

Arrêt civil

Audience publique du vingt mai deux mille quinze

Numéro 41769 du rôle

Composition :

Lotty PRUSSEN, premier conseiller,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Jean ENGELS, conseiller,
Pascale BIRDEN, greffier.

Entre :

1. **A.)**, demeurant à B-(...),
2. **B.)**, demeurant actuellement sans domicile fixe à (...) en (...), et élisant, pour les besoins de la procédure, domicile en l'étude de Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, demeurant à L-2134 Luxembourg, 54, rue Charles Martel,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 10 octobre 2014,

comparant par Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée SOC.1.), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice des 17 et 18 février 2011, la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** S.à.r.l. (ci-après la société **SOC.1.)**) a fait donner assignation à **B.)** et à **A.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour s'entendre condamner au paiement de la somme principale de 155.250 euros.

A l'appui de ses prétentions, la société **SOC.1.)** a fait valoir que, par compromis de vente du 27 octobre 2010, les parties défenderesses s'étaient engagées à acheter une maison sise à (...) contre paiement d'un prix de vente de 4.500.000 euros. Elle a précisé, en renvoyant à l'article 2 du compromis, que celui-ci contenait une condition suspensive concernant l'obtention par les acquéreurs d'un financement endéans le 8 novembre 2010 au plus tard et que passé ce délai, la vente devait être considérée comme parfaite, sauf avis contraire adressé par courrier recommandé au vendeur dans le prédit délai. Dans la mesure où les parties défenderesses n'avaient ni sollicité un tel prêt, ni adressé un courrier aux vendeurs les informant du défaut d'obtention du prêt en question, la vente en question devait être considérée comme étant parfaite. Contrairement à l'article 8 du compromis de vente litigieux, les défendeurs n'auraient pas comparu devant le notaire pour la signature de l'acte de vente, de sorte que le compromis de vente serait à considérer comme résolu de plein droit et les défendeurs devraient payer à la société **SOC.1.)** les indemnités prévues à l'article 9 dudit contrat, soit la somme de 155.250 euros.

En effet, les défendeurs se seraient engagés dans le compromis de vente imprimé sur papier à en-tête de l'agence immobilière à verser à celle-ci une indemnité forfaitaire de 3 % sur le prix de vente en cas de résolution de celle-ci.

La demanderesse a encore renvoyé à un courrier du 10 janvier 2011 du mandataire d'**A.)** pour conclure qu'aux termes dudit courrier, **A.)** avait reconnu redevoir le montant réclamé à la société **SOC.1.)**.

Pour conclure au rejet de la demande, **A.)** a renvoyé aux articles 1101 et 1102 du code civil pour en déduire que les seuls contractants au compromis de vente du 27 octobre 2010 étaient les vendeurs **C.)** et **D.)** et les acheteurs **B.)** et **A.)**, de sorte que la société **SOC.1.)**, qui n'aurait pas signé ledit compromis, ne pourrait pas s'en prévaloir et notamment pas de l'article 9 de ce contrat. En outre, la société **SOC.1.)** n'établirait pas la résiliation du compromis de vente en question par l'une des parties, tel que cela est exigé par l'article 9 de ce contrat.

Par ailleurs, elle a fait valoir qu'il résultait des courriers recommandés adressés par la société **SOC.1.)** à **A.)** et à **B.)** qu'elle réclamait la somme de 155.250 euros à titre de commission d'agence, commission qui ne pourrait, en vertu du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maximales, être facturée qu'en cas de vente, vente qui en l'occurrence n'aurait pas eu lieu, et en tout état de cause elle ne pourrait pas être facturée à l'acheteur.

Subsidiairement, les parties défenderesses ont sollicité la réduction à de plus justes proportions de l'indemnité litigieuse pour être manifestement excessive au vu de l'article 1152, alinéa 2, du code civil.

Par un jugement rendu en date du 18 avril 2012, le tribunal a dit que la société **SOC.1.)** pouvait se prévaloir de l'article 9 dudit contrat et que les parties au contrat s'étaient engagées à payer à la société **SOC.1.)** des dommages et intérêts équivalant à 3% du prix de vente, augmentés de la taxe sur la valeur ajoutée, au cas où l'une d'elles résilierait le compromis.

Par un second jugement rendu en date du 2 juillet 2014, après avoir analysé, outre le contrat du 27 octobre 2010 lui-même, un courrier non confidentiel entre avocats et avoir fait application des articles 1176 et 1178 du code civil au litige, le tribunal a retenu qu'en vertu de l'article 8 du contrat, il convenait de constater la résolution de plein droit du compromis de vente du 27 octobre 2010 aux torts des défendeurs et que la clause pénale était due par les défendeurs à la société **SOC.1.)**. Le tribunal n'a pas fait droit à la demande en réduction de cette clause et il a, en conséquence, condamné les parties **B.) – A.)** à payer le montant principal de 155.520 euros à la société **SOC.1.)**.

