Arrêt N°61/18 - IX - CIV

Audience publique du trois mai deux mille dix-huit

Numéro 43793 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier assumé.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **A**), établie et ayant son siège social à (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...) représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 24 mai 2016,

comparant par Maître Jean-Philippe LAHORGUE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **B**), et son épouse

2) **C**), demeurant tous deux à (...),

intimés aux fins du prédit exploit,

comparant par Maître Fränk ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Le litige a trait à la demande de B) et de son épouse C) (ci-après les époux B)-C)) tendant à la condamnation de la société à responsabilité limitée A) (ci-après A)) au paiement d'une indemnité conventionnelle forfaitaire d'un montant de 39.000 euros, prévue dans un compromis de vente signé le 15 octobre 2013 relatif à la vente d'un immeuble sis à (...), inscrit au cadastre de la commune d'Esch-sur-Alzette, section D), sous le n° (...), lieu-dit « *Cité E* » pour le prix de 390.000 euros.

Par exploit d'huissier de justice du 20 août 2014, les époux B)-C) ont fait donner assignation à A) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg siégeant en matière civile.

Les époux B)-C) demandaient la résiliation du compromis de vente du 15 octobre 2013 aux torts exclusifs de la société A) avec effet au 3 février 2014.

Ils demandaient encore la condamnation de A) au paiement du montant de 39.000 euros avec les intérêts légaux à partir du 3 février 2014, date de la résiliation du compromis de vente du 15 octobre 2013, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde ainsi que d'une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Les époux B)-C) faisaient valoir que le compromis de vente n'ayant spécifié aucun délai endéans lequel l'acte de vente notarié devait être passé, ils auraient, par courrier recommandé du 23 janvier 2013, sommé A) de se présenter le 3 février 2014 à 15.30 heures devant le notaire, Maître Martine SCHAEFFER, en vue de la signature de l'acte de vente.

A) ayant exigé que l'immeuble soit libre avant la passation de l'acte de vente notarié, une visite des lieux aurait été fixée au 3 février 2014, à 14.00 heures, lors de laquelle F), associé et gérant unique de la société A), aurait pu constater que l'immeuble était effectivement inoccupé et libre de tout meuble.

Or, par après, ni ce dernier, ni aucun autre représentant de A) ne seraient présentés devant le notaire de sorte que celui-ci n'aurait pu que dresser un acte de non-comparution.

A) ayant ultérieurement indiqué par l'intermédiaire de F) qu'elle n'avait plus l'intention d'acquérir l'immeuble dont il s'agit, le compromis de

vente serait à considérer comme résilié aux torts de la défenderesse pour défaut d'exécution dans le chef de cette dernière.

En application de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente, il y aurait lieu de condamner A) au paiement de l'indemnité conventionnelle forfaitaire égale à dix pourcent du prix de vente, soit le montant de 39.000 euros (= 10 % de 390.000 euros) avec les intérêts légaux jusqu'à solde.

A) concluait au rejet intégral de la demande des époux B)-C) et présentait une demande reconventionnelle tendant à la résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs des époux B)-C) outre leur condamnation au paiement du montant de 39.000 euros au titre de la clause pénale ainsi que d'une indemnité de procédure de 3.000 euros.

A) affirmait que, suite à l'obtention d'un prêt bancaire à hauteur de 390.000 euros, correspondant au prix d'acquisition, un contrat verbal aurait été conclu avec les parties adverses, suivant lequel l'immeuble en cause devrait être libre de tout occupant à la date prévue pour la signature de l'acte de vente notarié, fixée d'un commun accord entre parties à la date du 3 février 2014.

Un élément essentiel du compromis de vente du 15 octobre 2013 aurait consisté dans la libération de l'immeuble par les époux B)-C) avant la passation de l'acte authentique par-devant le notaire.

L'existence de ce contrat verbal se déduirait d'un échange de courriers entre parties et, plus précisément, d'une lettre recommandée adressée le 23 janvier 2014 aux époux B)-C), à laquelle B) aurait répondu par courrier électronique, daté du 31 janvier 2014.

Cependant, lors de la visite des lieux du 3 février 2014, l'immeuble en cause n'aurait pas été libre, ce qui résulterait de deux attestations testimoniales (G) et H)) versées en cause.

Les parties adverses n'ayant pas respecté la condition contractuelle relative à la libération de l'immeuble pour le 3 février 2014, et aucune faute ne pouvant être retenue dans le chef de A), il y aurait lieu de résilier le compromis de vente du 15 octobre 2013 aux torts exclusifs des parties adverses et de condamner ces dernières, à titre reconventionnel, au paiement du montant de 39.000 euros en application de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente.

Les époux B)-C) concluaient à l'irrecevabilité des attestations testimoniales adverses pour être contraires aux prescriptions de l'article

1341 du Code civil, s'agissant d'un litige civil d'une valeur supérieure au montant de 2.500 euros.

