Arrêt N° 159/17 - IX - CIV

Audience publique du vEE.) t et un décembre deux mille dix-sept

Numéro 42390 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,
Josiane STEMPEL, greffier.

E n t r e :

AA.) , indépendant, demeurant à (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette, du 18 mai 2015,

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

e t

1) **BB.)** , employée, demeurant à (...),

intimée aux fins du susdit exploit,

comparant par Maître Christian-Charles LAUER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) **CC.)** , fonctionnaire d'Etat, demeurant (...),

intimé aux fins du susdit exploit,

comparant par Maître Alex KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

En date du 19 juillet 2013, un compromis de vente portant sur la maison de AA.) sise à (...), a été signé entre les parties en cause. Il a été stipulé que l'acte notarié sera reçu au plus tard le 18 octobre 2013 par Maître Karine REUTER, qu'en cas d'inexécution du compromis par l'une des parties, cette partie payera une indemnité forfaitaire de 10 % du prix de vente stipulé au contrat, que le compromis est à considérer comme nul si le prêt n'est pas accordé et que l'acquéreur s'engage à fournir son accord bancaire dans les trois semaines à compter de la signature du compromis.

Les acquéreurs BB.) et CC.) se sont vu accorder un prêt par la DD.) en date du 31 juillet 2013.

Un rendez-vous chez le notaire était prévu pour le 18 septembre 2013 pour la signature de l'acte notarié, CC.) ne s'est pas présenté lors de ce rendez-vous et BB.) a, à ce moment-là, déclaré qu'elle voulait respecter ses engagements et se porter seule acquéreuse de la maison.

Le 24 septembre 2013, CC.) a fait un virement de la somme de 20.000 EUR sur le compte de AA.) avec la mention « Maison ».

Le 27 septembre 2013, la banque EE.) a refusé la demande de crédit de BB.) .

Le 1^{er} octobre 2013, AA.) a signé un compromis de vente avec un tiers et l'acte notarié avec ce dernier a été signé le 31 octobre 2013.

AA.) demande la résolution du compromis de vente du 19 juillet 2013 aux torts exclusifs des deux parties intimées et la condamnation solidaire sinon in solidum de ces parties au paiement d'un montant de 33.000 EUR au titre du solde de la clause pénale.

Les parties intimées demandent chacune reconventionnellement la résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs de AA.) et la condamnation de ce dernier au paiement de la somme de 53.000 EUR à titre de dommages-intérêts et une indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

CC.) demande encore la restitution du montant de 20.000 EUR payé en date du 24 septembre 2013.

Suite aux appels principal et incidents interjetés par AA.) , BB.) et CC.) la Cour d'appel a, par un arrêt du 14 juillet 2016, avant tout autre progrès en cause, ordonné la comparution personnelle des parties.

CC.) fait d'abord valoir, à tort, que le compromis de vente contient deux conditions suspensives, l'une relative à l'obtention d'un crédit bancaire et l'autre relative à la date prévue pour la passation de l'acte notarié.

Aux termes de l'article 1181 du Code civil, l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties.

Il est stipulé au compromis de vente du 19 juillet 2013 que : « Le présent compromis de vente est à considérer comme nul si le prêt demandé par l'acquéreur auprès de l'institut bancaire de son choix n'est pas accordé. L'acquéreur s'engage à fournir son accord bancaire dans les 3 semaines à compter de la signature du présent compromis ». Il y est encore prévu que : « L'acte notarié sera reçu au plus tard le 18 octobre 2013 par Maître Karine REUTER, notaire de résidence à Pétange ».

Seule la clause relative à l'obtention d'un prêt bancaire constitue une condition suspensive ; l'indication de la date prévue au plus tard pour la passation de l'acte notarié n'est pas une condition suspensive puisque l'accord des parties ne dépendait pas de la fixation d'une date pour la passation de l'acte notarié.

Le 31 juillet 2013, les parties intimées ont obtenu l'accord de la Banque et Caisse d'épargne de l'Etat pour un prêt relatif au financement de la maison à Lamadelaine.

