

Texte pseudonymisé

**Avertissement:** Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt civil

**Audience publique du 31 janvier deux mille sept**

Numéro 30397 du rôle.

Composition:

Joseph RAUS, président de chambre;  
Julien LUCAS, premier conseiller;  
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**1. PERSONNE1.),** pensionné, et son épouse  
**2. PERSONNE2.),**  
les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick KURDYBAN, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO d'Esch/Alzette en date du 8 juillet 2005,

comparant par Maître Myriam BRUNEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**1. la société à responsabilité limitée SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), faisant le commerce sous la dénomination ENSEIGNE1.), représentée par son son gérant actuellement en fonctions,

**2. PERSONNE3.),** employé privé, demeurant à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 8 juillet 2005,

comparant par Maître Eyal GRUMBERG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### **LA COUR DAPPEL :**

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont conclu le 9 mai 2003 avec la société SOCIETE1.) un contrat de vente portant sur une maison d'habitation sise à LIEU1.) au prix de 297.473.- euros. Il y était stipulé entre autres que l'acte de vente notarié serait signé au plus tard le 6 juin 2003. Comme la société acquéreuse ne s'est pas présentée devant notaire à la prédite date, les vendeurs ont résilié le contrat de vente par lettre recommandée du 16 juin 2003. Ils ont assigné le 23 septembre 2003 la société SOCIETE1.) et son gérant PERSONNE3.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir prononcer la résiliation du contrat de vente aux torts de l'assignée sub 1) et les deux assignés s'entendre condamner à payer aux requérants, à titre de clause pénale, la somme de 30.000.- euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 16 juin 2003 jusqu'à solde.

En cours d'instance, la défenderesse SOCIETE1.) a demandé reconventionnellement la condamnation des demandeurs à passer acte de vente devant notaire.

Par jugement du 1<sup>er</sup> décembre 2004, le tribunal a dit la demande principale non fondée. Il a dit partiellement fondée la demande reconventionnelle et a condamné les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 29.747,22.- euros à titre de dommages-intérêts.

Par exploit d'huissier du 8 juillet 2005, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont régulièrement relevé appel de ce jugement, signifié le 6 juin 2005. Ils insistent en premier lieu sur la nécessité de signer avant une date butoir l'acte notarié, fait qui conditionnait leur consentement. D'après

eux, leur engagement définitif de vendre était lié aux conditions du paiement du prix et de la rédaction de l'acte notarié pour le 6 juin 2003 au plus tard. A défaut de réalisation d'une de ces conditions, le contrat de vente n'était pas définitif, mais une sorte d'avant contrat, sans effet immédiat. La rédaction du compromis de vente fait clairement apparaître qu'on n'est en présence que d'une vente conditionnelle. Les conditions susmentionnées du paiement du prix et de la rédaction d'un acte notarié sont une sorte de réserve de propriété qui retardent le transfert de propriété jusqu'à l'accomplissement cumulatif desdites conditions. En ne se manifestant plus depuis la signature du compromis de vente et en omettant de prendre rendez-vous chez le notaire pour passer un acte de vente définitif, l'acquéreur a définitivement renoncé à acheter l'immeuble en question. C'est dès lors à tort que les juges ont retenu que la vente était parfaite dès le 9 mai 2003.

A la page 9 de l'acte d'appel, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font valoir que la nécessité de signer l'acte notarié pour le 6 juin 2003 au plus tard constituait une condition résolutoire, dont l'accomplissement entraînait la révocation de plein droit de l'obligation. Ils concluent à la réformation du jugement attaqué, également dans la mesure où une indemnité fut allouée à la société SOCIETE1.), qui au demeurant n'a pas établi avoir subi un préjudice.

Les intimés SOCIETE1.) et PERSONNE3.) concluent d'emblée à l'irrecevabilité de l'acte d'appel en tant que dirigé contre PERSONNE3.) pour défaut d'intérêt à agir contre cette partie, qui ne s'est pas engagé comme caution du compromis de vente, mais uniquement comme caution du montant de la clause pénale.

Ils se basent au fond sur les articles 1583, 1589 et 1134 du code civil pour dire que les parties au litige étaient liées dès le 9 mai 2003 par un contrat de vente ferme et définitif, alors qu'il y avait accord réciproque sur l'objet et le prix. Ils ajoutent dans ce contexte que la rédaction d'un acte authentique n'est requise que pour rendre une vente opposable aux tiers. Ils contestent que les appelants aient pu valablement résilier le contrat de vente.

Pour les intimés, le terme stipulé pour la rédaction d'un acte notarié n'entraînait pas de façon automatique la caducité du contrat, la simple présence de la clause pénale militant en sens contraire. Ils demandent la confirmation du jugement attaqué quant à la demande principale des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Ils relèvent appel incident du jugement du 1<sup>er</sup> décembre 2004 dans la mesure où leur demande reconventionnelle tendant à voir forcer les vendeurs à passer acte devant notaire ou à voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente authentique fut rejetée. En ce qui concerne le préjudice de la société SOCIETE1.), fixé par les juges à 10% du prix de vente, elle

déclare avoir eu l'intention de revendre l'immeuble et de réaliser ainsi un bénéfice. Ils offrent finalement de prouver par témoins que la date de la rédaction de l'acte notarié fut reportée d'un commun accord.