De ces deux jugements, **A.)** et **B.)** ont relevé appel par exploit d'huissier du 10 octobre 2014. Ils concluent à se voir décharger de la condamnation prononcée.

Quant à la recevabilité de l'appel

La société **SOC.1.)** conclut à l'irrecevabilité de l'appel pour être tardif. Le jugement du 2 juillet 2014 aurait été signifié le 12 août 2014 à **B.)** et le 18 août 2014 à **A.)**, de sorte que l'appel signifié le 10 octobre 2014 serait tardif.

A.) fait répliquer qu'elle demeure à l'étranger, de sorte que le délai de 40 jours serait prorogé de 15 jours. L'appel signifié le 53^e jour aurait, dès lors, été signifié endéans le délai légal.

Le mandataire d'**B.)** expose qu'il n'aurait plus de contact avec son client qui aurait quitté le pays et qui n'aurait certainement pas connaissance du jugement, de sorte que son appel serait recevable également.

Quant à l'appel d'**A.)**, il résulte de l'inspection des actes de procédure que celle-ci demeure effectivement à l'étranger, à savoir à (...) en (...). Conformément aux dispositions des articles 573 et 167 du nouveau code de procédure civile, le délai de 40 jours pour interjeter appel est augmenté de 15 jours, de sorte que l'appel interjeté le 53^e jour n'est pas tardif.

Il est, par ailleurs, régulier en la forme, de sorte qu'il est à déclarer recevable.

Quant à l'appel d'**B.)**, il résulte du procès-verbal de recherches, restées infructueuses, de l'huissier de justice en date du 12 août 2014, ensemble la signification du jugement du 2 juillet 2014, que ce jugement a été signifié à **B.)** à sa dernière adresse au centre pénitentiaire à Schrässig. Conformément aux dispositions de l'article 157 du nouveau code de procédure civile, dont toutes les formalités ont été exécutées par l'huissier, l'établissement de ce procès-verbal vaut signification. Il s'ensuit que l'appel d'**B.)** dirigé contre le jugement du 2 juillet 2014 est à déclarer irrecevable pour être tardif, le délai de 40 jours prévu à l'article 573 du nouveau code de procédure n'ayant pas été respecté.

La Cour constate, par ailleurs, que le jugement du 18 avril 2012 n'a pas été signifié entre parties. Aucun délai d'appel n'a donc couru. Par conséquent, l'appel, régulier en la forme par ailleurs, dirigé par les deux parties **A.)** et **B.)** contre ce jugement est à déclarer recevable.

Quant au fond

Arguments des parties

A l'appui de leur recours, les parties appelantes exposent, d'abord, qu'à défaut d'indication d'une base juridique valable, sur laquelle elles pourraient se défendre, la demande de la société **SOC.1.)** serait à déclarer irrecevable.

Elles concluent, ensuite, à l'annulation du jugement du 2 juillet 2014 qui n'aurait pas indiqué de base légale de la condamnation prononcée.

Subsidiairement, les parties appelantes reprennent les moyens présentés en première instance, tirés des articles 1101 et 1102 du code civil, pour dire que la société **SOC.1.)** n'était pas partie contractante et ne pouvait donc se prévaloir de l'article 9 du compromis, tirés du fait que la preuve ne serait pas rapportée que le compromis avait été valablement résilié et qu'une éventuelle résiliation ne serait pas opposable à un tiers et tirés du fait que le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972, précité, n'aurait pas autorisé la société **SOC.1.)** à réclamer une commission d'agence.

Plus subsidiairement, les parties appelantes concluent à la réduction de la clause pénale.

La société **SOC.1.)** conclut au rejet du moyen d'irrecevabilité tiré de l'exception du libellé obscur soulevé par les appelants, au motif qu'il n'a pas été invoqué in limine litis. Subsidiairement, ce moyen serait à écarter, l'acte introductif d'instance ayant été suffisamment clair.

Quant à l'argumentation des appelants tirée du fait que la société **SOC.1.)** ne serait pas contractante et ne pourrait se prévaloir du compromis de vente, la société **SOC.1.)** conclut à l'irrecevabilité de l'appel pour défaut de motivation.

Pour le surplus, la société **SOC.1.)** conclut à la confirmation du jugement entrepris en renvoyant à la motivation du tribunal.

Appréciation de la Cour

Quant à la demande d'**A.)** à voir annuler le jugement du 2 juillet 2014 pour défaut d'indication d'une base légale, qui est à examiner en premier lieu, il suffit de constater que les premiers juges, par renvoi à leur décision précédente du 18 avril 2012, ont bien qualifié légalement leur décision de condamnation et n'ont aucunement « modifié les termes du contrat » comme le prétend l'appelante **A.)**.