Dans un ordre subsidiaire, ils concluaient au rejet de ces attestations pour défaut de pertinence.

Ils contestaient, dans son intégralité, la version des faits présentée par A) et se prévalaient, de leur côté, de quatre attestations testimoniales (I, J) et K) et L)) selon lesquelles, en date du 3 février 2014, l'immeuble en cause aurait été libre et, subsidiairement, d'une offre de preuve par témoins.

Par jugement rendu le 11 avril 2016, la juridiction du premier degré a déclaré recevable et fondée la demande principale.

Elle a dit que le compromis avait été résilié aux torts exclusifs de A), avec effet au 3 février 2014, et l'a condamnée à payer aux époux B)-C) la somme de 39.000 euros avec les intérêts légaux à compter du 10 juin 2014 jusqu'à solde outre une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Elle a, par ailleurs, déclaré la demande reconventionnelle recevable, mais non fondée.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance ont retenu que les époux B)-C) « *ne contestent pas s'être engagés à libérer les lieux pour la date prévue pour la signature de l'acte de vente notarié* », mais que les attestations testimoniales dont se prévalent les parties au litige se contredisent quant au point de savoir si les lieux étaient inoccupés en date du 3 février 2014.

Ils ont dès lors estimé que A) n'avait pas rapporté la preuve du fait nécessaire au succès de ses prétentions, à savoir que les lieux n'avaient pas été libérés pour le 3 février 2014.

Par exploit d'huissier de justice du 24 mai 2016, A) a régulièrement relevé appel de ce jugement, lequel lui avait été signifié le 9 mai 2016.

Elle demande à la Cour de réformer la décision entreprise et de débouter les époux B)-C) de toutes leurs prétentions, de dire que le compromis de vente du 15 octobre 2013 a été résilié le 3 février 2014 aux torts exclusifs des intimés et qu'ils doivent payer à l'appelante la somme de 39.000 euros au titre de la clause pénale.

L'appelante fait valoir qu'après la confirmation de l'obtention du prêt bancaire, les parties au litige ont conclu un contrat verbal stipulant,

d'une part, la libération de l'immeuble objet du compromis par les intimés pour le 3 février 2014 et, d'autre part, la passation, à cette même date, de l'acte notarié de vente.

Ces « *éléments du contrat* » résulteraient de l'échange de courriers versés en cause (cf. pièces n° 3, 4 et 5 de la farde l'appelante).

Aussi le tribunal aurait-il relevé à juste titre que « *B) et C) ne contestent pas s'être engagés à libérer les lieux pour la date prévue pour la signature de l'acte de vente notarié* ».

La libération des lieux pour le 3 février 2014 serait à considérer comme une condition suspensive.

Il s'agirait, selon l'appelante, d'une obligation dont l'exécution doit être prouvée par les intimés.

Contrairement à la décision des juges de première instance, il conviendrait partant de retenir qu'au vu de la contradiction entre les attestations testimoniales versées en cause, les intimés ont échoué dans l'administration de la preuve qui leur incombait.

L'appelante aurait dès lors été libérée de son obligation de passer l'acte notarié en raison de l'inexécution du contrat par les intimés.

En conséquence, le contrat aurait dû être dit résilié aux torts exclusifs des époux B)-C).

Les intimés concluent au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement déferé pour ce qui est du dispositif.

Les intimés soutiennent qu'il y a lieu de s'en tenir au seul compromis de vente signé le 15 octobre 2013 pour identifier les obligations respectives des parties contractantes.

Il en résulterait qu'une seule condition suspensive avait été prévue dans le contrat, à savoir l'obtention d'un prêt bancaire par A).

Il en résulterait, en outre, que le refus de l'une des parties de passer l'acte de vente notarié devait emporter résiliation du compromis à ses torts exclusifs, et cela quel que soit le motif invoqué.

Les intimés reprochent à l'appelante de tenter d'ajouter aux stipulations écrites parfaitement claires « *des conditions supplémentaires qui relèvent exclusivement de son imagination* ».

L'existence d'une condition supplémentaire serait donc formellement contestée et laisserait d'être prouvée.

Il incomberait d'ailleurs à la partie adverse de rapporter cette preuve par écrit.

L'appelante ne préciserait même pas les circonstances dans lesquelles l'engagement supplémentaire dont elle se prévaut aurait été pris.

Les intimés demandent à la Cour de redresser, sur ce point, une erreur contenue dans les motifs du jugement déféré.

Ils considèrent, en effet, que c'est à tort que le tribunal a admis l'existence d'un engagement supplémentaire dans le chef des intimés de libérer l'immeuble objet du compromis pour le 3 février 2014 et qu'il n'a condamné la partie adverse qu'en raison de l'absence de preuve du défaut de libération de l'immeuble à cette date.

