

Arrêt civil

**Audience publique du 30 mars deux mille onze**

Numéro 34645 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 :

**la société à responsabilité limitée B),**

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 25 février 2009,

comparant par Maître François MOYSE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**G),**

intimé aux fins du susdit exploit THILL du 25 février 2009,

comparant par Maître Philippe PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL :

Statuant sur la demande de la société à responsabilité limitée B) tendant à voir déclarer résilié le compromis de vente d'un terrain de bâtir conclu avec G) et à voir condamner ce dernier au remboursement de la somme de 50.000.- EUR versée à titre d'acompte ainsi qu'au paiement de la somme de 90.000.- EUR à titre de dommages et intérêts, le tribunal d'arrondissement, dans un jugement du 15 mai 2008, a rejeté tant la demande en résolution que la demande en condamnation.

De cette décision, B) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 25 février 2009.

Elle conclut à la réformation du jugement dont appel et demande de se voir allouer ses prétentions formulées en première instance. Elle réclame par ailleurs une indemnité de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

A l'appui de son appel, elle rappelle que les parties ont conclu un compromis de vente en date du 30 mars 2007 aux termes duquel l'intimé s'engageait à céder un terrain à bâtir pour un prix de 450.000.- EUR, un acompte de 50.000.- EUR ayant été réglé par la requérante, et que ce compromis de vente prévoyait que l'acte de vente notarié devait être passé au plus tard le 15 mai 2007. Le compromis renfermait par ailleurs une clause pénale de 20% du prix convenu, à savoir 90.000.- EUR en cas d'inexécution des conditions et obligations du compromis.

Elle estime que ce serait à tort que le tribunal d'arrondissement a refusé de faire droit à ses prétentions en disant qu'il ne résultait pas des éléments lui soumis que la demanderesse ait entrepris une quelconque démarche contraignante envers l'autre partie afin de passer l'acte par-devant notaire alors qu'il ressortirait de ses pièces qu'une lettre de mise en demeure avec accusé de réception avait été envoyée à G) contenant une sommation de passer acte devant notaire pour le 20 juillet 2007 au plus tard. Elle aurait par ailleurs procédé à une sommation de passer acte pour le 11 février 2009 par acte d'huissier du 27 janvier 2009 et il résulterait du procès-verbal de non comparution du notaire X) du 11 février que l'intimé ne se serait pas présenté sur les lieux.

Elle conclut que les fautes contractuelles qu'elle reproche à G) dans la présente instance sont différentes des fautes délictuelles qu'elle lui reproche dans l'instance pénale qu'elle a initiée par une citation directe des 20 août et 10 septembre 2009. Par ailleurs, dans l'instance pénale, elle poursuivrait l'indemnisation d'un préjudice moral subi par les agissements de l'intimé

tandis que dans l'affaire civile, elle demanderait l'indemnisation d'un préjudice matériel. Elle prend par ailleurs acte de ce que G) reconnaît ne pas être propriétaire du terrain, objet de la vente, et elle conteste avoir pu connaître cette fausse qualité au moment de la conclusion du compromis de vente conclu avec ce dernier.

Elle estime encore qu'il n'appartient pas au juge civil de rechercher si le chèque que G) atteste avoir reçu dans le cadre du compromis de vente a finalement bénéficié à une autre personne, à savoir la coïnculpée dans l'instance pénale, la dame A).

Elle conteste également les assertions de l'intimé quant au non accomplissement des conditions suspensives et quant à une condition implicite que G) devienne propriétaire du terrain.

Elle conteste l'appel incident de G) qui reproche à B) de ne pas avoir effectué une seule démarche bancaire avant le délai stipulé et qui lui réclame de ce chef la clause pénale de 90.000.- EUR.

B) conteste encore qu'elle se ferait payer deux fois suite à la condamnation au pénal de la dame A) et elle conteste la réduction de la clause pénale demandée par G).

