Arrêt N° 85/17 - IX - CIV

Audience publique du vingt-deux juin deux mille dix-sept

Numéro 42774 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Marie-Paule BILDORFF, conseiller,
Josiane STEMPER, greffier.

Entre :

AA.), demeurant à (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alec MEYER de Luxembourg du 8 avril 2015,

comparant par Maître Danielle WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

BB.), demeurant à (...),

intimée aux fins du susdit exploit,

comparant par Maître Anne DEVIN-KESSLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 11 février 2013, AA.) a fait donner assignation à BB.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner au paiement de la somme de 250.000 EUR avec les intérêts légaux à partir du jour d'une sommation par huissier de justice du 12 août 2011, sinon d'un procès-verbal de non-comparution dressé le 15 septembre 2011, sinon de l'assignation, sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde.

A l'appui de sa demande, AA.) a fait valoir que par acte sous seing privé du 10 août 2008, BB.) lui a vendu une maison d'habitation sise à (...) contre paiement d'un prix de 630.000 EUR. Il a exposé qu'il était prévu que l'acte notarié serait signé au plus tard le 31 octobre 2008 et pour le cas où la vente ne devait pas se concrétiser, que la partie qui rompait le contrat devrait payer à l'autre partie le montant de 250.000 EUR. Il a prétendu qu'avant la passation de l'acte notarié, il avait appris que le testament, par lequel le bien immobilier en question avait été légué à BB.) , avait été attaqué en annulation et faisait l'objet d'une opposition. Nonobstant sommations de passer l'acte notarié de vente, BB.) ne se serait pas présentée chez le notaire.

Par acte notarié de vente du 23 octobre 2012, BB.) aurait vendu le bien litigieux à un dénommé CC.) contre paiement d'un prix de vente de 800.000 EUR.

BB.) aurait ainsi rompu le contrat entre parties et lui devrait de ce fait la somme de 250.000 EUR convenue entre parties à titre de dommages et intérêts, sinon à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi.

AA.) a basé sa demande sur les articles 1134, 1582 et suivants du Code civil.

BB.) a reconventionnellement conclu à la caducité du contrat pour cause de l'inaction de AA.) postérieurement à la conclusion du contrat, sinon à sa nullité pour cause d'erreur sur la nature du contrat, sinon de retenir que l'inexécution du contrat n'est pas due à son fait, mais due à AA.) qui sans motif valable a voulu attendre l'issue de la procédure d'annulation du testament.

Par un jugement du 28 janvier 2015, le tribunal d'arrondissement a dit la demande de AA.) recevable mais non fondée.

Suivant exploit d'huissier du 8 avril 2015, AA.) a régulièrement relevé appel de la décision du 28 janvier 2015 lui signifiée par BB.) le 3 mars 2015.

Il demande de réformer la décision entreprise et de condamner BB.) à lui payer la somme de 250.000 EUR avec les intérêts légaux.

Il fait valoir que le tribunal s'est trompé dans l'appréciation des circonstances de fait de l'espèce et qu'il convient de faire droit à ses demandes conformément à l'acte introductif d'instance.

AA.) ajoute que c'est à tort que les juges de première instance ont retenu que le contrat de vente du 10 août 2008 a été résolu à son initiative et que cette résolution n'était pas justifiée par une inexécution imputable à BB.) qui lui a vendu un immeuble alors que ses droits de propriété sur cet immeuble étaient contestés, qui ne se serait pas présentée devant le notaire pour la signature de l'acte et qui aurait par la suite vendu l'immeuble à un tiers pour le montant de 800.000 EUR. Le tribunal aurait mal interprété un courrier de la société DD.) de 2008 comme constituant une résiliation unilatérale du contrat de sa part.

BB.) conclut à la confirmation du jugement de première instance.

Elle fait valoir que AA.) était au moment de la signature du contrat de vente sous seing privé du 10 août 2008 parfaitement au courant de la procédure en annulation du testament l'instituant comme légataire de la maison litigieuse. Malgré cette information, il n'aurait pas cessé de la contacter en vue d'acquérir le bien en question.

