

Arrêt civil

**Audience publique du vingt-six juin deux mille un**

Numéro 24983 du rôle.

Composition:

Eliette BAULER, président de chambre;  
Julien LUCAS, premier conseiller;  
Marie-Anne STEFFEN, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

X.), installateur, demeurant à L-(...), (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Carlos CALVO, en remplacement de l'huissier de justice Camille FABER d'Esch/Alzette, en date du 21 août 2000,

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

e t :

Y.), fonctionnaire d'Etat, demeurant à L-(...), (...),

intimé aux fins du susdit exploit CALVO du 21 août 2000,

comparant par Maître Gerry OSCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL :

Statuant sur la demande de X.) tendant à voir condamner Y.) au paiement de la somme de 1.000.000.- francs sur base d'une clause pénale insérée dans un compromis de vente signé le 24 avril 1997 entre lui et Y.), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 22 juin 2000, déclaré non fondée cette demande.

Par conclusions notifiées le 29 octobre 1999, Y.) a formulé une demande reconventionnelle tendant à voir condamner X.) à lui payer, par application de la clause stipulée au contrat litigieux, le montant de 1.000.000.- francs. Le tribunal, dans son jugement du 22 juin 2000, a déclaré recevable l'offre de preuve par témoins présentée par Y.) et a admis Y.) avant tout autre progrès en cause à prouver par l'audition de témoins les faits énoncés dans le dispositif du même jugement.

X.) a régulièrement relevé appel le 21 août 2000 du jugement du 22 juin 2000. L'appelant conclut à la réformation de cette décision et demande à la Cour de condamner Y.) à lui payer la somme de 1.000.000.- francs. Pour arriver à ce résultat, il demande à la juridiction d'appel de constater que le contrat du 24 avril 1997 ne stipule à aucun moment une condition résolutoire selon laquelle la non-passation de l'acte notarié à tel ou tel jour entraîne la nullité du contrat ; que de même, le contrat ne prévoit aucun terme extinctif, la vente était parfaite et ferme avant le 24 juin 1997 et que l'acte notarié pouvait encore être signé après le 24 juin 1997. En ce qui concerne la demande reconventionnelle, l'appelant fait valoir que l'offre de preuve n'est pas pertinente et devra être rejetée.

La partie intimée demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a débouté X.) de sa demande. Au cas où la Cour réformerait la demande de X.), elle requiert l'application de l'article 1152 alinéa 2 du code civil et demande la réduction de la pénalité forfaitaire à 0.- francs alors que toute pénalité qui serait retenue serait manifestement excessive par rapport au « préjudice » souffert par X.). Y.) a déclaré maintenir sa demande reconventionnelle qu'il réitère en instance d'appel. Il demande à la Cour de condamner X.), sur base des éléments de la cause à lui payer en exécution de la pénalité stipulée au contrat, la somme de 1.000.000.- francs avec les intérêts à compter de la formulation de la demande reconventionnelle en première instance jusqu'à solde. Il demande acte qu'il offre de prouver par témoins les faits énumérés dans les conclusions du 10 janvier 2001.

Les faits gisant à la base de la présente cause sont exposés de façon claire et précise par la juridiction de première instance, exposé auquel se rallie la Cour d'appel.

Y.) fait valoir qu'il n'a pas résilié ni rompu le contrat. Il affirme que le contrat de compromis contient, in fine, un terme et que le compromis s'est naturellement éteint à l'arrivée de ce terme, le 24 juin 1997, alors que X.) n'avait pas réclamé son exécution avant ce terme.

X.) soutient que la vente était parfaite et ferme avant le 24 juin 1997. Le transfert de propriété aurait eu lieu étant donné que la condition suspensive à savoir la vente de l'appartement à Mamer était réalisée et la date du 24 juin 1997 aurait été convenue entre parties pour fixer une échéance à la réalisation de la condition suspensive de l'appartement à Mamer.

En ce qui concerne le terme dont fait état la partie Y.), X.) soutient que la doctrine définit le terme comme un événement futur dont l'arrivée est certaine et qui affecte l'exigibilité ou la durée de l'obligation. En l'espèce, l'événement désigné aurait été la passation de l'acte notarié. Cet événement n'aurait pas été certain étant donné qu'il dépendait du bon vouloir des parties de sorte qu'il n'aurait pu s'agir d'un terme extinctif ou suspensif.

Le terme est un événement futur et certain dont dépend l'exigibilité ou l'extinction de l'obligation. Lorsqu'une obligation est affectée d'un terme (suspensif ou extinctif), l'époque à laquelle est fixé le moment de son échéance est habituellement déterminée avec précision, soit par l'indication d'une date ou par la référence à un événement situé avec précision dans le temps soit par l'écoulement d'un nombre déterminé de périodes. Le terme est alors qualifié de certain. Il se peut, cependant, que l'événement qui détermine l'exigibilité (ou l'extinction) et dont la réalisation est certaine survienne à un moment que l'on ne connaît pas. Le terme est alors dit incertain.