L'intimé G) demande de déclarer la « promesse » du 30 mars 2007 nulle, sinon caduque et il formule un appel incident pour voir condamner B) au paiement de la clause pénale de 90.000.- EUR. Il réclame encore une indemnité de 3.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Il estime que le document intitulé « compromis de vente » du 30 mars 2007 serait à considérer comme simple promesse de vente et il affirme que B) aurait eu parfaitement connaissance du fait qu'il n'était pas propriétaire du terrain.

Il conclut que cette promesse était caduque à partir du 15 juillet 2007, sinon du 31 août 2007 et il fait valoir subsidiairement que cette promesse était résolue dès le 15 mai 2007 pour défaut d'obtention du crédit bancaire dans le chef de B).

Il estime ne pas avoir commis de faute contractuelle et il estime que B) ne pourrait réclamer le remboursement d'un chèque de 50.000.- EUR payé expressément et intentionnellement à la dame A).

Il considère qu'il faudrait admettre sur base de l'article 1599 du Code civil que la vente de la chose d'autrui ne peut donner lieu à des dommages et intérêts si l'acheteur n'a pas ignoré que la chose fut à autrui.

Il demande finalement la réduction de la clause pénale sur base de l'article 1152 du Code civil.

Par un arrêt du 18 janvier 2011, G) a été condamné définitivement du chef d'escroquerie, en relation avec la vente qui fait l'objet du présent litige.

L'arrêt pénal a retenu entre autre ce qui suit :

*A l'appui de son appel, le cité direct (G)) fait valoir en substance que les éléments constitutifs de la prévention d'escroquerie ne sont pas donnés dans son chef, dès lors qu'il n'aurait pas pris une fausse qualité en ce que la société B) s.à.r.l n'aurait jamais ignoré qu'il n'était pas propriétaire du terrain sis à BELAIR, rue Adolphe, objet du compromis du 30 mars 2007, qu'il n'aurait reçu aucun paiement d'une quelconque somme ni de la part de la société B) s.à.r.l, ni de la part de A) et qu'il n'y aurait eu aucune intention frauduleuse dans son chef par la signature du compromis du 30 mars 2007 qui n'aurait eu comme seul but que d'aider A), qui ne pouvait pas rembourser l'acompte de 50.000 euros perçus par elle de la part de la société B) s.à.r.l lors de la signature d'un compromis antérieur daté du 2 novembre 2006 et portant sur le même terrain. Le cité direct expose qu'il aurait bien été en relation avec la véritable propriétaire du terrain litigieux qui aurait eu l'intention de vendre son terrain ce qu'elle aurait d'ailleurs fait dans la suite, mais il n'aurait pu tomber d'accord avec elle. Le gérant de la société B) s.à.r.l, Z), aurait, en sa qualité d'agent immobilier eu connaissance du fait que GRIPPO n'était pas le propriétaire du terrain ce qui aurait d'ailleurs pu très facilement être vérifié par un extrait cadastral.*

*Selon G), toute l'affaire serait de nature civile et il serait d'accord d'assumer la résolution du compromis du 30 mars 2007 et les clauses pénales, mais une condamnation pénale ne se justifierait en aucun cas, la manière de procéder de l'espèce étant par ailleurs courante en matière de promotion immobilière et le gérant de B) s.à.r.l, n'ignorerait aucunement cet état des choses.*

(...)

*Il ressort des pièces versées à l'appui de la citation directe que, suivant un premier compromis de vente daté du 28 juillet 2006, G), désigné comme partie venderesse a vendu à A), désignée comme acquéreuse, un terrain à bâtir, rue Adolphe à Luxembourg inscrit au cadastre de la commune de Luxembourg sous la section 400 de Merl-Sud et sous le numéro 915/4096*

*d'une superficie de 3 ares au prix de 275.000 euros, le compromis spécifiant que l'acte notarié serait passé par-devant le notaire Y) et qu'en cas de rupture par l'un des contractants, une indemnité de 10% du prix d'acquisition serait due.*

*Par un compromis du 2 novembre 2006, A), désignée comme vendeur, a vendu à la société B) s.à.r.l un terrain à bâtir d'une contenance de 3a00ca sous la désignation cadastrale Luxembourg, rue Adolphe section HoE de Merl Sud portant le n° 915/4069, le compromis indiquant à la page deux que le propriétaire céderait ce terrain moyennant un prix de 600.000 euros et qu'un acompte de 50.000 euros aurait été versé.*