Il s'ensuit que le jugement du 2 juillet 2014 ne saurait être annulé.

Quant à l'exceptio obscuri libelli, la Cour constate qu'en première instance, les parties défenderesses n'avaient pas soulevé le moyen tiré d'un éventuel libellé obscur de la demande. Cette exception, qui est une nullité de forme, doit, cependant, être soulevée in limine litis. Le fait de se rapporter d'une façon générale à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande n'équivaut pas à l'invocation d'une telle exception.

Par conséquent, le moyen des appelants tiré du défaut d'indication d'une base légale dans la demande introductive d'instance est à déclarer irrecevable.

Quant au fond, il convient de constater, d'emblée, que, contrairement à l'allégation de la partie intimée, l'acte d'appel, bien qu'assez désordonné dans la présentation des moyens et arguments, est suffisamment motivé pour ne pas encourir le reproche d'irrecevabilité présenté mais non autrement développé par la société **SOC.1.**). Cette dernière a d'ailleurs réussi à se défendre en toute connaissance de cause.

Ensuite, quant aux développements des appelants concernant le fait que la société **SOC.1.**), en tant que partie tierce au compromis de vente du 27 octobre 2010, ne serait pas en droit de se prévaloir des dispositions de l'article 9 dudit compromis, la Cour considère que c'est par une motivation correcte en fait et en droit, qui est adoptée, que le tribunal, dans son jugement du 18 avril 2012, a dit que les parties au contrat se sont, par les dispositions inscrites à l'article 9, engagées à payer à la société **SOC.1.)** des dommages et intérêts équivalant à 3% sur le prix de vente, augmentés de la taxe sur la valeur ajoutée, au cas où l'une d'elles résilierait le compromis et que la société **SOC.1.)** pouvait se prévaloir de cette disposition pour réclamer une indemnisation à titre de clause pénale.

C'est également à bon droit que le tribunal, dans son jugement du 2 juillet 2014, après avoir correctement analysé les dispositions pertinentes du compromis de vente, à savoir les articles 2 et 8, et les dispositions légales applicables, à savoir les articles 1176 et 1178 du code civil, ont retenu, d'une part, que les parties acquéreuses n'avaient pas accompli les diligences nécessaires en vue de l'accomplissement de la condition suspensive prévue au compromis de vente du 27 octobre 2010 et, d'autre part, qu'en vertu de l'article 8 du compromis, il fallait constater la résolution de plein droit du compromis aux torts des défendeurs, de sorte que la clause pénale était due par les défendeurs à la société **SOC.1.)**.

Quant à l'argumentation tirée du fait que le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972, pris sur base de l'article 5 de la loi 30 juin 1961 ayant pour objet d'habiliter le Grand-Duc à réglementer certaines matières, n'aurait pas autorisé la société **SOC.1.)** à réclamer cette commission d'agence, c'est à juste titre que le tribunal ne s'y est pas attardé, étant donné que dans son jugement du 18 avril 2012 il a justement retenu que la demanderesse ne réclamait pas une « commission », mais une indemnité pour non-exécution d'une obligation contractuelle. Point n'est, dès lors, besoin de noter que, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 17 mai 2004 relative à la concurrence, qui dans son article 32 a abrogé la loi du 7 juillet 1983, modifiant celle du 30 juin 1961, a privé le règlement grand-ducal de 1972 de sa base légale et que ce dernier n'est, partant, plus en vigueur (cf. Cour 30 octobre 2013, no 37319).

Finalement, quant à la demande en réduction de la clause pénale, la Cour rejoint également les développements des premiers juges qui ont écarté à bon escient et par une motivation correcte cette demande et ont, dès lors, condamné les deux défendeurs au paiement de la somme de 155.250 euros.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que les deux jugements, dans la mesure où ils ont été régulièrement entrepris, sont à confirmer purement et simplement.

Toutes les parties demandent l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge de la société **SOC.1.)** les dépens irrépétibles et sa demande est fondée à hauteur de 1.000 euros contre chacune des parties appelantes. En revanche, la demande des parties appelantes n'est pas fondée.

P A R C E S M O T I F S

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

déclare irrecevable l'appel de **B.)** dirigé contre le jugement du 2 juillet 2014 ;

déclare recevable les autres appels;

déclare non fondés les appels ;

partant, **confirme** le jugement entrepris;

déboute les parties appelantes de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne chacune des parties appelantes **B.)** et **A.)** à payer à la société **SOC.1.)** une indemnité de procédure de 1.000 euros ;

condamne les parties appelantes aux dépens avec distraction au profit de Maître Gaston VOGEL, avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.