

Texte anonymisé

Ce texte anonymisé a uniquement une valeur documentaire. Il importe de noter qu'il n'a pas de valeur juridique.

Arrêt N° 96/22 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du sept juillet deux mille vingt-deux

Numéro CAL-2021-00945 du rôle

Composition:

MAGISTRAT1.), président de chambre,
MAGISTRAT2.), conseiller,
MAGISTRAT3.), conseiller,
GREFFIER1.), greffier.

E n t r e :

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),
- 3) la société immobilière ORGANISATION1.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE1.), en remplacement de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) de Luxembourg, du 1^{er} septembre 2021,

comparant par la société à responsabilité ORGANISATION2.) s.à r.l., inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg,

e t :

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE5.),
intimée aux fins du susdit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),
défaillante.

LA COUR D'APPEL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 26 avril 2022.

Vu l'arrêt rendu le 10 mars 2022, sous le numéro 32/22, aux termes duquel la Cour a révoqué l'ordonnance de clôture du 19 octobre 2021 et ordonné la réouverture des débats pour permettre à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société immobilière ORGANISATION1.) s.à r.l., ci-après « l'agence immobilière ORGANISATION1.) », de prendre position sur la régularité de la signification de l'acte d'appel à l'adresse L-ADRESSE5.), et de vérifier s'il n'y a pas lieu de procéder à la réassignation de PERSONNE3.) à l'adresse L-HUISSIER DE JUSTICE1.).

Quant à la signification de l'acte d'appel

Par conclusions du 17 mars 2022, les parties appelantes exposent que l'huissier de justice a procédé aux diligences requises par l'article 157, paragraphe 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, en dressant un procès-verbal de recherches et en envoyant au destinataire de l'exploit, à sa dernière adresse connue, sous pli recommandé avec accusé de réception et sous pli simple, une copie du procès-verbal de recherches et de l'exploit. Le courrier recommandé et le courrier simple seraient revenus avec la mention « *inconnu à cette adresse* ».

Les parties appelantes expliquent que leur mandataire avait envoyé une mise en demeure à PERSONNE3.) par courrier recommandé et par courrier simple à l'adresse « *L-HUISSIER DE JUSTICE1.)* » en date 30 mars 2021, mais que les deux courriers lui ont été retournés avec la mention « *inconnu à cette adresse* ».

Il en résulterait que l'intimée n'était pas inscrite officiellement à l'adresse litigieuse, ni n'avait occupé les lieux. Il n'aurait ainsi pas incombé aux parties appelantes de demander à l'huissier de justice de signifier l'acte d'appel à cette adresse.

Les parties appelantes estiment, par conséquent, qu'il n'y a pas lieu de procéder à la réassignation de PERSONNE3.) à l'adresse préindiquée.

Elles maintiennent leurs demandes et leurs moyens pour le surplus.

Eu égard au fait qu'il ressort des pièces actuellement versées en cause que les courriers simple et recommandé du 30 mars 2021, envoyés par le mandataire des parties appelantes à l'adresse « *L-HUISSIER DE JUSTICE1.)* », ont été retournés avec la mention « *inconnu à cette adresse* », les parties appelantes pouvaient légitimement estimer que l'intimée ne résidait pas à l'adresse litigieuse. Il ne saurait donc leur être fait grief de ne pas avoir fait signifier l'acte d'appel à ladite adresse.

Au vu de ce qui précède, la Cour retient, dès lors, que l'acte d'appel a été valablement signifié, moyennant procès-verbal de recherches, à l'adresse sous laquelle l'intimée était inscrite au registre national des personnes physiques.

L'appel, introduit par ailleurs dans les formes et le délai de la loi, est à déclarer recevable.

Quant au fond

Quant aux demandes en paiement d'indemnités conventionnelles

Il est rappelé qu'en date du 14 juin 2020, les époux PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont signé un compromis de vente, portant sur une maison au lieu-dit ADRESSE6.), section EC d'ADRESSE7.), pour le prix de 2.550.000 euros, par l'intermédiaire de l'agence immobilière ORGANISATION1.).