Il ressort du compromis de vente versé en cause que l'intimé PERSONNE3.) s'est engagé comme caution solidaire et indivisible pour le paiement de l'indemnité conventionnelle stipulée en faveur des vendeurs PERSONNE1.)-PERSONNE2.). Comme l'objet de leur demande ne porte pas seulement sur la résiliation judiciaire de la vente, mais surtout sur la condamnation solidaire des deux défendeurs au paiement de la somme de 30.000.- euros, c'est à raison que PERSONNE3.), partie en première instance, fut intimé par l'acte d'appel. Le moyen en question laisse donc d'être fondé.

Concernant le compromis de vente du 9 mai 2003, la Cour constate qu'il est des plus banals ; il est en outre ferme et définitif. Il ne comporte surtout aucune condition ni suspensive ni résolutoire généralement quelconque. Si tel avait été l'intention des vendeurs, ils auraient dû le mentionner en des termes clairs et précis. Or rien de tel ne figure au contrat. Il est certes vrai que le prix de vente, la date du paiement et celle de la rédaction de l'acte notarié sont écrits en caractères gras, sans toutefois qu'une sanction ne soit libellée en cas de non respect d'une de ces dispositions. La simple présence de quelques lignes en caractère gras n'avait certainement pas pour effet de retarder la formation de la vente ou le transfert de propriété jusqu'à une date déterminée ou en revanche de rendre le contrat caduc à l'arrivée d'un terme précis.

C'est à raison que les juges ont dit que les parties étaient liées dès le 9 mai 2003 par un contrat de vente définitif. C'est encore à raison et par des motifs que la Cour adopte qu'ils ont dit que le dépassement de la date butoir pour la rédaction de l'acte notarié n'a pas entraîné la résolution de plein droit du contrat.

Concernant la résolution unilatérale opérée par les vendeurs, la Cour constate que le contrat de vente ne contient pas de clause permettant à l'une des parties d'y mettre fin en cas de non respect d'une obligation contractuelle. Dans les conditions données, les règles de droit commun s'y appliquent et notamment les dispositions contenues à l'article 1184 du code civil, dont les juges ont fait une application correcte.

Comme le délai, inférieur à un mois, stipulé pour la passation de l'acte notarié, était trop court pour permettre à un notaire normalement diligent de faire les recherches hypothécaires et de vérifier l'existence de servitudes actives et passives et en l'absence de toute urgence rendant la rédaction de l'acte notarié indispensable pour le 6 juin 2003, la résolution unilatérale opérée par les vendeurs fut à raison déclarée irrégulière. Il suit de ce qui

précède que les appelants n'ont pas droit à l'indemnité conventionnelle. L'offre de preuve formulée en ordre subsidiaire par les appelants est à rejeter pour défaut de pertinence.

En cas de résolution unilatérale d'un contrat, celle-ci se fait aux risques et périls de son auteur. Le juge contrôle par après le bien-fondé de la décision en question. Si la rupture est jugée non fondée, comme c'est le cas en l'espèce, le contrat sera dit résolu aux torts de l'auteur. En d'autres termes, la partie victime de la résolution irrégulière n'a pas la possibilité de faire revivre le contrat et d'en demander l'exécution forcée. Elle doit se contenter de demander la réparation de son dommage en espèces.

Pour ce qui est du dommage causé à l'intimée, la Cour partage l'opinion des premiers juges que l'objet social de la société SOCIETE1.) consistait entre autres à acheter des immeubles pour les revendre avec bénéfice. Comme la vente du 9 mai 1999 ne s'est pas réalisée en fait, SOCIETE1.) sàrl se trouve dans l'impossibilité matérielle de chiffrer avec précision son dommage. La Cour possède les éléments d'appréciation pour fixer ce dernier à 5% du prix de vente, soit la somme de 14.873,61.- euros.

Cette somme ne produit des intérêts qu'à partir du jugement.

Il suit des développements qui précèdent que l'appel principal est partiellement fondé, l'appel incident étant à rejeter.

Les appelants sollicitent l'octroi d'une indemnité de procédure. Cette demande est à rejeter dans la mesure où le principe de leur responsabilité contractuelle fut retenu.

Les intimés sollicitent à leur tour l'octroi d'une indemnité de même nature. Cette demande est aussi à rejeter, la condition d'iniquité requise par la loi n'étant pas remplie.

### **PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal recevable dans la mesure où PERSONNE3.) fut intimé,

dit non fondé l'appel incident,

dit partiellement fondé l'appel principal,

réformant :

dit la demande reconventionnelle fondée pour la somme de 14. 873,61.- euros,

ramène la condamnation prononcée par les premiers juges à cette somme, qui ne produit des intérêts au taux légal qu'à partir du jugement,

confirme pour le surplus le jugement attaqué,

rejette les deux demandes basées sur l'article 240 du NCPC,

condamne les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Eyal Grumberg, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.