

Arrêt civil

Audience publique du 27 février deux mille treize

Numéro 37847 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;
Odette PAULY, premier conseiller;
Elisabeth WEYRICH, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. la société à responsabilité limitée V),

2. la société à responsabilité limitée I),

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg en date du 20 septembre 2011,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

1. F),

2. B),

intimés aux fins du susdit exploit HOFFMANN du 20 septembre 2011,

comparant par Maître Bernard FELTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Aux termes d'un contrat du 20 novembre 2009, V) S.AR.L. vend à B) et à F), par l'intermédiaire de I) S.AR.L., un appartement sis à ____, Résidence "X", pour le prix de 450.000.- euros, l'appartement acquis « offrant une superficie de 100 m² : living/cuisine ouverte, 2 chambres à coucher, salle de bains, WC séparé, cave privative (no 001) et buanderie commune ... ».

Le contrat de vente comprend les dispositions suivantes :

« Article 8 : Clause pénale » :

« En cas de violation par l'une des parties d'une des obligations découlant du présent compromis autre que celle prévue à l'article 10, une peine conventionnelle de 10% du prix de vente sera à verser à la partie lésée ».

« Article 9 : Condition résolutoire » :

« En cas de non régularisation de l'acte de vente avant la date du 18 décembre 2009 et suite à une mise en demeure restée infructueuse dans un délai de 8 jours, la partie venderesse a le droit de résilier le présent compromis de vente par lettre recommandée, qui sera alors résilié de plein droit, sans qu'une décision de justice soit nécessaire. La clause pénale de 10% reste tout de même due ».

« Article 10 : Condition suspensive » :

« Le présent compromis de vente sortira ses effets seulement au moment où le prêt destiné au financement de la présente acquisition à solliciter auprès de la BCEE sera accordé à la partie acquéreuse endéans 2 semaines à partir d'aujourd'hui. Pour le cas où le prêt ci-avant mentionné ne serait pas accordé dans ledit délai, le présent compromis de vente est à considérer comme nul et non avenu ».

« Toutefois, si la non obtention du prêt ci-avant mentionné a pour cause la faute, la négligence, la passivité, la mauvaise foi ou tout abus de droit de la partie acquéreuse comme en cas de comportements ou de réticences de

nature à faire échec à l'instruction du dossier ou à la conclusion du contrat de prêt, la partie venderesse pourra demander aux juridictions compétentes de déclarer la condition suspensive de prêt réalisée en application de l'article 1178 du code civil, avec attribution de dommages et intérêts à la partie venderesse pour le préjudice subi du fait de l'immobilisation abusive des biens à vendre. Dans cette éventualité, la partie acquéreuse devra également indemniser l'agent immobilier du préjudice qu'elle lui a ainsi causé ».

Le contrat, conclu par l'intermédiaire de l'agence immobilière I) S.AR.L. prévoit que celle-ci a droit, de la part du vendeur, au paiement d'une commission, correspondant à 2% du prix de vente, augmenté de la TVA (article 11).

Suivant extrait cadastral du 2 décembre 2009, l'appartement « V) » a une surface utile de 94,63 m², celle de la cave étant de 9,13 m².

Par lettre recommandée du 9 décembre 2009, V) S.AR.L. fait mettre F) et B) « en demeure de prendre vos dispositions pour que l'acte soit passé comme prévu et convenu le 18 décembre 2009 au plus tard. Je ne manquerai pas de vous communiquer la date pour la passation de l'acte notarié ».

Faisant valoir, entre autres, qu'aucune convocation par courrier recommandé ne leur est adressée aux fins de la signature de l'acte notarié « d'ici au 18 décembre 2009 », les acquéreurs font par courrier officiel de leur mandataire du 17 décembre 2009 savoir au mandataire de V) S.AR.L. que, alors que le contrat de vente du 20 novembre 2009 fait état d'un appartement offrant une superficie de 100 m², ses mandants se voient par extrait cadastral du 2 décembre 2009 informer que les lieux ont une surface utile de 94,63 m² seulement, de sorte qu'il n'y a pas lieu à authentification de la vente telle que conclue le 20 novembre 2009, relevant, par ailleurs, l'absence de tout courrier recommandé portant convocation pour pareille régularisation.