Par contrat de vente du 28 juin 2020, les époux PERSONNE1.) ont également vendu à PERSONNE3.) le mobilier de la maison pour la somme de 250.000 euros. Ce contrat a prévu que si la vente de la maison n'était pas clôturée par acte notarié, la vente des meubles serait annulée.

Les parties appelantes font valoir que, dans la mesure où PERSONNE3.) n'a ni justifié de l'introduction d'une demande de prêt dans les trente jours à compter de la signature du compromis, ni présenté un refus bancaire, elle a failli à son obligation d'exécution de bonne foi du contrat. Il y aurait, dès lors, lieu de constater que les parties appelantes ont à bon droit mis fin au contrat pour faute de la partie intimée.

En raison de l'inexécution du compromis de vente dans son chef, la partie intimée serait, par conséquent, redevable d'une indemnité forfaitaire de 10 % du prix de vente, soit le montant de 255.000 euros en principal, tant à l'égard des parties venderesses, qu'à l'égard de l'agence immobilière, ce en application de l'article 8 du compromis de vente.

Les parties appelantes basent leurs demandes en paiement des préites indemnités sur la responsabilité contractuelle, et plus particulièrement sur les articles 1147 et suivants du Code civil, sinon sur la responsabilité délictuelle.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament, par ailleurs, l'autorisation de retirer les meubles stockés dans la maison litigieuse et appartenant à l'intimée, aux frais de cette dernière, sinon la condamnation de l'intimée au retrait desdits meubles, sous peine d'une astreinte de 200 euros par jour de retard, plafonnée au montant de 30.000 euros.

La Cour n'analysera pas le reproche fait aux juges de première instance d'avoir violé les droits de la défense et le principe du contradictoire, dans la mesure où les parties appelantes n'en tirent aucune conclusion juridique.

Il convient encore de noter qu'en instance d'appel, les époux PERSONNE1.) et l'agence immobilière ORGANISATION1.) ont pu développer leurs moyens quant aux points sur lesquels le tribunal a, selon eux, statué d'office.

Le compromis signé entre parties le 28 juin 2020 stipule ce qui suit en ses articles 5, 7 et 8 :

« Article 5 : Condition suspensive

Le présent compromis est fait sous la clause suspensive qu'il devient uniquement définitif au moment où :

- l'institut de crédit donne son accord par écrit à l'acquéreur pour le crédit nécessaire au paiement du prix de vente du bien présentement réservé et ceci endéans les 30 (trente) jours ouvrables à partir de la signature des présentes, sinon les deux parties contractantes sont libres de tout engagement et d'intérêts.

En cas de refus bancaire, un courrier officiel de l'institut bancaire doit être présenté.

Article 7 : Acte authentique

Les parties ont désigné pour dresser l'acte authentique qui constatera la présente vente : Maître [mention manuscrite] ORGANISATION3.).

Les parties s'obligent à comparaître devant le notaire pour la signature de l'acte de vente, au plus tard le .

A défaut d'authentification du présent compromis dans ce délai, il est à considérer comme résolu de plein droit sous peine des indemnités prévues au point 8 à charge de la partie responsable.

Article 8 : Sanctions

En cas d'inexécution du présent compromis de vente par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité forfaitaire de 10% du prix de vente ci-avant stipulé, ainsi qu'une indemnité forfaitaire de [mention manuscrite] 255.000.- euros TVA comprise à l'Agence ORGANISATION1.). »

Le contrat en cause s'analyse en une vente consentie sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt.

La condition suspensive est celle qui suspend l'efficacité d'une ou de plusieurs obligations à la réalisation d'un événement.

En cas de défaillance de la condition, le contrat devient en principe caduc (cf. Cass. 3^e civ. 03.02.1982, Bull. civ. 1982. III, n^o 37; Cass. com. 03.01.1991, Bull. civ. IV. n^o 6 ; 1^{re} ch. civ. 7.11. 2006, Bull. civ. 2006. I. n^o 457).

Cependant, le contrat existe et produit ses effets tant que la condition est pendante. Bien que l'exécution de l'obligation assortie d'une condition soit suspendue, le contrat fait donc naître des droits et des obligations entre les parties (cf. Cass. b. 15 mai 1986, Pas. b. 1986. I. 1123).

