lequel la condition suspensive litigieuse serait nulle pour être purement potestative, argument qu'au demeurant il n'a aucunement développé, il suffit de constater que tel n'est pas le cas en l'espèce. En effet, la clause en question n'est pas de nature à créer entre parties un déséquilibre des forces en présence, étant donné que chacune des parties avait la possibilité de signer le compromis ou de refuser la signature.

Par ailleurs, les développements de A)relatifs à la signature d'un compromis antérieur entre parties, le 13 avril 2010, ne sont aucunement pertinents dans ce contexte.

Les offres de preuve, tendant à établir a) que C) n'avait jamais manifesté expressément son refus de signer et b) que l'appelant avait reçu un prêt et l'avait signalé à B), ne sont pas non plus pertinentes dans le présent contexte, du moment qu'il est d'ores et déjà établi qu'en fait toutes les parties n'avaient pas signé le compromis et que, de la sorte, la défaillance de la condition était donnée. Peu importe, donc, que A)ait reçu un prêt ou non.

Vu la nullité du compromis, il devient, par conséquent, superflu de discuter, comme la partie appelante le fait longuement dans ses conclusions notifiées le 10 juillet 2013, d'une éventuelle caducité du même compromis.

Il n'est pas non plus établi que les époux B)-C) aient contrevenu aux dispositions de l'article 1134 du code civil en agissant de mauvaise foi envers A)par le fait d'avoir signé, après la défaillance de la condition suspensive du compromis avec A), un autre compromis avec E), alors qu'à défaut de toute stipulation contractuelle contraire, elles étaient libres de le faire.

Par conséquent, l'annulation du contrat agissant rétroactivement et remettant les parties dans la situation dans laquelle celles-ci se trouvaient au moment de la conclusion du contrat, c-à-d. dans une situation pré-contractuelle et les comportements pré-contractuels se trouvant exclus du domaine de la responsabilité contractuelle, toutes les demandes en réparation d'un préjudice sur la base contractuelle ont été écartées à juste titre.

Par voie de conséquence également, la demande reconventionnelle des époux B)-C) a été écartée à bon droit. Dès lors, l'appel incident est à déclarer non fondé.

Quant à la demande de A)basée sur les dispositions des articles 1382 et 1383 du code civil et tirée du silence gardé prétendument par les deux époux sur l'absence de signature du compromis par C), c'est également à juste titre que le tribunal, au regard des contestations des parties intimées, a constaté que A)n'avait pas rapporté la preuve d'une faute ou de manœuvres dolosives dans le chef des époux B)-C). Il appartenait à A)de se renseigner sur la signature par toutes les parties du compromis et, partant, de sa validité, avant d'entreprendre toutes autres démarches. Par ailleurs, il n'est pas possible de reprocher à C) une faute de ne pas avoir signé un compromis dont elle ne voulait pas, vu qu'elle était libre de contracter ou non. En outre, une quelconque intention de nuire à A)dans le chef des époux B)-C) n'a aucunement été établie.

Enfin, quant au « non-respect du droit de préemption du locataire » que A)invoque dans son acte d'appel dans le cadre de la responsabilité délictuelle et quasi-délictuelle des deux parties intimées, la Cour constate que l'appelant reste complètement en défaut de développer cet argument. Il est exact que les parties intimées se sont limitées à affirmer que ce droit aurait été respecté, tout en se contredisant à ce sujet, étant donné que, d'un côté, elles prétendent que C) n'aurait pas voulu vendre le local à A), et, d'un autre côté, elles exposent qu'elles auraient proposé à A)d'acquérir ledit local. Toujours est-il, qu'il ne résulte pas du contrat de bail commercial versé en cause par A)qu'un tel droit ait été accordé au locataire. A supposer que A)ait voulu se prévaloir des dispositions du code civil particulières aux baux commerciaux (arrêté grand-ducal du 31 octobre 1936), il convient de relever que les articles 1762-4 et suivants se limitent à réglementer le droit de renouvellement préférentiel du bail dans le chef du locataire sans viser un quelconque droit de préemption. Une faute dans le chef des époux B)-C) n'est, partant, pas non plus établie de ce chef.

C'est, dès lors, à juste titre que la demande dirigée contre les époux B)-C) sur base des dispositions des articles 1382 et 1383 a été déclarée non fondée.

Quant à la demande en remboursement de la somme de 7.000 euros introduite par A), somme qu'il aurait donnée en mains propres à B) à titre d'acompte sur la vente, afin d'établir le cadastre vertical, l'appelant se prévaut d'un reçu signé par B) qui mentionne simplement : *« Je Recu de par de M. A) la somme de 7.000,00 Euro (sept mille euro) (signature) 20/09/2010 »*. Cette pièce n'établit pas à quel titre le montant en question a été versé à B). Les parties intimées exposent que ce montant de 7.000 euros correspond à des arriérés de charges redus par A). Ce dernier réplique, avec forces détails, qu'il n'aurait pas été redevable de charges.

