

Audience publique du onze juillet deux mille treize

Numéro 39659 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Agnès ZAGO, conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e :

1) la société à responsabilité limitée **SOC.1.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2) la société à responsabilité limitée **SOC.2.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg du 1^{er} février 2013,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

A.), retraité, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du susdit exploit FUNK,

n'ayant pas constitué avocat.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 4 octobre 2012, la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois Soc.1.) S.à r.l., en abrégé SOC.1.), et la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOC.2.) S.à r.l., ci-après SOC.2.), ont fait donner assignation à A.), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour l'entendre condamner à payer, sur base d'un compromis de vente, à SOC.1.), en sa qualité de vendeuse, le montant de 42.000 euros avec les intérêts légaux, et à SOC.2.), en sa qualité d'agent immobilier, le montant de 14.490 euros avec les intérêts légaux, chaque fois au titre clause pénale.

Il est établi en cause que le 13 juin 2012, un compromis de vente a été signé entre d'une part SOC.1.) et d'autre part A.), par l'intermédiaire de SOC.2.), portant sur un appartement en copropriété sis à Luxembourg, (...), pour le prix de 420.000 euros.

Le compromis devait sortir ses effets après l'accord obtenu d'un institut financier, le 2 juillet 2012 et être légalisé endéans quatre semaines à partir de l'accord de la banque; en cas de résiliation du compromis par l'une des parties, celle-ci devait à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ainsi qu'une indemnité de 3% + TVA à l'agence immobilière.

SOC.1.) et SOC.2.) exposent que malgré sommation de passer acte signifié à A.) par exploit d'huissier du 6 septembre 2012, A.) ne s'est pas présenté devant le notaire Tom METZLER afin de formaliser la vente, de sorte que le notaire a dressé un procès-verbal de non-comparution en date du 14 septembre 2012.

Le 9 janvier 2013, le tribunal a rendu un jugement par défaut au motif que l'acte d'assignation n'aurait pas été remis à A.) en mains propres ; le tribunal a dit la demande non fondée.

Il résulte toutefois de la procédure versée que A.) a réceptionné le courrier contenant l'assignation. Il l'a, en effet, retourné à l'huissier de justice Roland FUNK le 10 octobre 2010, en y apposant la mention signée « Monsieur J'accepte pas ».

Il y a par conséquent lieu de dire que le jugement de première instance a été rendu contradictoirement.

Par exploit d'huissier du 1^{er} février 2013, Soc.1.) et SOC.2.) ont régulièrement relevé appel du jugement rendu le 9 janvier 2013.

Les appelantes critiquent le jugement intervenu en ce que les juges de première instance ont dit la demande non fondée en l'absence de demande de résiliation du compromis de vente, alors pourtant que A.) aurait « résilié »

le contrat en ne se présentant pas devant le notaire malgré sommation d'huissier.

Les parties appelantes ont été déboutées de leur demande en première instance, les juges ayant considéré qu'à défaut pour SOC.1.) et SOC.2.) d'avoir demandé la résiliation du compromis de vente et à défaut d'une clause prévoyant la résiliation automatique et de plein droit en cas de non-passation de l'acte notarié, les parties requérantes ne pouvaient obtenir l'indemnisation prévue par la clause pénale.

C'est cependant à bon droit que le tribunal a ainsi statué, le compromis de vente stipulant qu'« en cas de résiliation du présent compromis par l'une des parties, celle-ci devra payer (...) », la clause en question n'étant qu'une application de l'article 1184 du code civil, disposant que le contrat n'est pas résolu de plein droit et que la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

En l'absence de clause résolutoire expresse dans le compromis de vente, les appelantes auraient dû résilier le compromis de vente et demander au tribunal de constater que le compromis était résolu par la faute de A.).

Les appelantes font valoir encore que si elles avaient pris l'initiative de la résiliation, A.) aurait été en droit de demander l'application de la clause pénale à leur encontre.

Cet argument est toutefois à écarter, la résiliation du compromis de vente ayant précisé à ce moment qu'elle interviendrait aux torts de A.).

Le jugement de première instance est dès lors à confirmer en ce qu'il a dit la demande non fondée.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de A.), sur le rapport du magistrat de la mise en état,

dit que le jugement du 9 janvier 2013 a été rendu contradictoirement,

dit l'appel recevable,

le dit non fondé,

partant, confirme le jugement du 9 janvier 2013,

condamne la société à responsabilité limitée SOC.1.) et la société à responsabilité limitée SOC.2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

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