

Arrêt civil

**Audience publique extraordinaire**  
**du 19 juillet deux mille treize**

Numéro 38841 du rôle.

Composition:

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

E n t r e :

**la société en commandite simple H) & Cie SECS,**

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Catherine NILLES, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISE de Luxembourg en date du 21 juin 2012,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

**1. V),**

**2. H),**

intimés aux fins du susdit exploit NILLES du 21 juin 2012,

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

---

### LA COUR D'APPEL :

Par contrat du 3 juillet 2010, H) S.AR.L. & Cie, S.e.c.s. vend à V) et à H) un complexe immobilier de 21,40 ares connu sous le nom de H), pour le prix de 3.150.000.- euros, « payable comme suit » :

« - lors de la remise des clés, c'est-à-dire au plus tard le trente septembre 2010, un acompte de ... 315.000,00.- euros »,

« le solde du prix de vente savoir la somme de ... 2.835.000,00.- euros, est payable au plus tard le 31 décembre 2011 », les acquéreurs s'engageant à payer les intérêts courus ou à courir sur le solde dudit prix de vente, moyennant mensualités de 8.000.- euros, payables le premier de chaque mois et ce, à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2010.

Aux termes du contrat, les acquéreurs entrent en jouissance de l'immeuble à partir de la remise des clés le 30 septembre 2010, et en seront propriétaires à partir du paiement du solde.

Sous « charges et conditions » (point 4), la vente est conclue sous la condition que l'acte notarié de vente sera reçu par Maître PROBST au plus tard le 31 janvier 2011.

« Passé ce délai le présent compromis sera nul de plein droit, sans effet et réputé non écrit ».

« Dans ce cas, la partie venderesse est dispensée de rembourser à la partie acquéreuse l'acompte payé par cette dernière, savoir la somme de ... 315.000.- euros ».

Faisant valoir que la vente n'est pas authentifiée, qu'aux termes de l'article 4 précité, les acquéreurs restent tenus au paiement de l'acompte de 315.000.- euros, la clause résolutoire ne prenant effet qu'à partir du 31 janvier 2011, H) S.AR.L. & Cie, S.e.c.s. fait, par exploit d'huissier du 21 février 2011, donner assignation à V) et à H) aux fins de les voir condamner au paiement dudit montant.

Par exploit d'huissier du 21 juin 2012, H) S.AR.L. & Cie, S.e.c.s. interjette régulièrement appel contre le jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 4 mai 2012 rejetant sa demande ainsi que celle

reconventionnelle de H) et de V) qui, se prévalant de l'exception d'inexécution (non remise des clés), sollicitent la résolution du contrat pour inexécution fautive de celui-ci par H) S.AR.L. & Cie, S.e.c.s..

L'appelante demande que, par voie de réformation, il soit fait droit à sa demande en paiement du montant de 315.000.- euros motifs pris de ce que, d'une part, cet acompte est à régler jusqu'au 30 septembre 2010 au plus tard et de ce que, d'autre part, « En présence d'une clause résolutoire non rétroactive », en ce sens que la clause résolutoire ne doit « sortir ses effets qu'à partir du 31 janvier 2011, date butoir pour la passation de l'acte notarié, il faut ... considérer que toutes les obligations et créances nées avant cette date existent et doivent être maintenues ».

Les intimés, qui concluent au rejet de l'appel, interjettent régulièrement appel incident aux fins de voir, par réformation, déclarer nulle l'assignation pour libellé obscur, à défaut de toute indication quant à la base, contractuelle ou quasi-délictuelle, de la demande, et aux fins de voir faire droit à leur demande en obtention du montant de 100.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire.

Ils soutiennent, en outre, être sciemment trompés sur l'objet de la vente, H) S.AR.L. & Cie, S.e.c.s. ne leur faisant, notamment, pas savoir que leur établissement est, au moment de la vente, sur le point d'être fermé par l'ITM et le Ministère de la Santé pour, entre autres, non-respect des normes de sécurité, concluant de ce fait encore à la nullité du contrat du 3 juillet 2010.

Subsidiairement, ils forment une offre de preuve par témoins à cet égard.

V) et H) demandent finalement en instance d'appel les montants de 100.000.- euros et de 10.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour fautes commises par H) S.AR.L. & Cie, S.e.c.s. dans l'exécution de ses obligations contractuelles.

Tout en concluant au rejet de cette demande, H) S.AR.L. & Cie, S.e.c.s. produit, entre autres, une lettre du Ministère de la Santé du 15 février 2013 selon laquelle, non seulement aucune ordonnance de fermeture n'est prise, ni en 2010, ni l'année d'avant ou d'après, mais encore il n'existe aucun avertissement à cet égard.

Elle demande en instance d'appel à titre de dommages et intérêts les montants de 100.000.- euros du chef des dénigrement portés contre sa personne.

L'appel incident est à dire non fondé en ce qu'il vise à voir annuler pour libellé obscur l'assignation du 21 février 2011, celle-ci étant sans la moindre

équivoque en ce que son objet consiste dans l'exécution d'une obligation contractuelle, à savoir le paiement de l'acompte de 315.000.- euros.

