Arrêt N°62/18 - IX - CIV

Audience publique du trois mai deux mille dix-huit

Numéro 43795 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 :

A), demeurant à (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 1^{er} juillet 2016,

comparant par Maître Jacques WOLTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B), demeurant à (...),

intimé aux fins du prédit exploit,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 16 avril 2015, B) a fait donner assignation à A) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

B) demandait au tribunal de constater, sinon de prononcer la résiliation du compromis de vente, signé le 5 février 2015, relatif à un appartement situé dans un immeuble sis à (...) aux torts exclusifs du défendeur ainsi que la condamnation de ce dernier à lui payer le montant de 26.000 euros, correspondant à 10% du prix de vente, avec les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure du 26 mars 2015, sinon à partir de la demande en justice outre une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Le demandeur exposait avoir acquis l'appartement en cause du défendeur suivant le compromis de vente précité lequel était assorti d'une seule et unique condition suspensive prévoyant l'obtention d'un crédit bancaire par l'acquéreur.

Le demandeur aurait certes obtenu un accord en ce sens de la part de la C), en date du 23 février 2015 de sorte que la condition suspensive aurait été réalisée. Cependant, quelques jours auparavant, le 18 février 2015, il se serait rendu auprès de l'administration communale de V) afin de se renseigner sur les possibilités de réalisation de son projet de rénovation visant à augmenter la performance énergétique de l'appartement. Ladite administration l'aurait alors informé que l'existence de cet appartement contrevenait aux normes urbanistiques et qu'une sommation serait adressée prochainement à A).

Selon le demandeur, A) et l'agence immobilière D) auraient su, respectivement auraient dû savoir que l'appartement en question était « irrégulier » pour être contraire aux prescriptions urbanistiques et auraient dû en informer le demandeur.

De plus, même après avoir obtenu, en date du 24 février 2015, la sommation sus-indiquée, A) n'aurait pas évoqué l'irrégularité de l'appartement, dans l'espoir évident que le demandeur procéderait à la signature de l'acte notarié.

Le notaire en charge de la rédaction de l'acte de vente authentique aurait, de son côté, également été informé par l'administration communale de V) de l'irrégularité de l'appartement.

Suite à un courrier de l'avocat du demandeur, A) aurait informé le demandeur, par courrier du 31 mars 2015, de son accord à « libérer » le demandeur du compromis de vente, mais sans paiement d'une quelconque indemnité.

Il en ressortirait que A) ne conteste pas l'irrégularité du bien cédé, mais qu'il s'oppose au paiement du montant de la clause pénale de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

A) concluait au rejet de la demande.

Selon le défendeur, l'obligation caractéristique du compromis de vente du 5 février 2015 aurait consisté dans la promesse de procéder à la signature de l'acte de vente notarié une fois remplie la condition suspensive, ce que le défendeur n'aurait jamais refusé de faire, contrairement au demandeur qui tenterait de se soustraire à ses obligations de manière injustifiée.

À défaut d'inexécution d'une obligation contractuelle par le défendeur, la demande en paiement de la clause pénale dirigée à son encontre serait dépourvue de fondement.

À titre subsidiaire, il y aurait lieu de réduire le montant de la clause pénale conformément à l'article 1152, alinéa 2 du Code civil.

À titre reconventionnel, A) demandait la condamnation d'B) au paiement du montant de 26.000 euros, sinon de tout autre montant à fixer *ex aequo et bono* par le tribunal, avec les intérêts légaux à partir du « constat » de la résiliation du 26 mars 2015, sinon à partir du jour du prononcé du jugement à intervenir, jusqu'à solde ainsi que d'une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Par jugement rendu le 10 mai 2016, la juridiction du premier degré a dit que le compromis de vente est résolu aux torts exclusifs de A) et a condamné ce dernier à payer à B) la somme de 26.000 euros au titre de la clause pénale ainsi qu'une indemnité de procédure de 800 euros.

Pour statuer ainsi, la juridiction du premier degré a retenu que, la condition suspensive tenant à l'octroi d'un prêt bancaire s'étant réalisée le 23 février 2015, la vente était devenue définitive, avec effet rétroactif, au jour de la signature du compromis de vente, qu'il était établi que l'appartement objet de la vente était irrégulier au regard des règles urbanistiques de V) et que le défendeur n'en avait pas informé le demandeur.

