

Arrêt civil

Audience publique du 12 mars deux mille deux

Numéro 24634 du rôle.

Composition:

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

E n t r e :

1. A.), employé de banque, et son épouse
2. B.),
les deux demeurant ensemble à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL
de Luxembourg en date du 24 décembre 1999,

comparant par Maître Jos. STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg,

e t :

1. C.), employé de banque, et son épouse
2. D.),
les deux demeurant ensemble à L-(...),

intimés aux fins des susdits exploit BIEL du 24 décembre 1999,

comparant par Maître Marco NOSBUSCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Statuant sur la demande de C.) et de D.) tendant à voir prononcer la résolution de vente intervenue entre eux et A.)-B.) suivant compromis de vente du 10 octobre 1995 et à voir condamner A.) et B.) au paiement de la somme de 1.040.000.- francs sur base d'une clause pénale insérée dans le compromis de vente susdit, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a déclaré fondée la demande, a déclaré résolue la vente entre parties suivant compromis de vente signé le 10 octobre 1995, a condamné A.) et B.) à payer à C.) et D.) le montant de 1.040.000.- francs avec les intérêts légaux du jour de la demande en justice jusqu'à solde. Le tribunal a encore dit qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du présent jugement et a déclaré non fondée la demande de C.) et D.) introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Le 24 décembre 1999 A.) et B.) ont régulièrement relevé appel.

Quant aux faits se trouvant à la base du litige entre parties, il résulte des pièces du dossier et il n'est du reste pas contesté en cause que par un compromis de vente signé le 10 octobre 1995, les époux A.)-B.) ont vendu aux époux C.)-D.) une maison sise à ... pour un prix de 10.400.000.- francs.

Ce compromis de vente contenait stipulation d'une clause pénale disposant qu'en cas de résiliation du compromis de vente par l'une des parties, celle-ci devrait payer à l'autre partie une indemnité de 10 % du prix de vente. Trois jours après la signature du compromis les appelants ont informé les intimés qu'ils n'auraient plus l'intention de respecter le compromis et qu'ils avaient chargé un notaire aux fins de dresser un acte notarié avec un autre acheteur. Malgré le fait que les intimés ont adressé aux appelants et au notaire par courrier recommandé leur opposition à la vente projetée et exprimé l'exigence du respect du compromis litigieux, les époux A.)-B.) ont passé outre et ont conclu un acte de vente notarié avec les époux E.)-F.) le 16 octobre 1995 portant sur le même objet immobilier.

Les appelants A.)-B.) reprochent au jugement intervenu de les avoir condamnés au paiement de la somme de 1.040.000.- francs à titre de dommages-intérêts. Selon eux, pour obtenir paiement de dommages et intérêts, le créancier devrait mettre en demeure le débiteur et lui indiquer

qu'à défaut il demandera sanction de l'inexécution conformément à l'article 1146 du code civil. En l'espèce, ils n'auraient jamais été mis en demeure d'exécuter leur obligation, ni informés que sanction serait prise du fait de l'inexécution et qu'en conséquence les conditions de l'article 1184 du code civil ne seraient pas réunies.

Les premiers juges ont justement remarqué que s'il est vrai que pour obtenir des dommages et intérêts le créancier doit mettre en demeure le débiteur de s'exécuter et lui indiquer qu'à défaut il demandera sanction de l'inexécution, ce principe comporte des exceptions et notamment dans le cas où le débiteur a par sa propre faute rendu l'exécution de l'obligation principale impossible.

Il est 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. D'autre part, la mise en demeure n'est pas nécessaire lorsque l'obligation garantie ne pouvait être exécutée par le débiteur.

En l'espèce, les appelants ont clairement manifesté leur intention par courrier recommandé du 13 octobre 1995 qu'ils n'entendaient plus poursuivre l'exécution du compromis de vente les liant aux époux C.)-D.) et ils ont confirmé leur intention en passant le 16 octobre 1995 un acte notarié avec les époux E.)-F.). Ce moyen laisse donc d'être fondé.

Les appelants reprochent encore aux premiers juges d'avoir retenu l'application de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente. Sous ce rapport, ils soutiennent que les époux C.)-D.) n'auraient pas rapporté la preuve de l'existence d'un préjudice dans leur chef résultant du non-respect du compromis de vente.

Par la création d'une clause pénale, les parties cherchent à garantir l'exécution d'une obligation initiale souscrite et fixent 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 au juge.

Il en découle que c'est à juste titre que les magistrats ayant siégé en première instance ont retenu que C.) et D.) n'ont pas à rapporter l'existence d'un préjudice dans leur chef.

Les appelants s'emparent finalement de l'article 1152 alinéa 2 du code civil aux fins de solliciter une diminution de la peine conventionnelle stipulée dans le compromis de vente du 10 octobre 1995.

