

Arrêt civil

Audience publique du vingt-sept novembre deux mille treize

Numéro 38797 du rôle

Composition :

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

Entre :

A),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Nadine dite Nanou TAPPELLA, en remplacement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 6 juin 2012,

comparant par Maître Aurore GIGOT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

B),

intimée aux fins du prédit exploit TAPPELLA,

comparant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par compromis de vente signé le 21 janvier 2010, A) a vendu à B) un appartement et une cave sis dans un immeuble en copropriété à Luxembourg, 8, rue Joseph Junck, pour le prix de 135.000 euros. Il a été convenu que l'acte notarié de vente serait signé au plus tard le 15 février 2010 pardevant les notaires Gérard LECUIT et Edouard DELOSCH. Il est stipulé qu' « *en cas de résiliation de la présente par l'une des parties, une peine conventionnelle de dix pour cent (10%) du prix de vente réalisé est à verser* ».

Par exploit d'huissier de justice du 24 juin 2010, B) a fait donner assignation à A) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, pour voir constater la résiliation unilatérale de la vente du 21 janvier 2010 par A), sinon pour voir prononcer la résiliation judiciaire de cette vente aux torts de A) avec allocation de dommages et intérêts de 13.500 euros.

Par jugement rendu par défaut à l'encontre de A) en date du 26 août 2010, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a fait droit à cette demande, il a déclaré résolu le compromis de vente et le défendeur a été condamné à payer à la partie demanderesse la somme de 13.500 euros à titre de dommage intérêts.

Par un jugement du 27 mars 2012, le tribunal de Luxembourg a dit l'opposition de A) contre le jugement du 26 août 2010 non fondée et a dit que ce jugement sortira ses pleins et entiers effets.

B) avait fondé sa demande en résolution du compromis sur le fait que le défendeur A) avait refusé de se présenter devant le notaire pour authentifier la vente conclue le 21 janvier 2010.

A) avait demandé à ce que le compromis de vente soit déclaré nul au vœu de l'article 1596 du code civil, au motif que B) aurait été son mandataire. A titre subsidiaire, il avait demandé à voir déclarer la résolution du compromis de vente aux torts de B) et à voir condamner cette dernière à lui payer la somme de 2.000 euros sur base de l'article 1134 du code civil. Sinon, il avait requis la condamnation de B) à lui payer le montant de 13.500 euros en application du compromis de vente.

Le tribunal, dans un premier temps, a écarté le moyen de nullité invoqué par A), au motif que, B) n'ayant pas été le mandataire de A), les conditions d'application de l'article 1596 du code civil n'étaient pas remplies.

Le tribunal a dit, ensuite, que la signature de l'acte notarié n'était pas une condition à l'existence du contrat de vente parfait au regard de l'article 1583 du code civil, de sorte que le compromis était valable.

Le tribunal a, finalement, décidé que le refus de A) de procéder à la signature de l'acte notarié constituait une rupture unilatérale du contrat de vente conclu le 21 janvier 2010 et que, n'étant pas justifiée par un manquement prouvé de ses obligations contractuelles dans le chef de B), la rupture unilatérale du contrat par A) constituait une faute dans son chef et engageait, partant, sa responsabilité contractuelle.

De ce dernier jugement du 27 mars 2012, A) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 6 juin 2012, concluant à nouveau à la nullité, sinon à la résolution du compromis de vente du 21 janvier 2010 avec allocation de dommages-intérêts.

A titre principal, il expose que l'acquéreuse B), en tant que directrice de la société C), était son mandataire, vu que cette société avait été chargée, suite à la signature d'un mandat simple de vente du 17 décembre 2009, de trouver un acquéreur pour le bien immobilier appartenant à A). Même à supposer qu'il n'existât pas de mandat entre les parties, l'article 1596 du code civil devrait quand même s'appliquer, vu que la jurisprudence française considérerait que cet article s'applique quand bien même l'agent immobilier est uniquement investi d'un pouvoir d'entremise.

A titre subsidiaire, A) invoque la résolution du compromis de vente en application de la clause résolutoire selon laquelle « *l'acte notarié sera signé au plus tard le 15/2/2010 par devant Maître Gérard LECUIT et Maître DELOSCH, notaires de résidence à Luxembourg* », cette clause démontrant l'intention des parties de fixer une date limite à la signature du contrat de vente notarié.