Il est exact, tel que le tribunal l'a relevé, que les allégations du demandeur sont contredites par la date de l'établissement du cadastre vertical, celui-ci ayant été établi le 9 septembre 2010, soit 11 jours avant le paiement du prétendu acompte. Il n'empêche qu'il n'est pas exclu que la demande de B) en obtention de cet acompte ait pu être formulée antérieurement, tel que A)le prétend, mais que l'argent n'ait été remis que plus tard. En instance d'appel, A)formule une offre de preuve qui, contrairement à celle présentée en première instance, est suffisamment précise. La Cour considère, par conséquent, qu'il convient d'admettre cette offre de preuve telle que reprise au dispositif du présent arrêt.

Quant à la demande dirigée contre le notaire Tom METZLER, il est, tout d'abord, constant, comme le tribunal l'a correctement relevé, que cette

responsabilité ne peut être que délictuelle, à défaut par A)d'avoir confié un mandat au notaire. L'échange de courrier entre parties dont se prévaut A)à ce sujet n'est, en effet, pas de nature à établir un quelconque mandat qui aurait été confié au notaire. A défaut de mandat, il n'appartenait donc pas au notaire de conseiller A)sur les conséquences de l'irrégularité du compromis ou sur les moyens de les redresser.

Pour le surplus, c'est à juste titre que le tribunal a dit que le notaire a le devoir d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité des actes rédigés par lui. Afin d'assurer la validité de ses actes, le notaire doit procéder à deux séries de recherches; il doit d'abord vérifier si toutes les conditions de fait nécessaires à la validité de l'acte sont remplies; il doit ensuite s'assurer qu'aucune condition de droit ne fait défaut. En l'espèce, le tribunal a correctement conclu que le notaire Tom METZLER n'avait commis aucune faute en n'authentifiant pas un compromis qui n'avait aucune valeur juridique. Par conséquent, la demande a été déclarée à juste titre non fondée à l'égard de cette partie intimée.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident en la forme ;

dit non fondé l'appel incident;

dit non fondé l'appel principal pour autant qu'il tend à voir dire que B) et C) et ainsi que Maître Tom METZLER ont engagé leur responsabilité à l'égard de Kazim A);

quant à la demande en remboursement introduite par A)de la somme de 7.000 euros, avant tout autre progrès en cause,

ordonne l'audition du témoin F), demeurant à L-2167 Luxembourg, 10, rue des Muguets,

afin de prouver les faits suivants :

« En septembre 2010, sans préjudice quant à la date exacte, Monsieur B) a indiqué à Monsieur A) avoir des problèmes de liquidités en raison de l'acquisition d'un immeuble qu'il venait de faire et parce qu'il devait entreprendre des travaux dans sa salle de bains.

Il lui a demandé de lui remettre la somme de 7.000 euros en liquide. Il a expliqué à Monsieur A) que cette somme serait déduite du paiement final sur le prix du local commercial et qu'elle avait pour objectif de financer la réalisation du cadastre vertical.

En date du 20 septembre 2010, Monsieur A) a remis en liquide la somme de 7.000 euros à Monsieur B). A la demande de Monsieur F), Monsieur B) a rédigé un reçu manuscrit.

Monsieur B) n'a jamais dit que le montant de 7.000 euros serait utilisé pour apurer un passif de charges locatives. »

contre-preuve réservée,

commet à ces devoirs d'instruction Monsieur le président de chambre Jean-Claude WIWINIUS,

fixe jour et heure pour **l'enquête principale au mardi, 21 janvier 2014 à 09.00 heures,**

fixe jour pour **la contre-enquête au mardi, 25 février 2014 à 09.00 heures,**

chaque fois en la Chambre du Conseil de la salle d'audience CR.0.12, rez-de-chaussée, en les locaux de la Cour Supérieure de Justice à Luxembourg, Bâtiment CR, Cité judiciaire, L-2080 Luxembourg,

dit que les parties intimées devront déposer **au plus tard le 30 janvier 2014** au greffe de la Cour les noms, prénoms et demeures des témoins qu'elles voudront faire entendre lors de la contre-enquête,

condamne A)aux dépens de l'appel pour autant qu'il a été dirigé contre le notaire Tom METZLER avec distraction au profit de Maître Edmond Lorang qui affirme en avoir fait l'avance ;

réserve les demandes en allocation d'une indemnité de procédure et les autres frais.