BB.) prétend en outre qu'elle n'a pas mesuré la portée de l'acte signé entre parties ; elle aurait pensé qu'il s'agissait d'une promesse de vente avec un terme au 31 octobre 2008. L'appelant aurait attendu le 12 août 2011, soit plus de deux ans après que les doutes sur la propriété avaient été levés, pour la sommer de signer l'acte de vente. Le courrier du 28 octobre 2008 de la société DD.) démontrerait parfaitement l'intention de l'appelant de ne pas poursuivre les relations contractuelles aux conditions initiales.

L'acte sous seing privé du 10 août 2008 est libellé comme suit :

« *Kaufvertrag*

Zwischen

Herrn/Frau BB.)

FF.)

(nachstehend « die Verkäufer »)

und

Herrn AA.) wohnhaft in (...)

(nachstehend « der Käufer »)

sowie

Herrn GG.) wohnhaft in (...)

(nachstehend der « Garant »)

wurde die in diesem Schreiben festgehaltene unwiderrufliche Vereinbarung getroffen :

Artikel 1 : Vertragsgegenstand

Die Verkäufer verkaufen ein Grundstück samt dem sich darauf befindlichen Haus, mit Anschrift , (...), nachstehend «das Haus » an den Käufer. (...)

Artikel 5 : Verkaufspreis »

Der Verkaufspreis für die unter Artikel 1 erwähnten Grundstücke mit dem sich darauf befindlichen Haus beläuft sich auf EUR 630.000 (sechshundertdreißigtausend Euro) (ohne Notarkosten)... ».

Le document signé entre parties est intitulé « Kaufvertrag ».

Il stipule que BB.) et FF.) vendent leur terrain avec maison sis à (...) à AA.) pour un prix de vente de 630.000 EUR. Le document prévoit encore en son article 6 que l'acte notarié doit être passé au plus tard le 31 octobre 2008.

Ces stipulations démontrent clairement qu'il s'agit d'un contrat de vente et non pas d'une promesse de vente avec un terme au 31 octobre 2008.

BB.) fait valoir en second lieu qu'au vu de l'inaction de AA.) jusqu'en août 2011, elle pensait que le contrat « n'avait plus d'existence ». AA.) n'aurait plus manifesté de volonté quant à l'exécution du contrat et aurait réclamé la restitution de l'acompte de 10.000 EUR tel que cela résulterait du courrier de la société DD.) du 28 octobre 2008.

La caducité peut se définir comme «l'état d'un acte juridique valable mais privé d'effet en raison de la survenance d'un fait postérieurement à sa création ».

C'est à juste titre et, par une motivation que la Cour d'appel adopte, que les juges de première instance ont retenu que ni l'inaction de AA.) , qui s'apparente à une inexécution du contrat par ce dernier, ni la restitution par BB.) du montant de 10.000 EUR lui versé à titre d'arrhes par AA.) et son père, paiement non prévu par les stipulations contractuelles, ne sont de nature à rendre le contrat signé entre parties caduc.

Le compromis de vente prévoit sous son article 5 que :

« Falls durch irgendwelche höhere Umstände der Verkauf zwischen den obengenannten Parteien nicht zustande kommt, vereinbaren beide Parteien dass die vertragsbrechende Partei der Gegenpartei eine Zahlung von EUR 250.000 als Vertragsbruch zu leisten hat ».

Il résulte des éléments du dossier que par exploit d'huissier du 25 septembre 2007, une assignation en annulation du testament du 15 février 2007 qui a institué un legs au profit de BB.) , à savoir la maison qui a fait l'objet du

contrat de vente du 10 août 2008, a été lancée par HH.) notamment à l'égard de la défenderesse.

Par courrier du 1^{er} octobre 2008, Maître Jean-Marie BAULER a informé le notaire Tom METZLER chargé de la passation de l'acte notarié de vente notamment de ce qui suit : « *Par la présente, j'ai l'honneur de vous écrire au nom de Monsieur HH.) , demeurant à L-9146 Erpeldange, 32 A, rue du Château qui m'a chargé de la sauvegarde de ses intérêts. Monsieur HH.) est en litige avec notamment Monsieur et Madame BB.) (...) à propos de la succession de sa sœur feu Madame Marie-Madeleine HH.) , décédée le 24 mars 2007. Une instance judiciaire est pendante (demande en annulation du testament). En attendant l'issue définitive de l'instance judiciaire, mon mandat s'oppose à tout acte de disposition des époux BB.) . Dans l'hypothèse où il sera passé outre la présente opposition, il se réserve tous droits* ».