Le tribunal a constaté en outre que le défendeur s'est abstenu d'entreprendre les démarches en vue de la régularisation de la situation et de la mise en conformité de l'appartement avec les prescriptions urbanistiques.

Les juges de première instance ont estimé que le défendeur avait méconnu tant son obligation de délivrance que son obligation de garantie et qu'il n'était pas pertinent de se prononcer sur la question de savoir si le défendeur avait été dans l'ignorance de la situation irrégulière de son appartement ou s'il avait agi de mauvaise foi.

Ils ont décidé que le compromis de vente devait être résolu aux torts de A) et que celui-ci devait réparation à B).

Faute par le défendeur de prouver l'existence d'une disproportion manifeste entre le préjudice réel d'B) et le montant de la clause pénale, il n'y aurait pas lieu à réduction de l'indemnité forfaitaire encourue.

Par ailleurs, aucune faute n'étant établie dans le chef d'B), la demande reconventionnelle serait dépourvue de fondement.

Ce jugement a été signifié le 24 mai 2016 à A) qui en a régulièrement relevé appel le 1er juillet 2016.

L'appelant demande à la Cour de réformer le jugement entrepris, de le décharger des condamnations prononcées à son encontre, de dire que la vente est résolue aux torts exclusifs de l'intimé et de condamner ce dernier à lui payer la somme de 26.000 euros au titre de la clause pénale.

A) affirme avoir ignoré l'irrégularité affectant son appartement jusqu'à la réception du courrier du bourgmestre de V) daté du 24 février 2015.

Cet appartement existerait « sous cette forme » depuis l'année 1984.

L'appelant donne à considérer que l'appartement a entre-temps déjà fait l'objet de plusieurs ventes notariées et qu'il a été intégré dans des plans de cadastre vertical dûment déposés outre qu'il a bénéficié des branchements à l'eau et à l'électricité de la part de V)

Les différents notaires, ingénieurs, architectes et autres professionnels de l'immobilier intervenus en relation avec cet appartement n'ayant pas constaté son irrégularité, il serait évident que lui-même, en tant que citoyen britannique profane en la matière, n'aurait pas pu connaître l'irrégularité affectant son appartement au regard du règlement sur les bâtisses.

Selon l'appelant, V) ne disposerait cependant d'aucun instrument juridique pour empêcher l'utilisation de l'appartement conformément à son état actuel.

La seule conséquence négative pour le demandeur consisterait dans le fait que V) n'autoriserait pas de transformations non conformes au règlement des bâtisses.

On serait donc en présence d'un appartement habitable, conforme en tout point à ce que l'intimé a visité et acheté.

L'appelant fait valoir qu'au jour de l'obtention du prêt bancaire, soit le 23 février 2015, la vente est devenue définitive, avec effet rétroactif au 5 février 2015, et que l'appelant n'avait partant plus qualité pour entreprendre les démarches en vue de la régularisation de la situation et de la mise en conformité de l'appartement avec les prescriptions urbanistiques que le tribunal lui reproche d'avoir omises, au moment de la réception du courrier du bourgmestre de V), dont il est relevé qu'il est daté du 24 février 2015, soit le lendemain de la réalisation de la condition suspensive.

De plus, il résulterait du courrier du bourgmestre que la situation ne pouvait, de toute façon, pas être régularisée, l'appartement en cause se situant dans une partie de l'immeuble qui ne peut pas recevoir des unités d'habitation indépendantes.

Contrairement aux termes du jugement déféré, l'appelant n'aurait donc commis aucune faute contractuelle, et notamment aucune violation de son obligation de délivrance.

L'appelant fait valoir que le compromis de vente n'a pas été résilié à son initiative, mais à l'initiative de la partie adverse.

Il aurait, de son côté, toujours considéré qu'aucun obstacle n'empêchait la conclusion de l'acte de vente par-devant notaire et que les motifs invoqués par l'intimé pour s'y opposer étaient vains.