Pour satisfaire à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire, la partie acquéreuse doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat.

Le compromis de vente n'a ni expressément, ni implicitement, mis de devoir d'information concernant le dépôt de la demande de crédit et l'obtention du crédit à charge de la partie acquéreuse.

Aux termes du compromis, il incombait, en effet, uniquement à cette dernière de fournir aux vendeurs un courrier de refus de l'institut bancaire, dans l'hypothèse où sa demande de crédit n'aurait pas été acceptée.

Aucun tel écrit n'ayant été remis aux vendeurs, qui n'ont pas non plus été informés autrement d'un refus bancaire, ces derniers ne pouvaient présumer que la condition tenant à l'obtention du crédit était défaillie et auraient dû partir du principe que le crédit avait été accordé.

A supposer néanmoins qu'il se soit avéré que le crédit n'ait pas été accordé du fait d'un manque de diligences de PERSONNE3.), il aurait appartenu aux parties acquéreuses de se prévaloir des dispositions de l'article 1178 du Code civil, aux termes duquel « *la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement* ».

La caducité est, en effet, écartée lorsque la défaillance a été provoquée par la faute du débiteur obligé sous condition. A titre de sanction, le créancier peut alors demander que la condition soit considérée comme accomplie (cf. Cour d'appel lux. 2 juillet 2020, n^o CAL-2019-00550 du rôle, Pas. 40, p. 59).

Il résulte de ce qui précède que, contrairement à l'affirmation du mandataire des parties acquéreuses dans son courrier adressé à PERSONNE3.) le 11 janvier 2021, le compromis n'est pas devenu caduc du fait de la non-présentation d'un accord bancaire écrit par l'intimée, endéans le délai de trente jours à compter de la date de la signature dudit compromis.

Dans le prédit courrier, le mandataire des parties venderesses indique encore qu'« à titre subsidiaire, la présente vaut résolution du compromis de vente pour faute dans votre chef. Vous omettez de donner des nouvelles et n'avez toujours pas viré le montant du prix de vente sur le compte du notaire ».

Aux termes de l'article 1184 du Code civil, « la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. »

Le principe suivant lequel la résolution du contrat est réservée au juge auquel il appartient de se prononcer sur le bien-fondé de la demande en résolution, en fonction de son appréciation de la gravité de l'inexécution, est assorti d'exceptions, tel que la Cour d'appel luxembourgeoise l'a exposé dans son arrêt du 2 juillet 2020 (n° CAL-2019-00550 du rôle), précité :

« Il y est d'abord fait exception lorsque les parties ont inséré dans leur contrat une clause résolutoire instituant une résolution de plein droit.

[...]

Une deuxième exception est admise par une jurisprudence récente qui reconnaît à chaque contractant, en cas de comportement grave de l'autre partie, le droit de mettre fin au contrat à ses risques et périls, autrement dit de procéder à la résolution unilatérale du contrat.

En effet, par exception à l'article 1184, alinéa 3 du Code civil qui dispose que la résolution du contrat doit être demandée en justice, il est admis depuis peu que « la gravité du comportement d'une partie peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale, à ses risques et périls, peu important que le contrat soit à durée déterminée ou non » (cf. Cass. 1^{re} civ. 20.02.2001, Bull. civ. I. n° 40, D. 2001.1568 note Ch. Jamin ; RTD civ. 2001. 363, obs. J. Mestre et B. Fages).

Le créancier qui met fin au contrat, de façon unilatérale, le fait donc « à ses risques et périls », ce qui signifie qu'il doit s'attendre à ce que le juge contrôle a posteriori le bien-fondé de la rupture et décide s'il y a lieu ou non de la valider (cf. Cass. 1^{re} civ. 28.10.2003, Bull. civ. I. n° 211, RTD civ. 2004. 89, obs. J. Mestre et B. Fages).

