- Arrêt civil -

Audience publique du dix-neuf avril deux mille douze

Numéro 36783 du rôle

Composition:

Carlo HEYARD, président de chambre,
Eliane EICHER, premier conseiller,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e

A, veuve **B**, retraitée, demeurant à L-..., ...,

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 17 août 2010,

comparant par Maître Henri FRANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

C, agent de police, demeurant à L-..., ...,

intimé aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Suivant acte notarié du 28 juillet 2009, dressé par-devant Maître Camille MINES, A a vendu à C la nue-propiété de sa maison, mobilier compris, sise à Pettingen, ..., au prix de 360.000 €.

L'acte notarié dispose que le prix de vente convenu entre parties était payable moyennant versement mensuel d'une rente viagère de 1.000 €, chaque premier du mois, pour la première fois le 1^{er} juillet 2009 et pour la dernière fois le jour du décès de A.

Par exploit d'huissier du 1^{er} décembre 2009, A a fait donner assignation à C aux fins de voir prononcer la résolution du contrat de vente du 28 juillet 2009 et pour voir ordonner la transcription du jugement à intervenir au Bureau de la Conservation des Hypothèques.

A l'appui de sa demande, A a fait valoir que C est resté en défaut de lui payer les rentes viagères échues les 1^{er} juillet, 1^{er} août, 1^{er} septembre, 1^{er} octobre, 1^{er} novembre et 1^{er} décembre 2009 et qu'elle entend faire fruit de la deuxième option lui réservée par l'acte notarié en cas de non-versement de la rente viagère.

L'acte notarié dispose ce qui suit : « *Bei Nichtzahlung einer Rate des Kaufpreises kann die Verkäuferin, auf Grund von Artikel 71 des Gesetzes vom 2. Januar 1889, eingefügt in die neue Zivilprozessordnung unter Artikel 879 und folgende, über die Immobilibeschlagnahme die verkaufte Immobilie durch einen Notar ihrer Wahl versteigern lassen, um sich durch den Verkaufserlös schadlos zu halten, oder, falls sie dies wünscht, kann sie von ihrem Auflösungsrecht Gebrauch machen und diesen Verkauf rückgängig machen* ».

En réparation du dommage résultant pour lui de la résolution du contrat de vente, C a formulé une demande reconventionnelle en paiement de dommages-intérêts de l'ordre de 36.000 € pour le cas où il serait fait droit à la demande de A.

Par jugement du 14 juillet 2010, la demande principale de A a été déclarée non fondée et la demande reconventionnelle de C a été déclarée sans objet.

De ce jugement, A a régulièrement relevé appel le 17 août 2010.

Quant à la demande en annulation du jugement du 14 juillet 2010

A conclut, en ordre principal, à l'annulation du jugement entrepris pour violation de l'article 65 du nouveau code de procédure civile, sinon pour violation de l'article 6.1 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme pour procès non équitable.

Avant de statuer sur la gravité des violations contractuelles reprochées à C, susceptibles de justifier la résolution du contrat de vente, les juges de première instance ont procédé à la qualification de la clause du contrat de vente invoquée par A, en décidant qu'elle ne constitue pas une clause résolutoire de plein droit, ne laissant aucune place à l'appréciation du juge pour le prononcé de la résolution. Ils ont dit que la clause ne constitue qu'un simple renvoi à l'article 1184 du code civil, applicable en matière de résolution judiciaire des contrats, et conférant au juge un pouvoir d'appréciation de faire droit à la demande en résolution ou de la refuser.

A reproche aux juges de première instance de ne pas avoir rouvert les débats, en conformité aux dispositions de l'article 65 du nouveau code de procédure civile, pour permettre aux parties de prendre position par rapport au moyen de droit de la qualification de la clause invoquée par A. Le moyen de droit en question n'aurait pas fait l'objet de débats devant les juges de première instance, mais aurait été relevé d'office par ces derniers dans le jugement du 14 juillet 2010.

L'article 65 du nouveau code de procédure civile dispose que « *le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement. Il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations.* »

Aux termes de ses conclusions notifiées le 1^{er} juin 2010, soit avant la prise en délibéré de l'affaire en première instance, A a déduit de la clause intitulée « *Verkäuferprivileg und Auflösungsrecht* » de l'acte notarié que « *le défaut de paiement d'une seule mensualité entraînera la faculté de plein droit pour Madame A de solliciter la résolution dudit acte de vente* ».

La question de la qualification de la clause litigieuse était dès lors introduite dans les débats devant les juges de première instance par A elle-même et il est sans intérêt que C n'ait plus répliqué aux conclusions de A du 1^{er} juin 2010.

