

Arrêt civil

Audience publique du 24 mars deux mille dix

Numéro 33515 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

B), avocat, demeurant à F-57100 Thionville,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg en date du 3 mars 2008,

comparant par Maître Véronique ACHENNE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée I),

intimée aux fins du susdit exploit BIEL du 3 mars 2008,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Par acte sous seing privé du 1^{er} février 2005, I) S.AR.L. et B) concluent, « conformément aux dispositions du code civil sur les immeubles en état futur d'achèvement article 1601-13 » du code civil, un contrat de réservation aux termes duquel « le constructeur », qui « a l'intention de faire construire ... à Luxembourg, ... lieu-dit « rue Adolphe Fischer », inscrit au cadastre N° : 345/4384 et 345/3517, un immeuble à 7 appartements et 5 parking, « ... déclare réserver à l'acquéreur, qui accepte, les locaux suivants », soit un appartement -lot no 6- pour le prix de 600.000.- euros, payable suivant l'échelonnement y précisé, l'acte notarié étant à passer par devant le notaire ARRENSDORFF.

Le 3 juillet 2006, I) S.AR.L. et B) établissent l'écrit suivant, intitulé « Protocole d'Accord » : « ... ».

« 1) B) s'engage à acheter pour le prix de 650.000 EUR hors TVA, soit 747.500 EUR TVA 15% incluse, l'appartement lot n° 019 avec terrasse lots n° 020 et 021 avec cave n° 007 ainsi que parking suivant plan annexé à la présente, le tout sis dans la résidence PASADA à Luxembourg, 31-33 rue Adolphe Fischer ».

« 2) B) s'engage à trouver un acquéreur pour l'appartement lots 017 et 020 avec cave dans la résidence PASADA sise à » la même adresse « pour le prix de vente de 550.000 EUR hors TVA, soit 632.500 EUR TVA 15% incluse. A défaut d'avoir trouvé un acquéreur pour l'objet en question pour le 28 juillet 2006 au plus tard, il s'engage irrévocablement et sans mise en demeure préalable à payer à la société I) une pénalité de 40.000 EUR ».

« L'acte notarié pour les deux appartements sera signé au plus tard pour le 28 juillet 2006 devant le notaire BETTINGEN ... ». « ... ».

Aux termes d'un contrat dénommé « Compromis de vente » du 21 juillet 2006, I) S.AR.L. vend à B) dans l'immeuble construit sur le terrain inscrit au cadastre sous le numéro 345/3517 et partie du numéro 345/4383, entre autres, les lots numéros 019 formant un appartement-duplex-balcon de 74,50 m², et 021 formant un appartement-duplex-terrasses de 49,75 m², pour le prix de 747.500.- euros T.V.A.C.

Le contrat prévoit que l'acheteur verse dans les huit jours « à titre d'acompte sur le prix de vente la somme de € 40.000,- sur un compte du notaire BETTINGEN », le solde étant payable le jour de la passation de l'acte notarié.

Suivant une clause suspensive, la vente est non avenue dès lors que B) ne se voit pas, jusque fin août 2006, accorder le prêt bancaire indispensable pour le règlement dudit prix de vente.

Le contrat du 21 juillet 2006 prévoit encore, d'une part, qu'en cas de résiliation du « compromis de vente par l'une des parties, celle-ci doit verser une pénalité conventionnelle fixée à 25% du prix de vente à la partie lésée », d'autre part, que « le <Protocole d'Accord> signé ... le 3 juillet 2005 ... restera valable malgré la signature du présent compromis ».

Par exploit d'huissier du 10 octobre 2006, B) se voit signifier une sommation de passer le 13 octobre 2006 en l'étude BETTINGEN l'acte notarié de la vente conclue le 21 juillet 2006, sous peine de voir établir un acte de non-comparution.

Aux termes de cette sommation, I) S.AR.L. se réserve, par ailleurs, expressément le droit de solliciter des dommages et intérêts ou la résolution de la vente du 21 juillet 2006 en cas de non-comparution de B).

Le 10 octobre 2006, B) fait tenir au notaire ARRENSDORFF le fax suivant, auquel il annexe ladite sommation de passer acte : « ... ».