En date du 27 octobre 2008, la société DD.) a écrit un courrier au nom de AA.) et de son père GG.) à BB.) concernant le compromis de vente du 10 août 2008 dans lequel il est dit :

« Wie unsere Mandanten in der Zwischenzeit erfahren haben, wurde das Testament, in dem Ihnen die Erblasserin, Frau Marie-Madeleine HH.) , besagte Immobilie vermacht hat, mit Datum vom 25. September 2007 angefochten. Dies war unseren Mandanten bei Abschluss des Kaufvertrages nicht bekannt, Sie haben unsere Mandanten zu diesem Zeitpunkt auch nicht auf diesen Umstand hingewiesen, obwohl dies Ihre Pflicht gewesen wäre. Sie sind somit derzeit nicht in der Lage, den Kaufvertrag zu erfüllen. Unsere Mandanten haben rein zufälligerweise hiervon Kenntnis erhalten, als sie die kompletten Unterlagen ihrem Notar, Herrn Tom METZLER ausgehändigt haben. Dieser hat von RA Jean-Marie BAULER am 1. Oktober 2008 ein Schreiben erhalten aus dem sich ergibt dass das Testament der Erblasserin angefochten wurde und der entsprechende Rechtsstreit bei Gericht anhängig ist.

(...)

Obwohl dies nicht vertraglich geregelt ist und um das Interesse unserer Mandanten an der Erfüllung des Kaufvertrages zu unterstreichen, haben unsere Mandanten mit Datum vom 13. August 2008 eine Anzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von EUR 5.000 geleistet. Eine weitere Anzahlung über den gleichen Betrag erfolgte am 26. August 2008. Auch hier liegen die notwendigen Unterlagen unserer Mandanten vor. Da derzeit die Erfüllung des Kaufvertrages nicht möglich ist, haben Sie Anfang Oktober 2008 unseren Mandanten mündlich zugesagt, die Anzahlung über EUR 10.000 unverzüglich zu erstatten. Da dies bisher nicht erfolgt ist, fordern wir Sie hiermit im Namen unserer Mandanten auf, die geleisteten Anzahlungen in

Höhe von EUR 10.000 bis spätestens zum 1. Januar 2009 auf folgendes Konto zu überweisen (...)

Trotz allem möchten unsere Mandanten hiermit ausdrücklich ihren Wunsch zur Erfüllung des Kaufvertrages und den Erwerb der Immobilie betonen. Sie möchten an dem zwischen den Parteien geschlossenen Kaufvertrag festhalten, auch wenn dieser nicht in der im Vertrag festgehaltenen Frist von Ihnen erfüllt werden kann. Vor diesem Hintergrund halten wir hiermit ausdrücklich fest, dass bei Erfüllung des Kaufvertrages nach dem im Vertrag festgehaltenen Datum vom 31. Oktober 2008 die als Vertragsstrafe unter Punkt 5 Absatz 2 des Vertrages festgehaltene Summe in Höhe von EUR 250.000 von unseren Mandanten bei Erfüllung des Vertrages zu einem späteren Zeitpunkt von dem vertraglich festgehaltenen Kaufpreis in Höhe von EUR 630.000 in Abzug gebracht wird. Der somit von unseren Mandanten zu entrichtende Kaufpreis für die gegenständliche Immobilie beträgt lediglich noch EUR 380.000. Sollten Sie der Aufforderung zur Erstattung der bereits an Sie geleisteten Anzahlungen in Höhe von EUR 10.000 nicht fristgerecht nachkommen, reduziert sich der Kaufpreis ebenfalls um diesen Betrag; der in diesem Fall von unseren Mandanten zu entrichtende Kaufpreis reduziert sich dann insgesamt auf EUR 370.000 ».

En date du 23 octobre 2008, BB.) a viré la somme de 10.000 EUR au profit de Jeff et d'GG.) , soit 5.000 EUR par personne.