Quant à appel principal, la clause résolutoire est sans équivoque en ce qu'elle retient que la vente est conclue sous la condition que « L'acte de vente notarié sera reçu par Maître PROBST ... au plus tard le 31 janvier 2011 » et que « Passé ce délai le présent compromis sera nul de plein droit, sans effet et réputé non écrit ».

Le contrat devient moins clair en ce que la clause résolutoire ajoute que, dans cette hypothèse, H) S.A.R.L. & Cie, S.e.c.s. est dispensée de rembourser l'acompte payé par les acquéreurs, soit le montant de 315.000.- euros.

A admettre que cet ajout ait pour objet d'atténuer l'effet rétroactif de la clause résolutoire, en ce sens que cet effet ne remonte que jusqu'à la date du 30 septembre 2010, cette atténuation n'est pas expresse, tout au plus implicite et sa portée conventionnelle n'est pas sans équivoque.

En effet, en suivant l'interprétation du contrat par H) S.A.R.L. & Cie, S.e.c.s. ci-avant reproduite, si on retient que l'obligation de payer l'acompte de 315.000.- euros, qui existe depuis le 30 septembre 2010, n'est pas affectée par la condition résolutoire se réalisant le 31 janvier 2011, et que, du fait du caractère non rétroactif de la clause résolutoire au-delà du 30 septembre 2010, cette obligation continue à exister et à lier les parties, il devrait en aller de même de l'obligation de la remise des clés existant également depuis le 30 septembre 2010, son existence n'étant pas non plus affectée par la réalisation de la condition résolutoire le 31 janvier 2011.

Dès lors, et alors que la vente même n'existerait plus depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2010, non seulement l'obligation du paiement de l'acompte, mais également celle de la remise des clés continueraient à exister, ce qui ne peut pas être l'intention commune des parties contractantes.

Lorsqu'une clause est susceptible de plusieurs sens, elle est à interpréter dans celui selon lequel elle peut avoir un effet, et non dans le sens dans lequel elle n'en produit aucun.

Plus précisément, dans la recherche de la volonté commune des parties au moment de la conclusion du contrat du 3 juillet 2010, toutes les clauses de la convention s'interprètent les unes par les autres, de manière à donner à chacune d'elles le sens qui résulte de l'acte entier.

Il y a dès lors lieu d'interpréter le contrat et d'analyser sa portée sous un aspect plus global, et plus spécialement, et entre autres, en lisant la clause résolutoire au vu de la clause relative au « Prix de vente » prévoyant le paiement

d'un « acompte de ... 315.000.- euros », « -lors de la remise des clés, c'est-à-dire au plus tard le trente septembre 2010 ».

De pareille lecture, il appert que le contrat du 3 juillet 2010 se trouve soumis à deux conditions, différées dans le temps, l'une, suspensive, selon laquelle la vente ne se forme que dès lors qu'à la date du 30 septembre 2010, il y a remise des clés et paiement du montant de 350.000.- euros.

L'autre condition, résolutoire, qui par nature, ne prend effet qu'après la réalisation de la condition suspensive le 30 septembre 2010, est celle de la passation de l'acte notarié le 31 janvier 2011 au plus tard.

En cas de défaillance de cette condition, la vente qui se sera formée rétroactivement au 3 juillet 2010, suite à la réalisation de la condition suspensive le 30 septembre 2010 (paiement de l'acompte et remise des clés) sera nulle, sans effet et réputée non écrite, sauf que, aux termes de la clause résolutoire litigieuse, H) S.A.R.L. & Cie, S.e.c.s. sera « dispensée de rembourser » l'acompte perçu de 315.000.- euros.

Il découle de l'ensemble de ces développements que, la condition suspensive ne se réalisant pas, à défaut de paiement de l'acompte et de remise des clés, la vente du 3 juillet 2010 ne se forme pas.

Dès lors, la demande de paiement de l'acompte de 315.000.- euros en déduite par H) S.A.R.L. & Cie, S.e.c.s. est non fondée.

Il en résulte encore que les demandes de V) et de H) en obtention des montants de 100.000.- euros et de 10.000.- euros en indemnisation des préjudices leur accrus du fait des inexécutions contractuelles fautives de H) S.A.R.L. & Cie, S.e.c.s., sont sans objet.

La demande de H) S.A.R.L. & Cie, S.e.c.s. en obtention d'une indemnisation de 100.000.- euros du chef de dénigrement est à rejeter, au seul vu de ce qu'elle reste en défaut d'établir le préjudice lui en accru, voire même de préciser ou de décrire ce préjudice.

Il découle de l'ensemble de ces développements que les appels, tant principal qu'incident, sont non fondés, la Cour faisant intégralement siens les motifs par lesquels les premiers juges disent non fondée la demande en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Aucune des parties ne justifiant de la condition de l'iniquité posée par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elles sont à débouter des demandes en déduites.

**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 les appels principal et incident,

rejette les demandes en obtention de dommages et intérêts présentées en instance d'appel,

dit les appels non fondés,

confirme le jugement du 4 mai 2012,

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

condamne H) S.AR.L. & Cie, S.e.c.s., d'une part, V) et H), d'autre part, chaque fois à la moitié des frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Bernard FELTEN et de Maître Georges KRIEGER qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique extraordinaire à 15.00 heures par Marie-Anne STEFFEN, président de chambre, en présence de Daniel SCHROEDER, greffier.