A cette date, la condition suspensive prévue au compromis de vente était partant remplie et la vente entre parties parfaite.

En date du 18 septembre 2013, les parties en cause devaient se réunir chez le notaire Karine REUTER pour la signature de l'acte notarié et à cette date étaient présents BB.) et AA.) . CC.) ne comparaisait pas pour cause de maladie suivant certificat médical produit en cause. La signature de l'acte notarié n'a partant pas pu se faire.

Aux termes de l'article 1184 du Code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle

l'engagement n'a point été exécuté a le choix de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

CC.) estime que c'est à tort que la juridiction de première instance a prononcé la résolution du compromis à ses torts exclusifs. Il aurait été malade à la date prévue pour la signature de l'acte notarié. Il aurait toujours voulu acheter la maison et aurait eu un délai pour la passation de l'acte jusqu'au 18 octobre 2013.

AA.) de son côté prétend que CC.) ne s'est pas présenté pour la signature de l'acte, non pas parce qu'il était malade mais parce qu'il ne voulait simplement plus acheter la maison tel que cela résulte de l'échange d'sms entre parties dans lequel il a déclaré qu'il n'était plus intéressé à l'achat de la maison. Il formule à titre subsidiaire une offre de preuve par l'audition du témoin Karine REUTER.

AA.) estime, en outre, que c'est à tort que le tribunal de première instance n'a pas retenu la responsabilité des deux parties BB.) et CC.) , puisque ces deux parties n'ont pas respecté leurs engagements découlant du compromis de vente du 19 juillet 2013.

Lors de la comparution personnelle des parties, CC.) a maintenu sa version des faits selon laquelle il a payé 20.000 EUR non pas à titre de clause pénale mais à titre d'acompte sur le prix de vente. Il a déclaré « Je voulais toujours acheter la maison ensemble avec Mme BB.) . On a cependant abandonné dès que l'on a su que M. AA.) avait vendu à un tiers ».

Les déclarations de CC.) selon lesquelles il était toujours intéressé à l'achat de la maison et qu'il aurait payé les 20.000 EUR à titre d'acompte sur la maison et non à titre d'avance sur la clause pénale sont cependant contredites tant par l'échange d'sms entre AA.) et CC.) , reproduit dans le jugement de première instance et auquel la Cour se réfère, que par le fait que CC.) ne s'est, après la date prévue pour la signature de l'acte notarié, plus manifesté auprès de AA.) soit pour l'informer qu'il était toujours intéressé à l'achat de la maison, soit pour solliciter une autre date pour passer l'acte notarié.

Lors de la comparution personnelle des parties, BB.) a déclaré : « Lors du rendez-vous chez le notaire REUTER chez laquelle M. CC.) ne s'est pas présenté, j'ai demandé un nouveau compromis de vente à M. AA.) . J'avais besoin d'un document pour faire une demande de crédit auprès de la banque. M. AA.) ne voulait cependant pas faire de nouveau compromis. Maître REUTER a alors proposé de faire un projet d'acte sur base duquel je pourrai faire une demande de crédit. Ce projet a été immédiatement faxé par Maître REUTER à la banque. Le crédit en question m'a cependant été

refusé. Malgré demande expresse et afin de me permettre de solliciter un prêt auprès d'autres établissements bancaires, M. AA.) n'a pas voulu faire un nouveau compromis de vente directement. J'ai toujours discuté avec M. CC.) d'acheter la maison ensemble pour éviter le paiement de la clause pénale. On a cependant abandonné à partir du moment où on a su que M. AA.) a vendu à un tiers et ce avant l'échéance prévue au compromis pour la passation d'acte. (...) J'avais conclu un nouveau contrat avec M. AA.) avec la condition suspensive de l'obtention d'un prêt. Etant donné que je n'ai pas obtenu le crédit, ce contrat est devenu caduc. »

AA.) quant à lui a dit que « Je n'étais jamais d'accord à décharger M. CC.) de ses obligations. Je n'ai pas fait de nouveau compromis de vente avec Mme BB.) . J'étais pressé de vendre la maison, raison pour laquelle j'aurais été d'accord de vendre la maison à Mme BB.) seule sous certaines conditions et sous la condition qu'une solution aurait été trouvée en ce qui concerne le premier compromis.(...) Je ne sais rien au sujet d'un projet d'acte qui a été fait par Maître REUTER. »