Selon les conclusions des parties en cause, le testament litigieux a été validé par un arrêt de la Cour d'appel qui n'est cependant pas versé en cause.

Par courrier du 14 février 2011, le mandataire de BB.) a écrit notamment ce qui suit à AA.) : « Je me permets de revenir au contrat intervenu en date du 10 août 2008 entre d'une part ma mandante, le sieur FF.), et d'autre part le sieur GG.) et vous dont l'objet est l'immeuble sis à (...) ».

Je vous saurais gré de bien vouloir me faire connaître votre position quant à l'achat de ce dernier par vos soins pour le montant y indiqué, soit 630.000 euros ».

Par courrier du 1^{er} mars 2011, AA.) et GG.) ont répondu comme suit au mandataire adverse :

« En réponse à votre courrier du 14 février 2011 nous avons l'honneur de vous faire part de notre position dans cette affaire.

Protocole de la situation actuelle (...)

Actuellement Madame BB.) a dépassé le délai de livraison de 2 années et 4 mois prévu originalement dans l'acte et qui était une condition sine qua non explicitement arrêtée dans la partie contractuelle de l'acte de vente avec

toutes les pénalités y rattachées. Vu l'état d'avancement des constructions avoisinantes qui ont été autorisées par la commune, la propriété est actuellement nettement dévalorisée par rapport à sa situation du 10 août 2008, de par le temps passé et par les circonstances avoisinantes.

Pour toutes les raisons invoquées ci-avant, nous tenons strictement au respect des termes du contrat de vente et nous invoquons la vente de la propriété au prix de 630.000 euros moins la pénalité de 250.000 euros pour livraison avec plus de deux années de retard, soit le prix net de 380.000 euros comme décrit dans la lettre recommandée avec accusé de réception par la société DD.) en date du 28 octobre 2008 et qui n'a pas été contestée par Madame BB.) lors de sa remise ».

Les 12 et 29 août 2011, BB.) et FF.) ont été sommés par AA.) et son épouse de passer l'acte notarié le 15 septembre 2011. Un procès-verbal de non-comparution a été dressé le 15 septembre 2011 par le notaire Tom METZLER.

En date du 23 octobre 2012, BB.) et son époux ont vendu l'immeuble litigieux à CC.) .

AA.) fait valoir que contrairement à ce qui a été retenu par la juridiction de première instance, le courrier de la société DD.) n'exprime nullement une quelconque intention de sa part de ne pas poursuivre les relations contractuelles avec la venderesse et ne contient aucune nouvelle proposition de prix, mais l'information qu'il entend faire valoir ses droits, l'exécution de la convention et procéder par compensation entre le prix de vente et la clause pénale. Par ailleurs, contrairement à ce qu'ont retenu les juges de première instance, le fait que ce courrier ait été adressé à l'intimée le 27 octobre 2008, soit 4 jours avant l'expiration du délai fixé pour la passation de l'acte, ne saurait lui porter préjudice. A cette date, il était, selon l'appelant, déjà acquis que l'acte ne pourrait être signé à l'expiration dudit délai.

Il résulte de la lecture du courrier de la société DD.) et notamment du passage suivant : „*Vor diesem Hintergrund halten wir hiermit ausdrücklich fest, dass bei Erfüllung des Kaufvertrages nach dem im Vertrag festgehaltenen Datum vom 31. Oktober 2008 die als Vertragsstrafe unter Punkt 5 Absatz 2 des Vertrages festgehaltene Summe in Höhe von EUR 250.000 von unseren Mandanten bei Erfüllung des Vertrages zu einem späteren Zeitpunkt von dem vertraglich festgehaltenen Kaufpreis in Höhe von EUR 630.000 in Abzug gebracht wird. Der somit von unseren Mandanten zu entrichtende Kaufpreis für die gegenständliche Immobilie beträgt lediglich noch EUR 380.000 ;“*, que contrairement à l'argumentation de AA.) ce dernier a entendu faire application de la clause pénale moyennant une réduction du prix de vente à hauteur de la clause pénale.