Par conséquent, A) sollicite la condamnation de B) au paiement de la somme de 3.000 euros à titre de dommages-intérêts en sa qualité de mandataire, sinon en sa qualité de partie au compromis de vente, sur base des dispositions de l'article 1134 du code civil. Il sollicite encore la condamnation de B) au paiement de la somme de 13.500 euros sur base du compromis du 21 janvier 2010.

A titre plus subsidiaire, A) base sa demande sur les dispositions des articles 1109 et 1116 du code civil, au motif que lorsque B) a signé le compromis, il ignorait que celle-ci travaillait pour la société C). L'appelant se prévaut, à ce sujet, de la mauvaise foi et des manœuvres dolosives dont B) se serait rendue coupable dans le but d'acquérir son immeuble à un prix moindre. Dans le même contexte, il se prévaut du fait que l'intimée refuserait de préciser l'identité du signataire de l'accord de diffusion et de commissionnement du 17 décembre 2009.

A titre tout à fait subsidiaire, A) sollicite la réduction de la clause pénale prévue au compromis, la peine conventionnelle de 10 % étant exagérée.

L'intimée commence par distinguer deux relations contractuelles, à savoir celle entre A) et la société D) SA, documentée par l'accord précité du 17 décembre 2009, suivant lequel l'agence C) était autorisée par le vendeur à « *diffuser tous renseignements, informations, photos ainsi que d'organiser des visites pouvant aider à la vente du bien* », et celle entre A) et B). La société D) ne serait pas liée à A) par un contrat de mandat, puisqu'aucune procuration de vente ne figurerait dans l'accord en cause. Subsidiairement, même à supposer l'existence d'un mandat, force serait de constater que celui qui serait investi de la qualité de mandataire, à savoir la société D), ne serait pas celui qui s'est porté acquéreur de l'appartement, à savoir B). Le fait que B) est administrateur et actionnaire de cette société ne serait pas pertinent de ce point de vue.

Quant à la prétendue nullité du compromis sur le fondement des articles 1109 et 1116 du code civil, B) conteste que les éléments constitutifs du dol seraient donnés, à savoir des manœuvres, un mensonge ou un silence, un comportement intentionnel de sa part et une erreur déterminante du

consentement du cocontractant. La demande en annulation de la vente pour cause de dol devrait donc être rejetée.

Quant à la demande en résolution du compromis de vente formulée par A), les délais prescrits n'ayant pas été respectés, l'intimée soutient que la date du 15 février 2010 était purement indicative et n'était pas à considérer comme une condition résolutoire de la vente, les parties n'ayant pas prévu de sanction pour le dépassement du délai. B) expose encore dans ce contexte, que c'est A) lui-même qui, à plusieurs reprises, ne s'était pas présenté aux rendez-vous fixés par les notaires pour la signature de l'acte notarié de vente. Il aurait refusé de signer l'acte, parce qu'il avait préféré vendre son bien à un acquéreur prêt à accepter un prix de vente légèrement supérieur, à savoir 144.000 euros.

Quant au montant de la clause pénale, B) expose que le taux de 10 % est usuel en matière immobilière.

Appréciation de la Cour

- Quant au moyen principal de nullité du compromis, tiré des dispositions de l'article 1596 du code civil, A), pour dire que B) était son mandataire, se prévaut, comme en première instance, d'un « accord de diffusion et de commissionnement », conclu le 17 décembre 2009, dont les passages pertinents se lisent comme suit : «A) autorise l'agence immobilière C) ...ici représentée par la société D), à diffuser tous renseignements, informations, photos, ainsi que d'organiser des visites pouvant aider à la vente du bien décrit ci-dessus.

Il est entendu qu'en cas de vente du bien le propriétaire s'engage à reverser à C) Immo/D) une commission de 3% + TVA du prix de vente de ce bien.

L'agent qui traitera la vente de votre bien est Mr....[illisible]».

Il est constant en cause que B) est actionnaire et administrateur unique de la société D).