« Je ... vous prie de vous mettre en relation avec Me BETTINGEN, pour lui faire part de ce que je n'accepte pas le diktat de la SARL I) ».

« Bien évidemment, je continue d'être acquéreur du bien en question et réglerai le prix de vente dès que l'immeuble sera terminé ». « ... ».

Le 13 octobre 2006, l'étude BETTINGEN établit à l'encontre de B) un acte de non comparution, cet acte renvoyant, par ailleurs, au fax du même jour (11.00 heures) par lequel B) informe le notaire BETTINGEN et I) S.AR.L. de sa prise de position précisée au fax ci-avant adressé au notaire ARRENSDORFF, continué le 13 octobre 2006 au notaire BETTINGEN.

Faisant valoir que, d'une part, B) ne suffit pas à son obligation du Protocole d'Accord du 3 juillet 2006 de trouver pour le 28 juillet 2006 un acquéreur pour l'appartement inscrit sous les lots n° 017 et 020, qu'il lui redoit de ce chef le montant convenu de 40.000.- euros du chef de dommages et intérêts, que, d'autre part, B) refuse de passer acte notarié du contrat de vente du 21 juillet 2006, qu'il lui redoit de ce chef le montant de 186.875.- euros à titre de dommages et intérêts conventionnels (25% sur le prix de vente convenu), I) S.AR.L. assigne B) par exploit d'huissier du 31 janvier 2007 à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin de le voir condamner à lui payer le montant de 40.000.- euros avec les intérêts légaux, de voir prononcer la résolution du compromis

de vente du 21 juillet 2006 et, en conséquence, de voir condamner B) au paiement du montant de 186.875.- euros avec les intérêts légaux, ainsi qu'à celui de 411.- euros représentant les frais de notaire.

Par exploit d'huissier du 3 mars 2008, B) interjette régulièrement appel contre le jugement rendu le 31 octobre 2007 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg le condamnant au paiement du montant de 40.000.- euros du chef de dommages et intérêts pour inexécution fautive de son obligation contractuelle du 3 juillet 2006 de trouver un acquéreur pour l'appartement lots n° 017 et 020, disant résolu pour inexécution fautive de sa part le contrat de vente du 21 juillet 2006 par lequel il se porte acquéreur, entre autres, des lots n° 019 et 021, et le condamnant au paiement des montants de 186.875.- euros par application de la clause pénale du 21 juillet 2006 ainsi que de 411.- euros du chef de frais de l'étude BETTINGEN.

Contrairement à ce que soutient l'intimée, l'appel n'est pas limité au seul chef du jugement du 31 octobre 2007 prononçant la résolution du contrat de vente du 21 juillet 2006.

En effet, le dispositif de l'acte d'appel sollicite expressément la réformation du jugement du 31 octobre 2007 « en ce qu'il a dit fondée la demande de la société I) S.AR.L. et en ce qu'il a prononcé la résolution du contrat de vente conclu le 21 juillet 2006 ».

En y demandant par ailleurs « acte qu'il souhaite (toujours) acquérir le lot litigieux après parfait achèvement », l'appelant englobe implicitement, mais nécessairement dans son appel le débouté de la demande de I) S.AR.L. en résolution de la vente du 21 juillet 2006 et en obtention du montant de 186.875.- euros du chef de dommages et intérêts pour résolution fautive du contrat, le chef de l'appel qui sollicite la réformation du jugement « en ce qu'il a dit fondée la demande de la société I) S.AR.L. ... », visant par ailleurs à la réformation de toutes les condamnations intervenues en première instance à l'encontre de B).

L'intimée conclut à la confirmation du jugement du 31 octobre 2007.

Il est vrai que, tel que le fait valoir B), il ne refuse pas les 10, respectivement 13 octobre 2006 de passer acte notarié de la vente du 21 juillet 2006, mais qu'il demande de voir différer la date de cette authentification et, en conséquence, du paiement de l'intégralité du prix de vente, en attendant l'achèvement de l'immeuble et des appartements acquis.

Cette argumentation est corroborée par le fait que B) règle le 23 août 2006 l'acompte d'un montant de 40.000.- euros sur le prix de vente prévu au contrat de vente du 21 juillet 2006, ce paiement n'étant, par ailleurs, au

vu de la pièce afférente produite en instance d'appel, plus contesté par I) S.AR.L..