Le moyen de nullité invoqué par A, tiré de la violation des dispositions de l'article 65 du nouveau code de procédure civile, n'est par conséquent pas fondé.

A demande encore l'annulation du jugement entrepris au motif que les juges de première instance, en décidant que les violations contractuelles commises par C n'étaient pas d'une gravité justifiant la résolution du contrat

de vente, n'aurait pas fait bénéficier la venderesse d'un procès équitable au sens de l'article 6.1 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme.

Un procès peut devenir inéquitable par son déroulement et non par une décision au fond erronée qui doit faire l'objet d'une réformation.

Le moyen de nullité invoqué, pour autant qu'il est fondé sur l'article 6.1 de la Convention des Droits de l'Homme, est dès lors également à rejeter.

Quant à la demande en réformation du jugement du 14 juillet 2010

En ordre subsidiaire et par réformation du jugement entrepris, A demande à la Cour de qualifier la clause litigieuse de clause résolutoire de plein droit.

Elle reproche aux juges de première instance d'avoir dénaturé une clause claire, ne prêtant pas à interprétation. Elle soutient que la clause litigieuse de l'acte de vente du 28 juillet 2009 contiendrait toutes les précisions, donnant droit à la venderesse, en cas de non-paiement d'une seule mensualité, d'opter pour la vente forcée ou la résolution du contrat.

C réplique que pour qu'une clause soit pleinement efficace, elle doit d'abord être dépourvue d'ambiguïté. Or, le fait que A ait eu le choix entre deux options traduirait cette ambiguïté et ne permettrait pas de conclure à la volonté claire des parties de mettre fin au contrat sans intervention du juge.

Les juges de première instance, pour retenir que la clause résolutoire figurant au contrat de vente ne constitue pas une clause résolutoire de plein droit, se sont référés à la jurisprudence française, décidant qu'en matière de vente avec paiement d'une rente viagère, si la clause ouvre, en cas de défaut de paiement de la rente viagère, plusieurs possibilités se trouvant au choix du vendeur, parmi lesquelles celle de demander la résolution de la vente, il ne s'agit pas d'une clause résolutoire de plein droit.

La clause litigieuse est à analyser en rapport avec les dispositions du code civil relatives à la rente viagère.

L'article 1978 du code civil dispose que *« le seul défaut de paiement des arrérages de la rente n'autorise point celui en faveur de qui elle est constituée, à demander le remboursement du capital, ou à rentrer dans le fonds par lui aliéné: il n'a que le droit de saisir et de faire vendre les biens de son débiteur, et de faire ordonner ou consentir sur le produit de la vente, l'emploi d'une somme suffisante pour le service des arrérages »*.

L'article 1978 du code civil n'étant pas considéré comme étant d'ordre public, le créancier a la faculté de faire prononcer la résolution du contrat en cas de non-paiement de la rente, moyennant insertion dans le contrat d'une clause résolutoire (Cass. 3^e civ., 10 nov. 1992).

En insérant dans le contrat de vente une clause intitulée « *Verkäuferprivileg und Auflösungsrecht* », la venderesse a voulu se réserver le droit de pouvoir demander en justice la résolution du contrat de vente, par dérogation à l'article 1978 du code civil.

La clause ne contient pas de disposition autorisant A à invoquer la résolution de plein droit du contrat de vente en cas de défaillance du débiteur. Or, celui qui entend se faire dispenser, par l'effet d'une clause résolutoire, de l'obligation de s'adresser au juge, doit l'exprimer formellement.

En outre, et contrairement aux conclusions de A, le libellé de la clause, autorisant la venderesse à demander la résolution du contrat dès la première inexécution, ne sous-entend aucun effet automatique, attaché à la clause résolutoire, et écartant l'intervention du juge.

Les juges de première instance ont dès lors décidé à raison que la clause résolutoire insérée au contrat de vente ne constitue pas une clause résolutoire de plein droit.

Dans un ordre plus subsidiaire encore, A demande à la Cour de prononcer la résolution du contrat au regard de la gravité de l'inexécution commise, C ayant été en retard de paiement de la rente viagère sur une période de six mois et les explications fournies par C pour justifier ce retard n'étant pas sérieuses.

Il est établi en cause que le premier paiement de la rente viagère au profit de A est intervenu le 15 décembre 2009 par un virement du montant de 5.000 € couvrant la période allant de juillet 2009 à novembre 2009 inclus. C a payé le 5 janvier 2010 le montant de 2.000 € pour les mois de décembre 2009 et de janvier 2010.