Il est utile de rappeler qu'aux termes de l'article 1596 du code civil « *ne peuvent se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes ni par des personnes interposées: - ... les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre... ».*

La Cour rejoint les développements du tribunal qui a considéré que l'accord en question n'est pas un mandat. En effet, il résulte des termes de cet écrit que l'agent immobilier n'était pas chargé par son client de rechercher un cocontractant et de signer en son nom le contrat afférent. Il n'était pas chargé de passer un quelconque acte juridique engageant juridiquement le propriétaire du bien en question, ni de préparer un compromis de vente. Sa mission consistait en la mise à disposition d'une publicité adéquate par affichage ou publication dans les médias et dans l'organisation de visites de l'objet. La volonté de A) d'accorder, au-delà des termes de l'accord, un pouvoir de mandat à un agent immobilier, ne résulte d'ailleurs d'aucun autre élément probant du dossier. Le fait que, in fine, l'accord prévoit la possibilité d'une vente et désigne une personne qui traiterait cette vente, n'est pas de nature à contredire ces constatations. De même, le fait que le nom de la personne qui a signé l'accord au nom de « l'agent immobilier » n'est pas précisé par la partie intimée, n'est pas pertinent dans ce contexte.

Par conséquent, en l'absence de pouvoir de représentation ou même d'un simple pouvoir d'entremise, c'est à juste titre que le tribunal a considéré que dans la mesure où l'agent n'était pas chargé de signer au nom et pour le compte de son client le contrat avec un intéressé potentiel, ni la société D), ni son administrateur unique, B), n'étaient à considérer comme mandataires de A).

Il s'ensuit que c'est à bon droit que le tribunal a rejeté le moyen de nullité, les conditions d'application de l'article 1596 du code civil n'étant pas remplies en l'espèce.

- Quant au moyen subsidiaire invoqué par A) tendant à la résolution du compromis aux torts de l'acquéreuse, l'appelant soutient que, comme B) ne s'était pas manifestée avant le 15 février 2010, date limite de la signature du compromis, le compromis devrait être déclaré résolu aux torts de cette dernière. A l'appui de ce moyen, A) se prévaut de la disposition suivante du compromis, insérée dans la rubrique consacrée au prix de vente : « *L'acte notarié sera signé au plus tard le 15/02/2010 pardevant Maître Gérard LECUIT et Maître DELOSCH, notaires de résidence à Luxembourg* ».

C'est à juste titre, par une motivation adoptée par la Cour, que le tribunal a dit, à ce sujet, que la simple mention que l'acte notarié sera signé au plus tard le 15 février 2010, sans qu'il ne résulte ni des termes de l'acte, ni d'aucun élément de la cause qu'au moment de la signature du compromis, les parties aient entendu subordonner la validité de la vente à sa régularisation par acte authentique, ne peut être érigée en condition suspensive de cette vente, la signature de l'acte notarié n'étant pas une condition à l'existence du contrat de vente parfait au regard de l'article 1583 du code civil.

En l'espèce, le compromis du 21 janvier 2010 ne renseignant ni une volonté de différer la réalisation de la vente jusqu'à la signature de l'acte authentique, ni aucune conséquence ou sanction qui seraient attachées à l'expiration de la date prévue pour cette signature, c'est à bon droit que le moyen subsidiaire de A) a été écarté.

- Quant au moyen de nullité du compromis invoqué par A) à titre plus subsidiaire, tiré des dispositions des articles 1109 et 1116 du code civil, l'appelant soutient que, lorsque B) a signé le compromis, elle avait délibérément caché le fait qu'elle travaillait pour la société C). L'appelant se prévaut donc de la mauvaise foi et des manœuvres dolosives dont B) se serait rendue coupable dans le but d'acquérir son immeuble à un prix moindre. Il se prévaut encore du fait que l'intimée refuse de préciser l'identité du signataire de l'accord de diffusion et de commissionnement du 17 décembre 2009.

Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé. Il est admis que les manœuvres dolosives peuvent être constituées de simples mensonges ou même d'une réticence. Il faut que le mensonge ou la réticence ait été motivé par l'intention de tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. Il faut par ailleurs que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire que l'erreur ait porté sur la substance de la chose. Le dol peut être sanctionné alors même qu'il

n'a entraîné qu'une erreur sur la valeur ou sur les motifs, voire sur une qualité non substantielle. Pour que le dol puisse être retenu, il faut encore que l'auteur du dol ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant. Il doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue.

En l'espèce, il convient de constater, d'emblée, qu'à aucun moment, dans aucun écrit, B) n'a caché le fait qu'elle est agent immobilier. D'ailleurs, au plus tard à la signature de l'offre d'achat du 30 décembre 2009, A) ne pouvait ignorer les liens existant entre B), la société C) et la société D).