En matière de pénalités conventionnelles, le maintien de la peine convenue est la règle et la modification de cette peine est l'exception.

Conformément à l'article 1152 alinéa 2 du code civil, il ne saurait être permis au juge de modifier la peine stipulée par les parties que si celle-ci est manifestement excessive.

Le caractère manifestement excessif ou non de la clause incriminée doit être objectivement apprécié à la date où le juge statue.

Il importe de relever que la pénalité conventionnellement convenue, à savoir 10 % du prix de vente, ne saurait, en tant que telle, être considérée comme étant énorme. La Cour considère en outre qu'elle ne saurait non plus être considérée comme excessive si on tient compte des circonstances particulières qui ont entouré la cause.

D'autre part l'indemnité de 10 % du prix de vente est conforme aux usages en matière de vente d'immeubles. Il s'ensuit que l'article 1152 alinéa 2 du code civil ne saurait, en l'espèce, trouver application.

En instance d'appel les appelants A.)-B.) soutiennent qu'ils étaient liés par un compromis de vente antérieur à celui du 10 octobre 1995, avec les époux E.)-F.), compromis portant sur la même maison et signé le 1^{er} septembre 1995. Ils font valoir que le compromis litigieux du 10 octobre 1995 aurait été signé suite aux insistances et constantes interventions des intimés qui auraient poussé les appelants à signer ce compromis en leur proposant un prix plus élevé. Ils demandent à faire application du principe « nemo auditur » alors que la mauvaise foi des intimés serait évidente. Dans ce contexte ils font valoir que la demande en résolution et en paiement des dommages et intérêts est à dire irrecevable, sinon à rejeter purement et simplement, la bonne foi de l'excipiens constituant l'une des conditions fondamentales pour que l'exception d'inexécution de l'article 1184 du code civil puisse jouer. Finalement les appelants demandent à se voir allouer des dommages-intérêts, sinon et au cas où la Cour ne ferait pas droit à cette demande, ils demandent à voir prononcer la résolution du compromis aux torts réciproques avec compensation des dommages et intérêts à concurrence de la condamnation la plus faible. Les appelants demandent acte de ce qu'ils défèrent aux parties intimées le serment décisive suivant :

« s'il n'est pas vrai qu'ils savaient que les époux A.)-B.) étaient déjà engagés par un compromis signé antérieurement et portant sur la maison ayant fait l'objet du compromis du 10 octobre 1995 ».

Les parties intimées contestent la recevabilité de cette demande au motif qu'elle constituerait une demande reconventionnelle présentée pour la première fois en instance d'appel. Dans un ordre subsidiaire elles ajoutent que le compromis de vente du 1^{er} septembre 1995 ne porterait que la signature des vendeurs A.)-B.), que, par ce compromis, la vente de la maison commune ne se serait pas opérée. Elles contestent avoir été mis au courant de l'existence d'un compromis antérieur qui par ailleurs n'aurait pas de date certaine. Elles contestent de même avoir influencé les appelants à signer avec eux un deuxième compromis.

Une demande objectivement nouvelle se caractérise par un objet différent, non virtuellement compromis dans les prétentions antérieures d'une partie. Tel est le cas en l'espèce. Les époux A.)-B.) reprochaient en première instance aux époux C.)-D.) d'avoir omis de les avoir mis en demeure. D'autre part ils contestaient l'applicabilité de la clause pénale, la preuve de l'existence d'un préjudice dans le chef des intimés n'ayant pas été rapportée pour soutenir finalement qu'il y aurait lieu à modération de la clause pénale. En instance d'appel ils reprennent exactement les mêmes griefs à l'encontre des époux C.)-D.). Il s'ensuit que la demande actuellement présentée et la condamnation à des dommages-intérêts n'est pas virtuellement comprise dans les prétentions antérieures de sorte qu'elle constitue une demande nouvelle prohibée en instance d'appel. La demande est dès lors à déclarer irrecevable. La demande à voir déférer le serment décisive aux parties intimées présentée dans le même contexte est de même à déclarer irrecevable.

Pour ce qui est de la demande des intimés à voir condamner solidairement les époux A.)-B.) à leur payer le montant de 1.040.000.-francs il y a lieu de confirmer le premier jugement par adoption des motifs des magistrats ayant siégé en première instance.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel est à rejeter et que le jugement de première instance est à confirmer.

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

Les époux C.)-D.) n'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des débours inhérents à l'instance d'appel

non compris dans les frais et dépens de celle-ci, leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondé.

Par ces motifs,

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, Madame le président de chambre entendue en son rapport oral,

reçoit l'appel ;

le dit non fondé ;

déclare irrecevable la demande des parties appelantes tendant à voir annuler le compromis de vente ;

confirme le jugement entrepris ;

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

condamne les époux A.)-B.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Nosbusch qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.