En date du 15 janvier 2010, il a ouvert un ordre permanent en faveur de A. A lui ayant renvoyé tous les paiements qu'il a effectués, il a déposé en date du 21 avril 2010 la somme de 10.000 € sur un compte tiers de son mandataire.

Pour décider que l'inexécution contractuelle dans le chef de C n'était pas suffisamment grave pour justifier la résolution du contrat de vente, les juges de première instance ont tenu compte de la régularisation de la situation dès le 15 décembre 2009, de l'absence d'une lettre de rappel de la part de A avant l'introduction de la demande en justice et de la bonne volonté de C, celui-ci ayant du moins, au mois de septembre 2009, tenté de virer les rentes de septembre et d'octobre 2009.

Il y a lieu d'observer que le 1^{er} décembre 2009, jour de l'assignation en justice, C était en retard de cinq mensualités, voire de six mensualités, si on considère également l'échéance du 1^{er} décembre 2009.

Affirmant qu'il aurait été dispensé du paiement des rentes pour juillet et août 2009, C soutient avoir effectué au mois de septembre 2009 un virement en faveur de A portant sur la somme de 2.000 €, relativement aux mois de

septembre et d'octobre 2009. Il explique que ce virement n'aurait pas pu être exécuté, suite à l'erreur qu'il aurait commise dans l'indication du numéro de compte.

Les juges de première instance se sont montrés indulgents en ce qui concerne la tentative de virement du mois de septembre 2009, en soulignant la volonté de C de se conformer à ses obligations.

La Cour doit constater que C a fait preuve d'un défaut de diligence en ne vérifiant pas ses extraits de banque pour s'assurer que les paiements étaient arrivés à destination.

Le virement portant sur 2.000 € n'a été signé que le 25 septembre 2009, de sorte que la rente pour le mois de septembre aurait été payée de toute façon avec un retard de 25 jours au moins.

C reste en outre en défaut de justifier le non-paiement de la rente viagère à l'échéance du 1^{er} novembre 2009.

C n'a finalement payé qu'après avoir eu signification de l'assignation devant le tribunal.

Le retard dans le paiement des rentes viagères sur une période prolongée et l'insouciance mise à jour par C - celui-ci ayant cependant dû avoir conscience de l'importance qu'a eue pour A, bénéficiaire d'une rente viagère et qui s'était réservé le droit de faire jouer la clause résolutoire dès le premier terme resté impayé, le paiement régulier de la rente viagère - constituent des violations contractuelles graves dans le chef de C, justifiant la résolution du contrat de vente.

Il y a dès lors lieu de décider, par réformation du jugement entrepris, que le contrat de vente du 28 juillet 2009 est résolu par la faute de C.

Quant à l'appel incident de C

C réitère en instance d'appel sa demande reconventionnelle en paiement de dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant pour lui d'une éventuelle résolution de la vente qu'il chiffre à 36.000 €.

Il affirme qu'en acquérant la maison, il aurait beaucoup investi dans un projet d'avenir et qu'il ne souhaiterait pas voir ses plans anéantis sur base d'une simple erreur d'écriture sur un virement.

A conclut au rejet de cette demande.

La demande reconventionnelle rejetée en première instance et réitérée en instance d'appel, constitue un appel incident, qui est recevable.

Il n'est cependant pas fondé, la résolution du contrat de vente intervenant aux torts exclusifs de C, de sorte qu'il ne peut prétendre à un dédommagement en relation avec la résolution du contrat de vente.

Quant aux indemnités de procédure

A conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de déclarer fondée la demande de A basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour le montant de 1.500 €.

C requiert à son tour l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 € de la part de A.

Au regard du manquement grave de C à ses obligations contractuelles, il paraît équitable de laisser les frais irrépétibles à charge de C.

C est par conséquent à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident,

dit fondé l'appel principal de A,

partant, réformant,

prononce la résolution du contrat de vente numéro 6838 du 28 juillet 2009 reçu par-devant le notaire Camille MINES entre la A comme venderesse et C comme acquéreur,

ordonne la transcription du présent arrêt au Bureau de la Conservation des Hypothèques,

dit l'appel incident non fondé,

dit fondée la demande en paiement d'une indemnité de procédure en instance d'appel de A,

condamne C à payer à A le montant de 1.500 € à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute C de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure dirigée contre A,

met les frais et dépens des deux instances à charge de C avec distraction au profit de Maître Henri FRANK qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carlo HEYARD, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.