Le tribunal de première instance a ainsi retenu, à juste titre, que AA.) a entendu sanctionner une inexécution contractuelle de BB.) par l'application de la clause pénale et qu'en proposant un nouveau prix de vente par compensation du prix de vente convenu avec le montant de la clause pénale, il a voulu l'impliquer dans un nouveau contrat.

En proposant un prix de vente de 380.000 EUR, AA.) a manifesté son intention de ne plus poursuivre la relation contractuelle selon les termes convenus entre parties.

Cette proposition n'a pas été acceptée par BB.) et est, en outre, contredite par le courrier adressé le 14 février 2011 par son mandataire à AA.) dans lequel il est dit : « (...) Je me permets de revenir au contrat intervenu en date du 10 août 2008 entre d'une part ma mandante, le sieur FF.) et d'autre part le sieur GG.) et vous et dont l'objet est l'immeuble sis à (...). Je vous saurais gré de bien vouloir me faire connaître votre position quant à l'achat de ce dernier par vos soins pour le montant y indiqué soit 630.000.- euros(...) ».

Il s'ensuit que la décision entreprise est également à confirmer en ce que le tribunal a retenu que le courrier du 27 octobre 2008 ensemble avec la restitution des arrhes sollicitée par AA.) constituent une résiliation unilatérale de la vente conclue entre parties le 10 août 2008 par AA.) .

AA.) estime qu'au vu du non-respect des obligations de BB.) , il peut prétendre à l'allocation de dommages et intérêts. Il demande de faire application de l'article 5 du contrat conclu entre parties suivant lequel la partie qui ne respecte pas ses engagements devra payer une indemnité de 250.000 EUR à l'autre partie pour rupture du contrat.

Il résulte de ce qui précède que AA.) a résilié le contrat de manière unilatérale.

AA.) prétend que cette résiliation était justifiée par le fait que BB.) n'a pas respecté ses engagements résultant du contrat du 10 août 2008, suivant lequel la délivrance de l'immeuble devait se faire au plus tard le 1^{er} janvier 2009 ; que BB.) était de mauvaise foi au moment de la conclusion du contrat étant donné qu'elle ne l'a pas informé de ce que ses droits de propriété sur l'immeuble étaient contestés, que malgré sommation de passer l'acte elle n'a pas comparu et qu'elle a passé un nouveau contrat avec un tiers réalisant un gain de 170.000 EUR.

Si, comme en première instance, BB.) reste en défaut de prouver qu'elle avait informé AA.) de la procédure en annulation du testament l'instituant comme légataire universel de la maison litigieuse, toujours est-il que AA.) ne saurait reprocher à BB.) une inexécution des obligations contractuelles lui

incombant étant donné qu'à la date pour la passation de l'acte notarié prévue pour le 31 octobre 2008 et au moment de la vente de l'immeuble à un tiers, AA.) avait déjà résilié unilatéralement le contrat.

Le tribunal de première instance est partant également à confirmer en ce qu'il a retenu que la résolution du contrat du 10 août 2008 par AA.) n'est pas justifiée par une inexécution du contrat imputable à BB.) et en ce qu'il a débouté AA.) , qui est à l'origine de la rupture injustifiée du contrat, de sa demande en paiement du montant de 250.000 EUR.

BB.) formule régulièrement appel incident et réclame pour la première instance une indemnité de procédure de 2.000 EUR. Pour l'instance d'appel, elle réclame une indemnité de procédure de 3.000 EUR.

AA.) réclame une indemnité de procédure de 1.500 EUR pour chacune des deux instances.

En tant que partie succombante au litige, AA.) ne peut pas bénéficier des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. C'est partant à bon droit que le tribunal de première instance l'a débouté de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et sa demande afférente, présentée en instance d'appel, est également non fondée.

Au vu de l'issue du litige, il convient d'allouer à BB.) une indemnité de procédure de 1.000 EUR pour chacune des deux instances.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident fondé,

réformant,

condamne AA.) à payer à BB.) une indemnité de procédure de 1.000 EUR pour la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

condamne AA.) à payer à BB.) une indemnité de procédure de 1.000 EUR pour l'instance d'appel,

condamne AA.) 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 Josiane STEMPER.