De même que le juge peut prononcer une résolution d'un contrat assorti d'une condition suspensive défaillie, par application de l'article 1184 du Code civil, accompagnée, le cas échéant, de dommages et intérêts (cf. Cass. b., 15 mai 1986, Pas. b. 1986, I, 1123 ; H. De Page et P. Van Ommeslaghe, Traité de droit civil belge, Tome II, volume 3, Bruylant, 2013, n° 1218), de même la partie créancière peut-elle, en pareil cas, recourir à la résolution unilatérale du contrat, sous réserve du contrôle a posteriori du juge. »

Il convient d'emblée de relever qu'à défaut de stipulations contractuelles en ce sens, la non-présentation d'un accord bancaire n'a, en l'espèce, pas entraîné la résolution de plein droit du compromis.

Quant à la question de savoir si les appelants ont, à bon droit, procédé à la résolution unilatérale du compromis de vente, la Cour rappelle que, dans la mesure où le compromis de vente n'a pas mis de devoir d'information concernant le dépôt de la demande de crédit et l'obtention du crédit à charge de la partie acquéreuse, l'omission de présenter un accord bancaire endéans les trente jours de la signature du compromis n'a pas impliqué la défaillance de la condition suspensive. Pour les mêmes raisons, cette omission n'a pas constitué une inexécution contractuelle dans le chef de la partie acquéreuse.

Le reproche adressé à la partie acquéreuse dans le courrier du 11 janvier 2021, de ne pas avoir viré « *le prix de vente* » sur le compte du notaire, ne saurait pas non plus justifier la résolution du compromis de vente.

En effet, la partie acquéreuse n'avait aucune obligation de procéder au paiement du prix de la maison avant la passation de l'acte notarié. A supposer que, dans le prédit courrier, le mandataire des parties venderesses ne se soit pas référé au prix de vente de la maison, mais à celui des meubles visés par le contrat du 28 juin 2020, il convient de noter que ni ce contrat, ni le compromis de vente ne prévoyaient que le prix des meubles devait être viré sur le compte du notaire par la partie acquéreuse avant l'authentification de la vente immobilière.

Il n'y a dès lors, lieu ni de valider la résolution unilatérale du compromis de vente, intervenue suivant courrier du 11 janvier 2021, ni de prononcer la résolution judiciaire de ce compromis pour défaut de présentation d'un accord bancaire.

Si, à l'article 7, le compromis contient une clause résolutoire tenant à son défaut d'authentification, il ne prévoit pas pour autant de délai pour la passation de l'acte notarié, l'espace prévu à l'effet d'indiquer la date à laquelle l'acte notarié devrait, au plus tard, être signé, n'ayant pas été rempli.

Tel que l'ont souligné les juges de première instance, « *la réitération par acte authentique d'une promesse synallagmatique de vente n'est qu'une modalité d'exécution du contrat. Les cocontractants sont liés par un contrat de vente dont certains effets (le transfert de propriété notamment) sont différés au jour de la signature de l'acte authentique. L'acte est alors qualifié de contrat de vente assorti d'un terme suspensif, c'est à dire d'un événement dont la réalisation future est certaine et qui, en vertu de l'article 1185 du code civil, ne suspend pas l'engagement mais en retarde simplement l'exécution.* » (cf. également : Cour d'appel lux. 10 juillet 2014, n° 40507 du rôle ; Cour d'appel lux. 28 septembre 2017, n° du rôle 42285 ; JurisClasseur Entreprise individuelle, fasc.1933, Fonds de commerce. - Promesse unilatérale de vente. Compromis, n° 97, mise à jour du 16 décembre 2020).

Si aucun délai n'a été prévu pour la passation de l'acte authentique, il appartient à la partie la plus diligente de mettre l'autre en demeure de signer l'acte (cf. JurisClasseur Notarial Formulaire, fasc. 104, V° Avant-contrat, n° 69, mise à jour du 8 avril 2021 ; Cass.fr. 3° civ., 28.04.1981, n° 80-10.002 : Bull.civ.III, n° 85 ; RD imm.1982, p. 101, obs. J.Cl. Groslière et ORGANISATION4.)).

La mise en demeure est l'acte par lequel le créancier demande au débiteur en situation d'inexécution de satisfaire à ses obligations.

Il s'agit d'ôter au débiteur tout prétexte tiré d'une négligence ou tolérance de son créancier (cf. J. Carbonnier, Droit civil, tome IV, Les obligations, P.U.F. coll. Thémis, 12^e éd., n^o 76 ; dans le même sens, A. PERSONNE⁴.) et F. Terré, Les obligations, Dalloz, coll. Précis, 4^e éd., n^o 418).

