

Arrêt civil

**Audience publique du 10 juillet deux mille treize**

Numéro 38308 du rôle.

Composition:

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

E n t r e :

**I),**

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch/Alzette en date du 3 février 2012,

demanderesse en réassignation aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Catherine NILLES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, 24 mai 2013,

comparant par Maître Yves WAGENER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

**1. C), et son épouse**

**2. S),**

intimés aux fins du susdit exploit NILLES du 3 février 2012,

comparant par Maître Alex ENGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

**3. Maître Jean SECKLER**, notaire, demeurant à L-6130 Junglinster, 3, route de Luxembourg,

intimé aux fins du susdit exploit NILLES du 3 février 2012,

défendeur aux fins du susdit exploit NILLES du 24 mai 2013,

n'ayant pas constitué avocat.

---

### LA COUR DAPPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 10 août 2010, I) a fait donner assignation à C), à S) et à Maître Jean SECKLER à comparaître devant le tribunal d'arrondissement pour voir déclarer l'article 12 du contrat de vente du 29 octobre 2007 signé entre I) et les époux C)-S) nul et de nul effet, subsidiairement, pour voir dire que la garantie convenue entre parties n'avait plus lieu d'être, pour voir condamner les époux C)-S) solidairement, à lui payer le montant de 20.000.- € augmenté des intérêts légaux, subsidiairement, ordonner aux époux C)-S) de remettre à Maître Jean SECKLER leur autorisation écrite de libérer la somme de 20.000.- €, ce sous peine d'astreinte.

A l'appui de sa demande, I) a exposé que par acte de vente notarié du 29 octobre 2007, passé par-devant le notaire Jean SECKLER, elle a vendu aux époux C)-S) un appartement sis à ....., au prix total de 325.000.- €, l'article 12, du prédit acte de vente notarié, prévoyant que: « *Les parties déclarent avoir connaissance que le tableau des millièmes sera modifié prochainement, étant donné que le jardin commun sera partagé en quatre lots privatifs, et chaque propriétaire d'un appartement se verra attribuer un lot de jardin. Madame I) déclare dès à présent donner son accord à prendre à sa charge sa quote-part des frais concernant la modification de l'acte de base et du tableau des millièmes.*

*Les parties conviennent de bloquer la somme de 20.000.- euros entre les mains du notaire jusqu'à la régularisation du nouveau cadastre vertical qui devra avoir lieu au plus tard le 31 décembre 2008 ».*

I) a sollicité l'annulation de ladite clause, au motif qu'avec la vente, elle a perdu sa qualité de copropriétaire, de sorte qu'elle n'a plus qualité pour

exécuter l'obligation à sa charge découlant de la clause précitée, à savoir la régularisation du nouveau cadastre vertical. Par ailleurs, elle a fait valoir que le prédit terme du 31 décembre 2008 est échu et que les époux C)-S) s'opposent, à tort, à ce que le notaire libère les fonds à son profit.

En première instance, les époux C)-S) ont formé une demande reconventionnelle et ont demandé au tribunal d'ordonner au notaire de se dessaisir du montant de 20.000.- € entre leurs mains, la réalisation d'un cadastre vertical n'étant pas intervenue dans le délai convenu, soit le 31 décembre 2008, la sanction de cette non-réalisation étant la restitution aux acquéreurs du montant de 20.000.- €. En ordre subsidiaire, ils ont sollicité l'allocation de dommages et intérêts à hauteur de 20.000.- € en réparation du préjudice que leur aurait causé le « *comportement trompeur et malhonnête de Madame I* ».

Par jugement du 22 novembre 2011, le tribunal a déclaré la demande principale non fondée, a donné acte à C) et à son épouse S) de leur demande reconventionnelle et a ordonné à Maître Jean SECKLER de verser la somme de 20.000.- € qu'il détient entre ses mains aux époux C)-S).

Par exploit de l'huissier de justice du 3 février 2012, I) a régulièrement relevé appel de ce jugement lui signifié en date du 27 décembre 2011, pour le voir réformer, partant, principalement, voir dire que sa demande tendant à voir dire nul et de nul effet l'article 12 du contrat de vente est fondée, partant y faire droit, subsidiairement, voir dire que les parties ont convenu d'une garantie qui n'a plus lieu d'être, puisqu'elle est sans objet, partant et en tout état de cause, les parties C)-S) s'entendre condamner à lui payer le montant de 20.000.- € avec les intérêts légaux à partir du 8 janvier 2009, date de l'assignation en référé valant mise en demeure, sinon de la demande en justice jusqu'à solde, sinon en ordre subsidiaire, condamner les intimés à remettre au notaire Seckler leur autorisation écrite de libérer la somme de 20.000.- €, le tout avec une astreinte de 100.- € par jour à compter du lendemain de la signification du présent arrêt.

L'appelante demande encore une indemnité de procédure de 2.500.- €.

Par exploit d'huissier de justice du 24 mai 2013, I) a fait réassigner Maître Jean SECKLER à qui l'exploit du 3 février 2012 n'a pas été signifié à personne et qui n'a pas constitué avocat à la Cour, afin qu'il puisse être statué par arrêt contradictoire à son égard.