Il reste que, même à supposer établis les inachèvements des lieux acquis le 21 juillet 2006, ils sont sans incidence quant à l'obligation contractuelle de B) de passer acte notarié de la vente du 21 juillet 2006 et de régler le solde du prix de vente.

L'offre de preuve par voie d'enquêtes visant à prouver les inachèvements en question est, dès lors, à rejeter pour être ni pertinente, ni concluante.

Il ne découle, en effet, d'aucun élément au dossier, et en particulier pas des contrats des 3 et 21 juillet 2006, que B) acquiert les appartements dans un état achevé, le contrat du 21 juillet 2006 prévoyant, au contraire, expressément que « l'acheteur prendra les biens vendus dans leur état actuel ... ».

Aucune clause contractuelle ne soumet la passation de l'acte notarié et le paiement du prix de vente convenu le 21 juillet 2006 à la condition que l'appartement, respectivement l'immeuble, soient complètement terminés.

B) restant, ainsi, en défaut d'établir et même d'offrir en preuve que l'objet de la vente du 21 juillet 2006 porte sur des appartements achevés et que l'acte notarié ne devait être passé que dès lors que les travaux sont achevés, il y a lieu de confirmer le jugement du 31 octobre 2007 en ce qu'il retient que la non passation de l'acte notarié dans les 10 jours de l'obtention du prêt à contracter par B) pour le règlement du prix de vente, constitue dans le chef de l'appelant une inexécution fautive dudit contrat, l'appelant ne soutenant pas s'être vu refuser l'octroi de l'emprunt bancaire en question.

Dans ses conclusions notifiées le 2 mars 2009, l'appelant fait valoir que si au moment d'interjeter appel, il entend toujours acquérir l'appartement - une fois achevé-, il doit constater par la suite -en avril 2008- et alors qu'il entend vérifier l'état d'avancement des travaux, que l'appartement litigieux est occupé.

Les renseignements qu'il prend par la suite auprès du Bureau de conservation des hypothèques lui révèlent que I) S.AR.L. a, par acte notarié BETTINGEN du 10 janvier 2008, vendu à des tierces-personnes les lots faisant l'objet du contrat de vente litigieux du 21 juillet 2006, pour le prix de 835.990.- euros.

Demandant en conséquence en ses conclusions du 2 mars 2009 de voir constater qu'il est désormais « dans l'impossibilité de passer l'acte de vente », étant donné que l'immeuble faisant l'objet du compromis est depuis le 10 janvier 2008 vendu par l'intimée à des tiers -avec un bénéfice de 88.490.- euros-, B) ne s'oppose plus autrement à une résolution de la vente du 21 juillet 2006, sauf à demander que I) S.AR.L. soit condamnée à lui restituer l'acompte de 40.000.- euros qu'il a réglé sur le prix de vente, et à lui payer le montant de 186.875.- euros pour inexécution fautive du contrat du 21 juillet 2006 dans le chef de l'intimée, cette inexécution fautive ayant trait à l'obligation contractuelle de délivrer les lieux à B).

Contrairement à l'argumentation de I) S.AR.L., cette demande de B) visant à la voir condamner au paiement du montant de 186.875.- euros pour inexécution fautive du contrat du 21 juillet 2006 en son chef, de même que celle en restitution de l'acompte de 40.000.- euros réglé le 23 août 2006 comme acompte sur le prix de vente, ne constituent pas des demandes nouvelles irrecevables en instance d'appel.

En effet, la position initiale de B) demandant acte qu'il entend toujours acquérir l'immeuble en question -partant, exécuter le contrat de vente du 21 juillet 2006-, et sa position actuelle selon laquelle il ne s'oppose désormais plus à la résolution du contrat en tant que telle, tendent aux mêmes fins, mettant en jeu le même droit de l'acquéreur, de sorte que la substitution, même en instance d'appel seulement, de la résolution à l'exécution ne constitue pas une demande nouvelle (cf Jurisclasseur Civil, art. 1184, Fasc.10, numéro 31, éditions 1997)

En vertu du contrat du 21 juillet 2006, non résolu du seul fait de l'acte de non-comparution du 13 octobre 2006, il incombe à B) de régler le prix de vente et à I) S.AR.L. de procéder à la livraison des lieux vendus.

