

**Arrêt civil**

Audience publique du mercredi, seize mai deux mille sept.

Numéro 31218 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;  
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;  
Camille HOFFMANN, conseiller ;  
Patrick KELLER, greffier.

**Entre :**

**A.)**, sans état connu, demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA  
d'Esch-sur-Alzette en date du 28 mars 2006,

comparant par Maître Bertrand CHRISTMANN, avocat à la Cour,  
demeurant à Luxembourg,

**et :**

**1) B.)**, et son épouse,

**2) C.)**, sans état connu,

les deux demeurant ensemble à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit TAPELLA,

comparant par Maître Elisabeth ALEX, avocat à la Cour, demeurant à Esch-  
sur-Alzette.

-----

## LA COUR D'APPEL :

**B.)** et son épouse **C.)** avaient assigné **A.)** devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir résilier sinon résoudre le compromis de vente signé entre parties le 1<sup>er</sup> septembre 2004 et pour s'entendre condamner à une indemnité forfaitaire de 55.000 € ainsi qu'à la restitution de l'acompte de 55.000 €

Le tribunal, après avoir rejeté le moyen de nullité sinon d'irrecevabilité tiré du défaut de ventilation de la demande, et retenu que le contrat du 1<sup>er</sup> septembre 2004 contient tous les éléments pour valoir vente, a analysé le compromis en une promesse synallagmatique de vente en retenant que la clause relative au paiement de la somme de 10% du prix de vente pour réserver la maison ne saurait entraîner un changement de qualification. Le tribunal a ensuite analysé le contrat par rapport à la date limite de la rédaction de l'acte notarié pour constater une contradiction entre deux dates et retenir la date la plus favorable aux acheteurs c'est-à-dire le mois de janvier 2005. Les premiers juges ont rejeté les demandes respectives en octroi de l'indemnité forfaitaire dès lors qu'il ne serait pas établi par la faute de qui la vente n'a pas pu être finalisée. Ils ont néanmoins condamné le défendeur à restituer aux demandeurs la somme de 55.000 € payée à titre d'acompte et non pas comme indemnité de réservation ou de dédit.

Ce jugement a été entrepris par **A.)** selon exploit du 28 mars 2006.

L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir rejeté son moyen de nullité tiré du défaut de ventilation de la demande, ceci au mépris de l'article 154 du NCPC. Pour ce qui est du fond, l'appelant conteste la condamnation au remboursement de la somme de 55.000 € qu'il qualifie d'indemnité d'immobilisation (réservation) et qui devrait lui rester acquise du moment que les acheteurs n'ont pas formalisé la vente. Il sollicite l'octroi de la somme de 55.000 € à titre de clause pénale au motif que les intimés n'ont pas fait sommation de passer l'acte notarié, qu'ils ont fait dépasser la date limite pour la passation de l'acte notarié et qu'ils n'ont pas rapporté la preuve de la vente de leurs maison et appartement ou payé le solde restant dû.

Les intimés interjettent appel incident au motif que les premiers juges ne leur ont pas alloué l'indemnité conventionnelle de 10% du prix de vente pour rupture abusive du contrat dès lors que l'initiative de la rupture du contrat est imputable à l'appelant qui aurait annoncé de nouveau l'immeuble en vente dès le mois de janvier 2005. Ils concluent pour le surplus au débouté de l'appelant et à la confirmation de la décision entreprise en ce qu'elle a qualifié le compromis négocié de contrat synallagmatique de vente et en ce qu'elle a qualifié d'acompte la clause relative au paiement de 10% du prix de vente afin de réserver la maison.

L'appelant déduit des conclusions de l'intimé que l'acte notarié devait impérativement être conclu avant le 15 décembre 2004.

Les époux **B.)-C.)** partageant un intérêt commun au procès à la suite de la signature conjointe du compromis de vente, ont conclu à se voir allouer un montant indemnitare unique. Aux termes de l'article 154 du NCPC, l'assignation doit contenir l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens. L'objet de la demande consiste dans les prétentions du requérant. L'article imposant une indication exacte des prétentions des demandeurs et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande, est en principe nul l'exploit dirigé par deux demandeurs contre un défendeur auquel on réclame une somme globale sans que l'exploit permette de vérifier quelle part est réclamée par chacun des demandeurs. Or, en l'espèce, aucune imprécision quant à l'objet de cette demande ne saurait être retenue vu l'indivisibilité et le contrat unique qui ont pour conséquence que la partie défenderesse n'a pas pu se méprendre sur l'objet de la demande et a de ce fait pu choisir les moyens de défense appropriés. Faute d'autre précision, les montants réclamés sont à partager par moitié conformément au droit commun.

Il suit des développements qui précèdent que c'est par une appréciation correcte des données de l'espèce et une interprétation conforme de l'article 154 du NCPC que les premiers juges ont déclaré la demande introductive d'instance recevable.