La partie appelante critique le jugement entrepris pour avoir analysé l'article 12 de l'acte de vente comme condition résolutoire partielle et pour avoir retenu que l'appelante se trouvait obligée de modifier le cadastre vertical, alors qu'elle n'avait plus aucun pouvoir d'action. L'appelante fait

valoir que seules les parties intimées pouvaient permettre la réalisation de l'événement à la date du 31 décembre 2008, qu'il doit en résulter la nullité de l'obligation contractée sous cette condition purement potestative. L'appelante critique les juges de première instance pour avoir fait une interprétation erronée de la clause litigieuse étant donné qu'à aucun moment les parties n'avaient convenu d'une réduction du prix de vente de l'immeuble.

Les parties intimées concluent à la confirmation de la décision entreprise en reprenant leur argumentation développée devant les premiers juges.

Par conclusions du 11 juillet 2012, les parties intimées réitèrent leur demande reconventionnelle en dommages-intérêts de 20.000.- € pour le cas où la Cour devait faire droit à la demande de l'appelante. Elles demandent encore l'allocation d'une indemnité de procédure en instance d'appel de 2.500.- €.

Les intimés expliquent que lors des pourparlers de vente de l'appartement, I) leur avait indiqué que le lot du jardin était une partie privative, que deux jours avant la signature de l'acte notarié ils ont appris que le jardin était, en réalité, une partie commune, qu'au vu de cette circonstance, ils n'étaient plus d'accord à payer le prix de 325.000.- €, que I) leur aurait alors assuré que la modification du cadastre vertical interviendrait prochainement et qu'ils ont finalement été d'accord à inclure dans l'acte notarié l'article 12 précité.

En l'occurrence, il y a lieu d'analyser l'article 12 de l'acte notarié de vente du 29 octobre 2007.

Il est constant en cause que la somme bloquée a été fixée au montant de 20.000.- € en fonction des frais relatifs à la modification de l'acte de base et du tableau des millièmes de la copropriété de l'immeuble sis à.....

La clause litigieuse n'est pas purement potestative étant donné que la modification de l'acte de base d'une copropriété requiert l'accord unanime des copropriétaires, qui, en l'occurrence, devront supporter chacun sa quote-part des frais afférents. Par ailleurs, les juges de première instance sont à confirmer pour voir retenu qu'un nouveau plan devait être dressé par un architecte pour pouvoir mener à terme le projet du nouveau cadastre vertical, de sorte qu'il n'est pas établi que les époux C)-S) aient eu un rôle déterminant dans la non réalisation de la privatisation des lots de jardin.

La date du 31 décembre 2008 n'était pas prévue comme la date limite du blocage de la somme de 20.000.- €, mais c'était simplement la date

butoir prévue pour l'acte notarié procédant à la modification de l'acte de base, en l'occurrence la régularisation du cadastre vertical.

En effet, l'alinéa second de l'article 12 est clair, les parties y conviennent de bloquer la somme entre les mains du notaire jusqu'à la régularisation du nouveau cadastre vertical, en précisant que celle-ci devra avoir lieu au plus tard le 31 décembre 2008. Mais, l'article 12 reste muet quant à l'éventualité de la non-réalisation de cet événement à la date du 31 décembre 2008.

En présence d'une clause contractuelle ambiguë, il y a lieu d'y appliquer les règles du droit commun de l'interprétation des contrats et de rechercher l'intention des parties, en appréciant les circonstances de l'affaire.

Par ailleurs, s'il arrive qu'une clause soit nulle en lui donnant un certain sens, valable en lui en donnant un autre, mieux vaut alors adopter le second (C. civ., art. 1157). Les termes susceptibles de deux sens sont à prendre « dans celui qui convient le plus à la matière du contrat » (C. civ., art. 1158.)

Par ailleurs, l'article 1602 du Code civil dit que :  
« Le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige. Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur ».

Partant, en l'absence de précision relative à la portée de l'engagement du vendeur, le contrat sera interprété en faveur de l'acquéreur.

Dans le cadre du contrat de vente litigieux, le vendeur, qui entendait se voir allouer la somme bloquée en cas de non réalisation du cadastre vertical au 31 décembre 2008, était tenu de s'en expliquer clairement, au prescrit de l'article 1602 alinéa premier du Code civil.

Partant, à défaut de stipulation claire et précise au profit du vendeur relative à la somme bloquée et au regard de l'alinéa 2 du prédit article, les juges de première instance sont à confirmer pour avoir déduit qu'à défaut de régularisation du cadastre vertical et de privatisation du lot de jardin, la somme de 20.000.- € n'est pas à verser à la partie venderesse, mais doit être restituée aux acquéreurs.

Partant, l'appel de I) est à déclarer non fondé, le jugement entrepris du 22 novembre 2011 est à confirmer.

La partie appelante succombant dans son appel et devant en supporter les frais, sa demande fondée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée.

Faute par les parties intimées de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge des sommes par elles exposées et non comprises dans les dépens leur demande basée sur l'article 240 du nouveau Code de Procédure civile est à rejeter.

**PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel en la forme,

le déclare non fondé,

confirme le jugement du 22 novembre 2011,

rejette les demandes fondées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la partie appelante I) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Alex ENGEL qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.