Pour ce qui est du terme suspensif, l'obligation dès qu'elle est née produit certains effets. Seule l'exécution ne peut être exigée tant que le terme suspensif n'est pas échu : l'obligation existe, mais elle n'est pas exigible. En revanche, le terme extinctif disparaît par l'arrivée du jour fixé pour non échéance.

L'échéance du terme extinctif entraîne ipso facto l'extinction de l'obligation lorsque la prorogation du terme n'a pas été prévue.

La juridiction du second degré se réfère au contenu de l'écrit intitulé compromis de vente aux fins de qualifier la signification de la clause relative à la durée de la validité du compromis.

Le libellé de cet acte énonce plusieurs conditions suspensives entre autres celles ayant trait aux modalités de paiement et celle se rapportant à la

vente de l'appartement sis à Mamer. Cette dernière condition s'était déjà réalisée le 14 avril 1997.

C'est seulement à la fin de l'acte litigieux que les parties précisent que le compromis est valable jusqu'au 24 juin 1997. Ce libellé accrédite l'affirmation de Y.) que cette stipulation n'est pas à qualifier de condition suspensive. En effet, celle-ci ne fait pas partie intégrante des conditions à caractère suspensif, elle se trouve au contraire inscrite en tant que phrase isolée à la fin du document.

Au vu des termes clairs et non équivoques du libellé du compromis de vente, les parties par la clause stipulée entendaient voir expirer le contrat à la date fixée. La clause est dès lors à qualifier de terme extinctif, son échéance ayant entraîné la disparition de la convention.

La demande en condamnation de Y.) au paiement de la pénalité stipulée au contrat n'est pas fondée. En effet, il ressort de l'attestation testimoniale du représentant de l'agence **Agence1.) A.)**, que c'est X.) qui a toujours retardé la procédure de l'acte et que Y.) était toujours d'accord jusqu'à l'expiration du contrat. Ainsi la preuve pour inexécution fautive dans le chef de Y.) n'est pas établie.

#### Quant à la demande reconventionnelle

Y.) a réitéré sa demande reconventionnelle en instance d'appel par laquelle il demande la condamnation de X.) au paiement du montant forfaitaire de 1.000.000.- francs en application de la clause pénale. A l'appui de sa demande prédécrite il soutient que l'inexécution du contrat endéans le terme fixé est imputable à X.).

La partie X.) fait valoir que les premiers juges auraient dû rejeter l'offre de preuve de la partie Y.) en application de l'article 1341 du code civil.

Les dispositions de l'article 1341 du code civil ne sont pas applicables en l'espèce. En effet, l'offre de preuve de X.) ne tend pas à prouver contre et outre le contenu à l'acte, mais tend à rapporter la preuve que par le fait de X.) l'exécution du contrat endéans le délai fixé n'a pas eu lieu. Ce moyen est partant à rejeter.

Par la création d'une clause pénale, les parties cherchent à garantir l'exécution d'une obligation initiale souscrite et fixant la somme forfaitaire (« peine ») qui, en cas d'inexécution illicite imputable à l'un des contractants, sanctionne la faute de celui-ci indépendamment de l'importance, voir de l'existence du préjudice subi par l'autre contractant.

La clause pénale doit s'exécuter telle qu'elle a été fixée par les contractants. Cette autonomie de la peine par rapport au préjudice s'exprime par le caractère forfaitaire de la clause pénale : la clause pénale s'impose aux parties et aux juges.

Comme les premiers juges l'ont justement remarqué la mise en demeure prévue à l'article 1230 du code civil n'est pas nécessaire lorsque l'obligation garantie ne pouvait être exécutée que pendant un délai déterminé que le débiteur a laissé passer. Il est de même admis que le refus clairement manifesté par le débiteur d'exécuter son engagement équivaut à la reconnaissance de son manquement et, partant, à la mise en demeure exigée par la loi.

C'est à juste titre que la juridiction de première instance a admis Y.) à prouver par témoins que l'inexécution du contrat de vente est imputable à X.). Le jugement est à confirmer sur ce point par adoption des motifs.

Au vu du sort réservé à l'appel interjeté par X.), la demande de celui-ci en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

Y.) n'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des débours inhérents à l'instance d'appel non compris dans les frais et dépens de celle-ci, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

#### **PAR CES MOTIFS :**

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, après avoir entendu Madame le président Eliette BAULER en son rapport oral,

reçoit l'appel ;

le dit non fondé ;

confirme le jugement entrepris ;

renvoie l'affaire pour continuation devant le tribunal d'arrondissement ;

dit non fondées les demandes formées en instance d'appel sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne **X.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Gerry OSCH qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.