Par acte notarié du 28 janvier 2010, V) S.AR.L. vend les lieux à un autre acquéreur pour le prix de 437.500.- euros.

Se prévalant de l'absence de toute démarche des acquéreurs auprès d'instituts financiers ou bancaires, en particulier auprès de BCEE, pour solliciter un prêt, de la mise en demeure ci-avant du 9 décembre 2009, de ce que les consorts B)-F) empêchent ainsi la réalisation de la condition suspensive prévue à l'article 10 qui est dès lors réputée accomplie, de ce qu'ils lui causent ainsi « un préjudice ... en la privant du paiement de sa commission » prévue à l'article 11 du contrat de vente, I) S.AR.L. assigne les consorts B)-F) par exploit d'huissier du 16 avril 2010 à comparaître

devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin de les voir, par application de la condition suspensive contractuelle in fine de l'article 10 alinéa 2 du contrat de vente, condamner au paiement du montant de 10.350.- euros à titre de dommages et intérêts, ce sur la base des articles 1134, sinon 1382 et 1383 du code civil.

Se référant à ces mêmes éléments qualifiés de constitutifs d'une violation de l'article 10 du contrat de vente pour non sollicitation du prêt, ajoutant que l'article 8 du contrat de vente prévoit le paiement d'une clause pénale de 10% du prix de vente (soit 45.000.- euros) en cas de violation des obligations contractuelles et que l'article 9 du contrat de vente retient « expressément dans une condition résolutoire qu'en cas de non régularisation de l'acte au plus tard le 18 décembre 2009, le contrat serait résilié de plein droit sans qu'une décision de justice ne soit nécessaire et que la clause pénale resterait redue », se basant subsidiairement sur l'article 1184 pour solliciter l'octroi du montant de 45.000.- euros du chef de dommages et intérêts réclamés pour non respect par les acquéreurs de « leur obligation de demande de prêt et (pour avoir) causé un préjudice à (V) S.AR.L.) en immobilisant le bien immobilier de façon injustifiée pendant plus de 2 mois et en (la) privant d'une chance de vendre le bien », V) S.AR.L. assigne B) et F) par exploit d'huissier du 30 avril 2010 à comparaître devant le même tribunal pour voir constater, sinon prononcer la résolution du contrat de vente du 20 novembre 2009 et les voir condamner au paiement du montant de 45.000.- euros du chef de clause pénale, sinon de dommages et intérêts non forfaitaires.

Par exploit d'huissier du 20 septembre 2011, V) S.AR.L. et I) S.AR.L. interjettent appel contre le jugement rendu le 13 juillet 2011 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg déclarant, conformément à la demande de V) S.AR.L., le contrat de vente du 20 novembre 2009 résolu, déboutant celle-ci de sa demande en obtention de dommages et intérêts, disant non fondée la demande en indemnisation de I) S.AR.L., rejetant finalement les demandes de F) et de B) visant à voir condamner V) S.AR.L. et I) S.AR.L. chacune au paiement d'un montant de 5.000.- euros du chef de préjudice moral.

Les consorts B)-F) concluent à l'irrecevabilité de l'appel relevé par I) S.AR.L. pour être tardif.

Le jugement du 13 juillet 2011 est, suivant procès-verbal de signification de l'huissier signifié le 10 août 2011 à personne à I) S.AR.L..

Expirant le 19 septembre 2010 qui est un dimanche, le délai d'appel est, conformément à l'article 1260 du nouveau code de procédure civile, prorogé au premier jour ouvrable qui suit, soit le 20 septembre 2010.

L'appel de I) S.AR.L., interjeté le dernier jour utile, est dès lors, à l'instar de l'appel de V) S.AR.L., relevé dans le délai légal.

Répondant pour le surplus aux formes de la loi, les appels principaux sont recevables.