Le compromis de vente, signé le 1<sup>er</sup> septembre 2004, prévoit en ses clauses intéressant le présent litige ce qui suit : *« Cette vente a eu lieu pour le prix de 550.000 €. Le présent compromis ne sortira ses effets qu'au moment où un prêt.....est accordé à la partie acquéreuse. L'acte notarié devra se faire avant le 15 décembre 2004. M. et Mme **B.)-C.)** s'engagent à verser 10% du prix de la maison à M. **A.)** à fin de la réserver (28.09.04). Le reste de la somme sera versé lorsque la maison et l'appartement de M. et Mme **B.)-C.)** seront vendus (janvier 2005). En cas de résiliation et de dépassement de la date pour la signature de l'acte notarié, par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente stipulé, ainsi qu'une indemnité de 10.000 € à l'agence».*

C'est par une application correcte des textes de loi régissant les principes de la vente que les premiers juges ont qualifié le compromis de contrat synallagmatique de vente assorti d'une condition suspensive. Il y a en effet eu accord sur la chose et sur le prix sans que la formation du contrat fût retardée. Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a considéré le paiement de 10% du prix de vente comme constituant un acompte. Dès lors que les parties ont arrêté de payer le « reste » de la somme en janvier 2005, une autre interprétation ne se conçoit pas.

L'acte de vente notarié n'a été conclu ni le 15 décembre 2004, ni en janvier 2005. Aucune des parties n'en a indiqué les motifs. Toujours est-il que le 14 janvier 2005, le vendeur a annoncé l'immeuble en vente pour un prix de 575.000 € et que le mandataire des défendeurs a protesté le 21 janvier 2005 contre cette annonce en faisant défense à la partie appelante, **A.)**, de vendre

la maison une seconde fois. Toutefois les intimés ne se sont pas prononcés sur le fait si oui ou non ils ont pu procéder entre-temps à la vente de leurs biens immobiliers pour disposer des fonds nécessaires à l'achat, ni sur la question de savoir s'ils ont obtenu un prêt, ni encore le vendeur n'a-t-il invoqué l'article 1178 du code civil selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. Le 23 février 2005, le mandataire de l'appelant écrit aux intimés... «Vous n'êtes pas sans ignorer que le compromis de vente conclu entre parties est révolu». Le 9 mars 2005 les époux **B.)-C.)** ont assigné sans néanmoins fournir de plus amples renseignements sur la réalisation ou la défaillance de la condition. Par conclusions notifiées le 19 juillet 2006, ils ont soutenu que leur appartement aurait fait l'objet d'un compromis de vente signé le 31 janvier 2005 et que l'acheteur de leur maison se serait désisté le 2 février 2005. Il faut déduire de ces déclarations que la condition suspensive ne s'était pas réalisée le 31 janvier 2005, date la plus favorable à retenir pour la passation de l'acte notarié, les acquéreurs n'ayant pas disposé à cette date du prix d'achat requis. Cette conclusion s'impose d'autant plus que les intimés ont fait conclure «qu'ils n'étaient matériellement pas en mesure de mettre l'appelant en demeure de passer acte, n'ayant pas disposé des fonds dégagés lorsqu'ils ont constaté que l'appelant proposait sa maison en vente». Comme le compromis de vente a prévu une date limite pour la passation de l'acte notarié, aucune mise en demeure n'était au demeurant nécessaire. Il est encore constant en cause que l'immeuble n'a pas fait l'objet d'une vente à un autre acquéreur.

La lecture du compromis amène la Cour d'appel à retenir que la vente a été conclue sous la condition suspensive de l'obtention préalable des fonds nécessaires pour l'achat par l'accord d'un prêt auprès d'un établissement bancaire et par la vente de l'appartement et de la maison.

Les parties ont partant prévu plusieurs conditions suspensives. Sauf stipulation contraire, il est nécessaire que toutes les conditions suspensives se réalisent, faute de quoi il y a défaillance. Toute autre solution conduirait à une recherche de l'hypothétique volonté des parties quant à l'importance des conditions et serait source d'une grande imprévisibilité qui nuirait à la sécurité des transactions (Defrénois, 1997, n° 36604. la défaillance de la condition suspensive).

Comme la défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance, les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté.

Le mécanisme même de la condition suspensive implique que, si quelque somme a été versée, elle doit inévitablement être remboursée. Peu importe ici la qualification donnée à cette somme. La jurisprudence décide en effet d'une manière quasi-constante la restitution des sommes en cas de défaillance de la condition suspensive, que ces sommes soient qualifiées d'acompte, d'indemnité d'immobilisation, d'indemnité compensatrice forfaitaire ou même simplement « d'arrhes » (Cass. civ. 3e, 6 mars 1973, Bull. civ. III, n° 176 et Defrénois op. cit.).

Il suit de ces considérations que les premiers juges ont à bon escient condamné le vendeur **A.**) à la restitution de l'acompte de 55.000 € et débouté les deux parties litigantes de leur demande en octroi de la clause pénale.

Comme il n'est pas inéquitable de laisser à charge de chacune des parties les frais non compris dans les dépens, la Cour les déboute de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure.

### **Par ces motifs :**

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

reçoit en la forme les appels principal et reconventionnel ;

les dit non fondés ;

rejette les demandes en octroi d'une indemnité de procédure ;

fait masse des dépens et les impose pour  $\frac{1}{3}$  aux époux **B.)-C.)** et pour  $\frac{2}{3}$  à **A.)**, avec distraction au profit des mandataires respectifs.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.