*En raison de la pression de la part de la société B) s.à.r.l pour conclure l'acte notarié relatif à la vente, A) aurait demandé à G) de faire un compromis de vente avec la société B) s.à.r.l.*

*A), entendue à titre de renseignement lors de l'audience de la Cour d'appel du 3 décembre 2010, a exposé que G) lui aurait promis un terrain qu'il obtiendrait par héritage et elle aurait eu un amateur en la personne de R) de la société anonyme N) SA. R) aurait su qu'elle n'était pas propriétaire du terrain et il l'aurait mise en contact avec la citante directe qui aurait voulu acquérir le terrain. Comme l'affaire n'aurait pas avancé malgré ses interventions auprès du notaire X) et que la société B) s.à.r.l l'aurait mise sous pression, elle aurait sollicité l'intervention de G). Il aurait été, alors, présenté comme véritable propriétaire à la société B) s.à.r.l et le second compromis aurait été rédigé et présenté à B) s.à.r.l. Dans le cadre de cette opération, G) aurait touché de sa part la moitié de l'acompte qu'elle avait reçu de la société B) s.à.r.l, soit la somme de 25.000 euros. A) relève encore qu'elle a accepté le jugement du 3 mars 2010 alors qu'elle aurait commis une faute en acceptant de vendre le terrain litigieux sans autres garanties.*

*Le 30 mars 2007, un nouveau compromis contenant un prix de 450.000 euros, a été conclu entre G), désigné comme vendeur et la société B) s.à.r.l, désignée comme acquéreur, le texte étant pour le surplus de la même teneur que celui du compromis du 2 novembre 2006.*

*Selon le gérant de la société B) s.à.r.l, entendu à l'audience de la première instance à titre de renseignement, G) aurait affirmé être le véritable propriétaire du terrain précité qu'il aurait eu en héritage et qu'il s'arrangerait avec A). Il a encore expliqué qu'il ne demandait l'extrait cadastral que pour avoir le numéro de l'objet immobilier, mais l'extrait ne servirait pas comme preuve de propriété dès lors que le cadastre aurait beaucoup de retard pour enregistrer les passations de propriété.*

*Le 31 août 2007, la véritable propriétaire du terrain litigieux, Madame I) a vendu le terrain à la société anonyme Société F) SA.*

*(...)*

*En l'espèce, c'est à juste titre et par une motivation en droit que la Cour d'appel adopte que les juges de première instance ont considéré que le fait par G) de remplacer A) en qualité de propriétaire du terrain précité sis à Luxembourg, rue Adolphe, constituait l'usage d'une fausse qualité visée par l'article 496 du code pénal. Même si le compromis de vente litigieux du 30 mars 2007 désigne G) comme vendeur, l'indication à la page 2 du compromis que le propriétaire cède l'objet désigné au cadastre Luxembourg, rue Adolphe, section HoE Merl-Sud portant le numéro 915/4069, corroborée par les déclarations de A) et de Z), établissent que G) a pris une fausse qualité au sens de l'article 496 du code pénal, dès lors qu'il n'avait ni la qualité de propriétaire, ni la qualité de vendeur du terrain en question.*

*La Cour d'appel rejoint encore les juges de première instance en ce qu'ils ont considéré comme établi, sur base des déclarations de A) et de celles de Z), corroborées par les indications du compromis de vente du 30 mars 2007, que G) s'est vu remettre de l'argent à l'occasion du compromis de vente du 30 mars 2007.*

*De même la Cour considère, à l'instar des premiers juges, que G) a agi dans une intention frauduleuse, son but ayant été de maintenir le paiement de l'acompte au profit de A) afin de toucher lui-même la moitié de cet acompte.*

Il résulte des indications retenues dans la procédure pénale que l'affirmation de G) quant à la connaissance par B) de l'absence de qualité de propriétaire dans son chef et quant à un caractère prétendument préparatoire du contrat de vente intitulé « compromis de vente », de même qu'à une prétendue condition implicite que G) devienne propriétaire manquent de tout fondement.