V) S.AR.L. demande que, par réformation, il soit fait droit à sa demande en obtention du montant de 45.000.- euros du chef de clause pénale, sinon à celle en obtention des indemnisations non forfaitaires de 45.000.- euros, voire de 12.500.- euros en réparation du préjudice lui accru du fait que le contrat de vente se trouve résolu par le fait des acquéreurs de ne pas respecter leur obligation de faire des démarches en vue de l'obtention d'un prêt bancaire, lui causant ainsi « un préjudice ... en immobilisant le bien immobilier de façon injustifiée et en (la) privant de la vente de son bien au prix de 450.000.- euros alors que celui-ci a finalement dû être vendu au prix de 437.500.- euros à un autre acquéreur ».

Concluant au rejet des appels principaux, les consorts B)-F) interjettent régulièrement appel incident pour voir condamner V) S.AR.L. à payer à chacun d'eux le montant de 5.000.- euros du chef de préjudice matériel pour avoir « commis un dol, sinon une erreur » par la fausse indication de la superficie de l'appartement le 20 novembre 2009 et par « l'intransigeance de V) S.AR.L. à vouloir trouver une solution négociée alors qu'il était prouvé que l'appartement n'avait pas une superficie de 100 m² », élément les obligeant à « rester dans leur logement à fonds perdus jusqu'en janvier 2011, date à laquelle ils prennent possession d'un appartement acheté le 10 novembre 2010, soit onze mois » plus tard.

Les consorts B)-F) n'interjettent pas appel en ce que les premiers juges prononcent la résolution du contrat de vente par leur faute.

En cours d'instance, ils demandent, par voie de réformation, la nullité du contrat de vente pour erreur, voire dol.

Ce chef de leur appel est à dire non fondé, à défaut par eux d'établir que la surface utile de 100 m² constitue pour eux une qualité substantielle de l'appartement litigieux, et qu'ils en informent V) S.AR.L. et I) S.AR.L. au moment de conclure, restant par ailleurs en défaut de prouver l'existence de manoeuvres dolosives dans le chef de celles-ci.

Quant aux appels principaux, V) S.AR.L. ne saurait solliciter l'obtention de la clause pénale prévue à l'article 8 du contrat de vente, celui-ci excluant de manière expresse et non équivoque de son champ

d'application le défaut par les acquéreurs de faire les démarches requises pour l'obtention du prêt bancaire.

Pour l'obtention de l'indemnisation forfaitaire de 45.000.- euros, V) S.A.R.L. se base encore sur l'article 9 du contrat en ce qu'il prévoit qu'en cas de non régularisation de la vente dans le délai y indiqué, la clause pénale de 10% est due par les acquéreurs.

Or, contrairement à ce que soutient V) S.A.R.L., cet article ne prévoit pas qu'en cas de non régularisation de l'acte de vente avant la date du 18 décembre 2009 la clause pénale est due, mais retient qu'en cas de non authentification de la vente du 20 novembre 2009 avant le 18 décembre 2009 « et suite à une mise en demeure restée infructueuse dans un délai de 8 jours », V) S.A.R.L. peut se prévaloir de la clause pénale.

De ce libellé de l'article 9, à interpréter en faveur des acquéreurs qui s'y obligent, il résulte que le droit à la clause pénale y conféré à V) S.A.R.L. requiert, en plus du défaut d'authentification de la vente à la date du 18 décembre 2009, qu'une mise en demeure ultérieurement faite aux acquéreurs de passer acte notarié dans un délai de 8 jours, reste vaine à l'expiration de ce dernier délai.

V) S.A.R.L. n'observant pas cette procédure convenue à l'article 9, sa demande en obtention de ladite clause pénale est à dire non fondée.

Finalement, ni V) S.A.R.L., ni I) S.A.R.L. ne sauraient se baser sur l'article 10 alinéa 2 du contrat de vente pour se faire indemniser par les montants de 45.000.- euros ou de 12.500.- euros, respectivement de 10.350.- euros, ce au seul motif qu'on ne voit pas en quoi l'immobilisation litigieuse serait le résultat d'un quelconque abus dans le chef des acquéreurs.