La Cour constate que A) reste en défaut de rapporter la preuve du prétendu comportement intentionnellement fautif dans le chef de B). La mauvaise foi de celle-ci laisse d'être établie. Il n'est pas non plus établi que la méconnaissance par A) de la nature des fonctions de B) ait été déterminante pour lui pour conclure le compromis de vente. Le fait que la partie intimée omet d'indiquer le nom de la personne qui a signé l'accord du 17 décembre 2009 n'est par ailleurs aucunement pertinent dans ce contexte.

Par conséquent, le moyen de nullité tiré des dispositions des articles 1109 et 1116 du code civil est à écarter également.

Il suit de ces développements que le compromis litigieux est valable. Son inexécution est, partant, comme l'a dit à juste titre le tribunal, exclusivement liée à la volonté des parties. A ce sujet, le tribunal a correctement noté, au vu de l'attitude de la partie venderesse au compromis de vente du 21 janvier 2010, qui a refusé de se présenter devant notaire pour procéder à la signature de l'acte notarié, que c'est ce refus dans le chef de A) qui constitue une rupture unilatérale fautive du contrat de nature à engager sa responsabilité contractuelle.

- Quant au dernier moyen de défense, l'appelant soutient qu'en l'espèce, la clause pénale de 10% est excessive.

La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution du contrat, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution. Elle constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages-intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages-intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice. L'utilité de la clause pénale est ainsi doublement marquée. D'une part, elle répond à l'intérêt qu'a le créancier de forcer le débiteur, par la crainte d'une peine, à remplir correctement son engagement. D'autre part, elle tend à soustraire aux aléas de l'appréciation du juge la détermination des conséquences pécuniaires du manquement du débiteur. La clause pénale a ainsi une double fonction : à côté de sa fonction indemnitaire, elle a également une fonction comminatoire.

Si l'article 1152 du code civil consacre le caractère forfaitaire des dommages et intérêts convenus par les parties pour le cas d'inexécution par l'une d'elles des obligations découlant de leur contrat, toujours est-il que le législateur, dans un souci d'équité, a, par la loi du 15 mai 1987, donné au juge la possibilité de modérer ou augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

En ouvrant la voie du pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière, cette législation ne devait cependant présenter qu'un caractère

d'exception. Le législateur n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale. Le maintien de la clause pénale est la règle et sa réduction est l'exception.

Il appartient, dès lors, à la Cour d'apprécier si la pénalité prévue au contrat litigieux est manifestement excessive, en se référant aux critères objectifs suivants :

- la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution : il faut qu'il y ait une trop grande disproportion entre la peine et le préjudice ; il ne suffit pas que le montant de la peine convenue soit simplement supérieur au préjudice subi ;
- l'examen de la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devait être appliquée dans toute sa rigueur : il serait en effet injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale ;
- l'appréciation de la bonne foi du débiteur : il serait injuste de le faire profiter d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations.

En l'espèce, A) reste en défaut de rapporter des éléments probants quant au préjudice réellement subi par B) et le déséquilibre manifeste entre le préjudice réel et le montant de la clause pénale réclamée.

Par ailleurs, le montant de la clause pénale, fixé à 10 % du prix de vente convenu entre parties, correspond au taux normalement stipulé dans les compromis de vente.

Il n'y a, par conséquent, pas lieu de faire droit à la demande en réduction de la clause pénale.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que c'est à juste titre que le tribunal, dans le jugement entrepris du 27 mars 2012, a déclaré non fondée l'opposition de A) contre le jugement du 26 août 2010 et qu'il a déclaré non fondée la demande reconventionnelle dirigée par A) contre B). Le jugement entrepris est, par conséquent, à confirmer.

Comme A) succombe et devra supporter l'intégralité des frais et dépens, il ne peut prétendre à une indemnité de procédure. Sa demande afférente est, partant, à rejeter.

Faute par l'intimée d'avoir établi en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge tout ou partie des frais irrépétibles qu'elle a exposés, il y a lieu de la débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

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,

reçoit l'appel en la forme ;

le dit non fondé ;

partant, **confirme** le jugement entrepris ;

déboute les deux parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure;

condamne A) aux frais de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Michel Schwartz, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.