Les intimés considèrent que l'élément déterminant, en l'espèce, consiste dans l'absence de preuve de la condition supplémentaire alléguée, mais non prouvée par la partie appelante, tenant à la libération des lieux pour le 3 février 2014.

D'autre part, les intimés font valoir que par courrier du 31 janvier 2014, ils ont transmis à l'appelante un certificat de changement de résidence qui rendrait inutile toute discussion à ce sujet.

Pour le cas où la Cour estimerait néanmoins pertinent d'examiner « *si oui ou non la maison était libre* » à la date du 3 février 2014, il y aurait lieu d'écarter les attestations testimoniales dont se prévaut l'appelante pour défaut de pertinence et comme étant contredites par les attestations versées par les intimés.

Appréciation de la Cour

Le compromis de vente signé le 15 octobre 2013 (cf. pièce n° 1 de la farde de Me Rollinger) contient une seule et unique condition suspensive conçue comme suit : « *L'acquéreur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg pour règlement du prêt prix de vente.*

Il est expressément entendu que le présent contrat ne sortira ses effets qu'au cas où l'acquéreur devrait se voir accorder le prêt en question. En cas de refus de prêt, les parties seront libres de tout engagement

sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur. »

Il est acquis en cause que l'acquéreur a, par la suite, obtenu le prêt bancaire en question, ce qui résulte d'ailleurs du contrat conclu avec la M), versé aux débats par A) (cf. pièce n° 2 de la farde de Me Lahorgue).

Il incombe à A) de rapporter la preuve de la condition supplémentaire alléguée.

Aux termes de l'article 1341 du Code civil, « *il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu* » à l'acte portant sur une somme supérieure à un seuil fixé à 2.500 euros par un règlement grand-ducal du 22 décembre 1986.

Face aux contestations des intimés, A) reste en défaut de rapporter la preuve qui lui incombe et cela au moyen d'un écrit - seul moyen de preuve admissible en l'espèce au regard des prescriptions de l'article 1341 du Code civil - que les parties litigantes seraient convenues d'une convention suspensive supplémentaire tenant à la libération des lieux dans un délai déterminé.

Dans son message électronique daté du 31 janvier 2014 (cf. pièce n° 3 de la farde de Me Rollinger), rédigé en des termes ambigus ne permettant pas de conclure à l'existence de l'accord de volontés supplémentaire allégué par l'appelante, B) affirme que l'immeuble est « *entièrement libéré* », contrairement aux affirmations de l'appelante, et se prévaut d'un certificat de changement d'adresse joint à son courriel, avant de se réserver le droit de se prévaloir de la clause pénale.

Il est relevé, à titre superfétatoire, que même à supposer que les parties soient convenues de la condition supplémentaire alléguée, la Cour ne saurait tenir pour établi que l'immeuble n'avait pas été entièrement vidé à la date du 3 février 2014.

En effet, l'attestation G) laisse d'être pertinente et concluante, en raison de l'absence d'indication de la date précise des constatations relatées par leur auteur tandis que l'attestation H) est contredite par les attestations testimoniales I), L), J) et K) (cf. pièces n° 6, 12, 13 et 14 de la farde de Me Rollinger).

Il suit de là que la vente était devenue définitive et que A) aurait dû se présenter en l'étude du notaire Martine SCHAEFFER afin de signer l'acte notarié de vente.

Faute par la partie A) de se présenter en l'étude du notaire, les intimés étaient fondés à se prévaloir de la clause pénale prévoyant le paiement d'une indemnité conventionnelle forfaitaire de 39.000 euros à charge de la partie défaillante.

A) est donc mal fondée à réclamer la condamnation des époux B)-C) à lui payer le montant correspondant à la clause pénale.

C'est dès lors à bon droit que le tribunal a déclaré fondée la demande principale tandis qu'il a débouté A) de sa demande reconventionnelle.

Il est rappelé que la juridiction du premier degré a condamné A) à payer aux époux B)-C) une indemnité de procédure de 1.000 euros.

L'appelante demande à être déchargée de la condamnation prononcée à son encontre en première instance et conclut à l'obtention d'une indemnité de procédure de 3.000 euros pour l'instance d'appel tandis que les intimés concluent à la confirmation de la condamnation intervenue de ce chef et à l'obtention d'une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

Eu égard à l'issue du présent litige, il y a lieu de confirmer l'allocation aux époux B)-C) d'une indemnité de procédure de 1.000 euros pour la première instance et de condamner A) à payer aux intimés le même montant pour l'instance d'appel.

Comme A) succombe dans ses prétentions et devra supporter la charge des dépens, il convient de la débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

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 l'appel,

le dit non fondé et en déboute,

confirme le jugement entrepris,

condamne la société à responsabilité limitée A) à payer à B) et C) une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel,

déboute la société à responsabilité limitée A) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée A) 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 assumé Alexandra NICOLAS.