En effet, l'article 10 visant l'indemnisation d'une immobilisation non « injustifiée », mais « abusive » de l'immeuble suite à l'absence de démarches des acquéreurs aux fins de l'obtention d'un prêt bancaire, il y a lieu de retenir par interprétation en faveur des acquéreurs qui s'y obligent, que le fait par eux de ne pas solliciter de prêt ne saurait être qualifié de cause directe d'une immobilisation abusive, n'étant pas contesté qu'ils disposent des fonds propres requis pour le financement de l'acquisition de l'immeuble.

Par ailleurs, aucun caractère abusif ne saurait être attaché au fait par les acquéreurs de ne pas faire de démarches pour l'obtention du prêt, compte tenu du fait que suivant les indications cadastrales du 2 décembre 2009, l'appartement acquis n'a pas une surface utile de 100 m².

Subsidiairement, les demandes en obtention des indemnisations de 45.000.- euros, sinon de 12.500.- euros, respectivement de 10.350.- euros sont basées sur l'article 1184 du code civil.

Le fait pour V) S.AR.L. de solliciter pour la première fois en instance d'appel sur cette base le montant, subsidiaire, de 12.500.- euros, ne constitue pas une demande nouvelle irrecevable en instance d'appel.

Présentant sur la base de l'article 1184 du code civil principalement une demande en indemnisation par le montant de 45.000.- euros, celle subsidiairement formée pour un montant moindre constitue une simple réduction de la demande, toujours recevable.

La Cour fait à cet égard intégralement siens les motifs par lesquels les premiers juges concluent au rejet des demandes basées sur l'article 1184 du code civil, voire même les articles 1382 et 1383 du code civil, à défaut de toute preuve quant à l'existence des préjudices respectivement allégués, préjudice se résumant pour ce qui concerne plus spécialement V) S.AR.L. au fait qu'elle a pu être privée d'un acompte de 75.000.- euros, le délai d'un mois retenu à cet égard par les premiers juges étant par ailleurs à réduire compte tenu, pour le moins, du délai de huitaine qui se serait écoulé à partir de la mise en demeure à faire contractuellement par V) S.AR.L. après le 18 décembre 2009, aux fins de la passation de l'acte notarié.

Pour ce qui concerne le chef de leur appel incident visant à voir condamner V) S.AR.L. à payer à chacun d'eux des dommages et intérêts d'un montant de chaque fois 5.000.- euros en réparation du préjudice matériel consistant en ce que, acquérant un appartement avec entrée en jouissance à partir de février 2010, ils sont contraints de régler pendant 11 mois supplémentaires un loyer mensuel avant d'acquérir en novembre 2010 finalement un autre logement, les consorts B)-F) restent en défaut de fournir la moindre pièce établissant le paiement même d'un loyer, à fortiori, le montant de celui-ci qui n'est pas même indiqué.

A défaut dès lors du moindre élément permettant d'apprécier l'existence même du dommage matériel allégué, leur demande est à rejeter.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute, pouvant justifier l'allocation de dommages et intérêts, que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou du moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Aucun élément au dossier ne permettant de retenir que les appels principaux répondent à l'un quelconque de ces critères, la demande des

consorts B)-F) en obtention de dommages et intérêts basée sur l'article 6-1 du code civil est rejetée à bon droit par les premiers juges.

Aucune des parties ne justifiant de la condition de l'iniquité posée par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leurs demandes en obtention d'indemnités de procédure pour les deux instances sont non fondées.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état, vu l'article 227 du nouveau code de procédure civile,

reçoit les appels principaux et incident,

les dit non fondés,

partant,

confirme le jugement du 13 juillet 2011,

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

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose à concurrence de trois quart à V) SARL et à I) SARL, d'une part, à concurrence d'un quart à F) et à B), d'autre part, et en ordonne la distraction au profit de Maître Lex THIELEN et de Maître Bernard FELTEN qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.