En l'absence de stipulation quant à l'échéance du terme pour la signature de l'acte notarié, dans le compromis, la non-passation dudit acte par la partie acquéreuse, ne saurait être constitutive d'une faute contractuelle qu'à la suite d'une mise en demeure de s'exécuter dans un certain délai, restée infructueuse.

Tel que l'ont, à bon escient, relevé les juges de première instance, il n'est ni établi, ni même allégué que les parties appelantes aient convoqué PERSONNE³.) devant le notaire pour procéder à la signature de l'acte notarié.

Dans son courrier du 11 janvier 2021, le mandataire des parties venderesses ne met, en effet, pas PERSONNE³.) en demeure de passer l'acte authentique, mais de procéder au paiement du montant de 225.000 euros, au titre de la clause pénale.

A défaut d'avoir mis en demeure PERSONNE³.) de signer l'acte notarié, les parties appelantes n'établissent partant pas l'inexécution du compromis de vente par la partie intimée et ne peuvent prétendre au paiement des indemnités pénales prévues à l'article 8 du compromis.

Le jugement entrepris est donc à confirmer en ce qu'il a déclaré non fondées les demandes en paiement des indemnités convenues au compromis, sur base de la responsabilité contractuelle.

C'est encore à juste titre que les juges de première instance ont dit irrecevables les demandes prémentionnées en ce qu'elles sont basées sur la responsabilité délictuelle, ce en application du principe du non-cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle.

Quant aux meubles entreposés dans la maison

Tel que l'a retenu le tribunal, les parties sont toujours liées par le compromis de vente litigieux.

Le jugement entrepris est donc encore à confirmer en ce qu'il a dit qu'eu égard à l'absence de sommation de procéder à la signature de l'acte authentique, la demande tendant à l'enlèvement des meubles qui auraient été entreposés dans la maison litigieuse par la partie acquéreuse, n'est pas non plus fondée.

Quant à la demande en remboursement des frais d'avocat

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour de cassation 9 février 2012, arrêt n° 5/12, n° 2881 du registre).

Il résulte des développements ci-avant que, par confirmation du jugement entrepris, les demandes des époux PERSONNE1.) et de l'agence immobilière ORGANISATION1.) en condamnation de PERSONNE3.) au paiement d'indemnités ainsi que la demande des époux PERSONNE1.), tendant à l'enlèvement des meubles, sont à rejeter.

La demande en remboursement des frais d'avocat doit donc également être déclarée non fondée, par confirmation du jugement entrepris.

Quant aux indemnités de procédure et quant aux frais

Tel que le relèvent les parties appelantes, la juridiction du premier degré n'a pas statué sur leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Il appartient à la Cour d'analyser la demande, étant rappelé que l'omission de statuer se répare par la réformation.

Ne justifiant pas de l'iniquité requise par les dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les parties appelantes sont à débouter de leurs demandes en obtention d'indemnités de procédure, tant pour la première instance, que pour l'instance d'appel.

Comme le jugement du 25 juin 2021 n'est à réformer qu'en ce qui concerne l'omission des juges de première instance de statuer sur la demande des époux PERSONNE1.) et de l'agence immobilière ORGANISATION1.) en obtention d'une indemnité de procédure, les frais de la première instance sont à mettre à charge des parties appelantes, par confirmation du jugement entrepris. Il en est de même des frais et dépens de l'instance d'appel.

L'acte d'appel n'ayant pas été délivré à la personne de PERSONNE3.), il y a lieu de statuer par défaut à son égard, en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS:

la Cour d'appel, troisième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE3.) et contradictoirement à l'égard des autres parties,

statuant en continuation de l'arrêt rendu le 10 mars 2022 par la troisième chambre de la Cour d'appel, sous le numéro xx/22,

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris :

déboute PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société immobilière ORGANISATION1.) s.à.r.l. de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société immobilière ORGANISATION1.) s.à.r.l. de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société immobilière ORGANISATION1.) s.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par MAGISTRAT1.), président de chambre, en présence du greffier GREFFIER1.).