S'il résulte des déclarations de BB.) et de AA.) que celui-ci était d'accord de vendre la maison à BB.) sous la condition qu'elle obtienne un prêt seule et qu'une solution soit trouvée pour le premier compromis, il n'est cependant pas établi que AA.) a fait un nouveau contrat de vente avec BB.) remplaçant le premier avec une nouvelle condition suspensive de l'obtention d'un prêt. Aucun document contractuel signé entre parties n'est en effet versé en cause.

Il se dégage, en outre, des déclarations faites par BB.) et par AA.) que celui-ci ne voulait pas faire de nouveau compromis, qu'il n'était pas d'accord à décharger CC.) de ses obligations et qu'il était seulement d'accord de vendre la maison à BB.) seule sous certaines conditions et sous la condition qu'une solution aurait été trouvée en ce qui concerne le premier compromis.

BB.) fait dès lors, à tort, valoir qu'un deuxième compromis aurait été conclu entre elle et AA.) remplaçant le premier et que suite au refus d'un prêt par la banque EE.) , le contrat conclu entre elle et AA.) serait devenu caduc.

Si BB.) voulait respecter ses engagements contractuels et se porter acquéreuse seule de la maison et si suite au refus du prêt par la banque EE.) , elle n'a pas pu procéder seule à l'achat de la maison, il n'en demeure pas moins que les parties BB.) et CC.) étaient liées ensemble par le compromis de vente du 19 juillet 2013 et qu'en ne signant pas l'acte notarié, malgré la réalisation de la condition suspensive, ils ont chacun commis une faute contractuelle.

BB.) et CC.) ne sauraient, par ailleurs, reprocher à AA.) d'avoir vendu la maison à un tiers le 1^{er} octobre 2013 étant donné qu'à cette date il était

acquis que CC.) avait renoncé à son projet d'achat et que BB.) avait informé AA.) par sms qu'on lui avait refusé le prêt. Les parties intimées n'ont par ailleurs depuis le 18 septembre 2013 jamais manifesté la volonté d'acheter encore la maison ensemble. Ils n'ont pas non plus mis AA.) en demeure de passer l'acte notarié.

Dans ces conditions, il convient de retenir que la non-signature de l'acte notarié trouve son origine dans la faute partagée des intimés. Aucune faute ne saurait être reprochée à AA.) .

Par réformation du jugement entrepris, le compromis de vente du 19 juillet 2013 est partant résolu aux torts partagés de BB.) et de CC.) .

Il s'ensuit que les demandes en résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs de AA.) présentées par BB.) et CC.) sont à déclarer non fondées.

Il est stipulé au compromis de vente qu'en cas d'inexécution du compromis par l'une des parties contractantes, la partie en cause payera à l'autre une indemnité forfaitaire de 10 % du prix de vente stipulé au contrat.

BB.) fait d'abord valoir qu'étant donné que la résolution opère un anéantissement rétroactif du contrat, la clause indemnitaire prévue au compromis de vente devient caduque sinon nulle.

Aux termes de l'article 1226 du Code civil, la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution. L'article 1227 du code civil stipule que la nullité de l'obligation principale entraîne celle de la clause pénale. La nullité de celle-ci n'entraîne point celle de l'obligation principale.

En l'occurrence, il n'y a cependant pas lieu à annulation de la convention entre parties et il n'existe, par ailleurs, aucune incompatibilité entre la résolution du contrat et la survie de la clause pénale, parce que ces deux mécanismes partagent la même finalité, l'un et l'autre sanctionnent une défaillance fautive d'une des parties au contrat (Georges RAVARANI, La responsabilité des personnes privées et publiques, 3 édition, n° 749).

Il s'ensuit qu'il y a lieu à paiement de la clause pénale.