La Cour constate par contre, au vu de la décision pénale, qu'on est en présence de la part de G) d'une vente de la chose d'autrui, ce que la partie acquéreuse B) ignorait.

Une telle vente étant nulle en vertu de l'article 1599 du Code civil et ne pouvant produire les conséquences de droit d'une vente valable, toutes les prétentions, tous les moyens et toutes les considérations des parties quant à une résolution du contrat de vente pour non-exécution de ses clauses et

conditions, de même que ceux liés aux indemnités conventionnelles, sont inopérants.

Par ailleurs, l'appel incident, plus que téméraire, de G) pour non-exécution par B) des conditions de ce contrat, par lequel il a vendu une chose qui ne lui appartenait pas, est manifestement non fondé.

Il y a par contre lieu d'indemniser le préjudice matériel accru dans le chef de B) par cette vente de la chose d'autrui. Si lors de l'instance pénale G) a déclaré qu'il serait d'accord d'assumer la résolution du compromis du 30 mars 2007 et les clauses pénales, cette affirmation n'a pourtant été suivie d'aucune indemnisation jusqu'à présent.

B) réclame, d'une part, le remboursement du chèque de 50.000.- EUR qu'elle a émis en tant qu'acompte et, d'autre part, des dommages et intérêts à hauteur de 20% du prix de vente, tels que prévus conventionnellement.

Il ressort de l'instance pénale que le chèque de 50.000.- EUR à titre d'acompte émis par B) a été encaissé par A) et que le produit a été partagé avec G) qui a reçu 25.000.- EUR. Toute la mise en scène à laquelle G) s'est livré, avait d'ailleurs pour but, selon l'arrêt pénal, de toucher cette somme de 25.000.- EUR. L'intimé a dès lors contribué au dommage accru à B) et celle-ci peut se faire indemniser pour la totalité du dommage de 50.000.- EUR, la créancière pouvant choisir de se retourner contre l'un ou l'autre de ses débiteurs.

S'il ressort encore du jugement pénal de première instance que A) a émis une reconnaissance de dette sur 50.000.- EUR en faveur de B), il ne résulte d'aucun élément soumis à la Cour que l'appelante disposerait d'un quelconque titre à l'encontre de cette condamnée au pénal. Le risque d'une double indemnisation soulevé par l'intimé n'existe donc pas, la partie créancière ne pouvant de toute façon se faire indemniser au-delà du montant total de 50.000.- EUR, sous peine d'exposer sa responsabilité.

En ce qui concerne le préjudice supplémentaire accru à l'appelante, consistant dans le dommage économique qui résulte de la perte d'une chance de mettre en valeur le terrain que B) souhaitait acquérir, il ne saurait être rattaché automatiquement à la clause pénale prévue dans le contrat nul. Au vu de la déclaration au pénal de G) qu'il serait disposé à payer la clause pénale, au vu de la situation du terrain et de l'évolution des prix immobiliers, la Cour dispose cependant d'éléments suffisants pour fixer ce dommage ex aequo et bono à 90.000.- EUR.

Il convient par conséquent de condamner G) à payer à B) la somme totale de 140.000.- EUR avec les intérêts légaux à partir de l'assignation du 14 novembre 2007.

Étant donné que G) succombe dans ses prétentions, il n'a pas droit à une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Il serait par contre inéquitable de laisser à charge de l'appelante les frais qui ne peuvent être répétés de sorte qu'il y a lieu de lui allouer de ce chef la somme de 2.000.- EUR.

### **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 les appels principal et incident en la forme ;

rejette l'appel incident ;

dit fondé l'appel principal et par réformation du jugement attaqué :

condamne G) à payer à la société à responsabilité limitée B) la somme de 140.000.- EUR avec les intérêts légaux à partir du 14 novembre 2007 jusqu'à solde ;

condamne G) à payer à la société à responsabilité limitée B) la somme de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

déboute G) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne G) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître François MOYSE qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.