Or, il résulte des développements qui précèdent que si le refus de B) de passer acte notarié le 13 octobre 2006 constitue une inexécution fautive en son chef, le fait par I) S.AR.L. de revendre les lieux litigieux alors que le contrat de vente du 21 juillet 2006 n'est, ni résolu conventionnellement, ni résolu judiciairement de manière définitive, constitue de la part de l'intimée une inexécution fautive, puisque rendant désormais matériellement impossible l'exécution du contrat liant les parties, et plus particulièrement, celle de l'obligation de livraison incombant au vendeur.

Compte tenu de ces inexécutions respectives des deux obligations principales se servant réciproquement de cause -obligation de paiement du prix et obligation de livraison des lieux-, il y a lieu de dire le contrat du 21 juillet 2006 résolu du chef des inexécutions contractuelles fautives des deux parties.

Il en résulte que, ni l'une, ni l'autre des parties n'est fondée à solliciter l'octroi de l'indemnité conventionnelle prévue en cas de résiliation par l'une d'elles, de sorte que le jugement du 31 octobre 2007 est à réformer en ce qu'il alloue à I) S.AR.L. le montant de 186.875.- euros du chef de dommages et intérêts conventionnels.

Le premier jugement est au vu des développements qui précèdent à confirmer en ce qu'il dit résolu le contrat du 21 juillet 2006, sauf que cette résolution intervient du chef des inexécutions contractuelles fautives respectives.

Il y a partant lieu, par voie de réformation, de condamner I) S.AR.L. à restituer à B) le montant de 40.000.- euros réglé à titre d'acompte sur le prix de la vente, et de condamner l'appelant à payer à l'intimée le montant de 205,50.- euros représentant sa part dans les frais de notaire (411 / 2), ces frais étant, au vu des développements qui précèdent, à imposer par moitié à chacune des parties.

B) restant en défaut de faire valoir le moindre moyen, de fait ou de droit, permettant de revoir les motifs par lesquels les premiers juges le condamnent au paiement de l'indemnité conventionnelle du montant de 40.000.- euros pour inexécution fautive de la convention du 3 juillet 2006, ce chef du jugement du 31 octobre 2006 est à confirmer purement et simplement.

I) S.AR.L. ne justifiant pas de la condition de l'iniquité posée par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ses demandes en obtention d'indemnités de procédure pour les deux instances sont à dire non fondées.

Au vu de cette même motivation, il y a lieu de rejeter la demande de B) visant à se voir accorder une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit l'appel,

reçoit les demandes de l'appelant visant à l'obtention des montants de 186.875.- euros à titre de dommages et intérêts et de 40.000.- euros en restitution de l'acompte réglé,

rejette la demande visant à l'institution d'enquêtes,

dit l'appel fondé pour partie,

partant, réformant le jugement du 31 octobre 2007,

prononce la résolution du contrat de vente du 21 juillet 2006, telle que spécifiée au jugement du 31 octobre 2007, du chef des inexécutions contractuelles respectives des parties,

dit non fondée la demande de I) S.AR.L. en obtention du montant de 186.875.- euros du chef de dommages et intérêts,

dit la demande de l'intimée en remboursement des frais de notaire fondée à concurrence du montant de 205,50.- euros,

partant, condamne B) à payer de ce chef à I) S.AR.L. le montant de 205,50.- euros avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de I) S.AR.L. en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance,

condamne B) et I) S.AR.L. chaque fois à la moitié des frais et dépens de première instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Christiane GABBANA et de Maître Véronique Achenne, avocats qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance,

confirme le jugement du 31 octobre 2007 pour le surplus,

déboute l'appelant de sa demande visant à voir condamner l'intimée au paiement de l'indemnité conventionnelle de 186.875.- euros,

condamne I) S.AR.L. à restituer à B) l'acompte de 40.000.- euros,

rejette les demandes présentées en instance d'appel sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne l'appelant et l'intimée chaque fois à la moitié des frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître

Christiane GABBANA et de Maître Véronique Achenne, avocats
concluants qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.