AA.) critique le jugement de première instance en ce que les juges ont réduit le montant de la clause pénale à 20.000 EUR. Il demande de dire que les deux parties intimées sont redevables de la clause pénale de 53.000 EUR et demande leur condamnation solidaire sinon au solidum au paiement du montant de 33.000 EUR (53.000-20.000).

CC.) sollicite la réduction de la peine conventionnelle à la somme de 10.000 EUR.

En ce qui concerne la condamnation solidaire sinon in solidum des parties intimées demandée par AA.) , il convient d'abord de relever que le compromis de vente ne prévoit pas de solidarité entre les parties intimées et que la solidarité ne se présume pas.

Il n'est, en outre, ni prouvé ni même soutenu que les deux parties intimées étaient mariées lors de la signature du compromis de vente.

Etant donné que les deux parties intimées ont contribué à la réalisation du dommage de AA.) , ils sont responsables in solidum à l'égard de ce dernier et chacune a l'obligation de réparer l'intégralité du dommage.

Le juge peut toujours, conformément aux dispositions de l'article 1152 du Code civil, décider de réduire la clause pénale s'il l'estime excessive par rapport au préjudice réellement subi. (JCL civil, art.1146-1152, fasc. 22, n° 122).

Il est admis en cause que AA.) a signé en date du 1^{er} octobre 2013, un compromis de vente relatif à maison à Lamadelaine avec un tiers pour le montant de 535.000 EUR et que l'acte notarié a été signé le 31 octobre 2013. AA.) a partant vendu son bien à un prix plus élevé que celui prévu au compromis de vente du 19 juillet 2013.

Au vu de cet élément, le montant de la clause pénale, qui est manifestement excessive, est à réduire à la somme de 20.000 EUR.

Il en résulte que BB.) et CC.) doivent à AA.) la somme de 20.000 EUR à titre de clause pénale.

Comme CC.) a cependant payé cette somme en date du 24 septembre 2013, plus aucun montant n'est dû.

La demande en condamnation au paiement d'un montant de 33.000 EUR est au vu de ce qui précède non fondée.

La demande en remboursement du montant de 20.000 EUR de CC.) est, par conséquent, également à rejeter.

En l'absence de faute dans le chef de AA.) , les demandes de BB.) et de CC.) tendant à voir condamner AA.) à payer à chacun d'eux le montant de 53.000 EUR sont non fondées.

AA.) et BB.) réclament une indemnité de procédure de respectivement 2.000 EUR et de 3.000 EUR pour chacune des deux instances.

CC.) réclame une indemnité de procédure de 1.250 EUR pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue du litige, c'est à juste titre que AA.) et BB.) ont été déboutés de leurs demandes respectives en première instance. Les demandes respectives présentées par toutes les parties en cause pour l'instance d'appel sont également non fondées.

Les intimés demandent la condamnation de l'appelant à leur payer le montant de 3.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Au vu de la décision à intervenir, ces demandes sont à rejeter comme non fondées.

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,

statuant en continuation de l'arrêt du 14 juillet 2016,

déclare l'appel principal partiellement fondé,

déclare les appels incidents non fondés,

réformant,

déclare le compromis de vente du 19 juillet 2013 résolu aux torts de CC.) et de BB.) ,

dit que CC.) et BB.) sont tenus in solidum au paiement de la clause pénale à concurrence de 20.000 EUR,

constate que CC.) a réglé le montant de 20.000 EUR à AA.) en date du 24 septembre 2013,

partant dit que la demande de AA.) en condamnation au paiement dirigée contre BB.) et CC.) est sans objet,

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf en ce qui concerne les frais,

déboute AA.) , BB.) et CC.) de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute BB.) et CC.) de leurs demandes en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

condamne BB.) et CC.) in solidum aux frais et dépens de la première instance avec distraction au profit de Maître Jean-Paul NOESEN, avocat concluant, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance,

condamne BB.) et CC.) in solidum à la moitié des frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Jean-Paul NOESEN, avocat concluant, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance,

condamne AA.) à l'autre moitié des frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Christian LAUER et de Maître Alex KRIEPS, avocats concluant, qui la demandent affirmant en avoir fait l'avance.

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.