Ce dernier l'aurait néanmoins informé par l'organe de son avocat, suivant courrier recommandé du 26 mars 2015, qu'il y avait lieu de considérer le compromis de vente comme résilié.

En se rétractant de la sorte sans motif valable, la partie adverse aurait commis une faute contractuelle.

Selon l'appelant, il conviendrait de « *juger que la vente (...) a été résolue aux torts exclusifs de Monsieur B)* ».

Dans ces conditions, il y aurait lieu de décharger l'appelant de la condamnation au paiement de l'indemnité conventionnelle forfaitaire à l'intimé, par réformation du jugement déféré.

Le préjudice dont l'appelant demande réparation, dans le cadre de sa demande reconventionnelle, consisterait dans le défaut de plus-value qu'il aurait pu réaliser en vendant l'appartement.

Dans un ordre subsidiaire, la partie A) demande à la Cour d'annuler la vente pour défaut d'objet.

Encore plus subsidiairement, pour le cas où la Cour retiendrait une résolution de la vente aux torts de l'appelant, l'appelant demande le rejet de la demande en indemnisation adverse pour défaut de préjudice.

En dernier ordre de subsidiarité, l'appelant demande une réduction de la clause pénale sur le fondement de l'article 1152, alinéa 2 du Code civil eu égard au caractère manifestement excessif de ladite clause.

L'intimé conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

L'intimé fait valoir que, d'après le plan d'aménagement général de V), l'immeuble est classé en zone d'habitation 3 et qu'il ne peut dès lors, en principe, comporter que trois niveaux pleins à savoir le rez-de-chaussée, le 1er et le 2e étages, avec possibilité de majoration d'un étage supplémentaire, sur autorisation spéciale, lorsque certaines conditions sont remplies, auquel cas cet étage supplémentaire n'est exploitable qu'à raison de 80%.

Or, en l'espèce, selon les affirmations de l'intimé, non contestées par l'appelant, l'immeuble dont il s'agit comporte *"quatre niveaux pleins (rez-de-chaussée et trois étages) et au-dessus du dernier niveau, se trouvent les combles, lesquels ont été aménagés en appartement. Cet appartement est celui qui a été cédé au sieur B)."*

Selon l'intimé, il est donc évident que l'appartement en cause n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques et qu'il est et restera insusceptible d'habitation.

Contrairement à l'analyse de la partie adverse, B) ne serait jamais devenu propriétaire de l'appartement puisque, d'une part, l'appelant n'a jamais été lui-même propriétaire d' « un appartement » et qu'il n'a pas délivré « un appartement » et d'autre part, que la vente n'a jamais pris

et ne pourra jamais prendre la forme d'un acte authentique, seule susceptible de transférer la propriété.

L'intimé soutient que l'appelant ainsi que son agent immobilier (D)), professionnel en la matière, connaissaient ou, tout au moins, devaient connaître l'irrégularité affectant l'appartement offert à la vente.

Ils auraient passé sous silence cette information avant la signature du compromis litigieux.

La mauvaise foi de la partie adverse serait d'autant plus patente qu'avant la conclusion du compromis de vente litigieux, l'appelant aurait signé, relativement au même appartement, un premier compromis de vente que les acquéreurs auraient dénoncé après avoir découvert l'irrégularité dont il s'agit en se renseignant auprès du Service de la Police des Bâtisses.

Ils auraient informé tant l'agence immobilière D) que l'appelant, quelques jours avant la signature du compromis de vente litigieux, de l'irrégularité ainsi découverte, ce que l'intimé entend prouver par deux attestations testimoniales émanant des signataires du premier compromis de vente, E) et F).

L'appelant aurait persisté dans la mauvaise foi en exigeant la passation de l'acte notarié de vente, par courrier de son mandataire du 29 septembre 2015.

L'intimé fait encore valoir que, contrairement aux affirmations de l'appelant, l'administration communale de V) dispose de tout un "arsenal juridique" pour interdire une affectation non conforme aux règles d'urbanisme et il se réfère à cet égard, notamment, à l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Par ailleurs, aucun notaire n'accepterait de recevoir un acte de vente *"portant sur un appartement qui n'en est pas un."*

Selon l'intimé, il y aurait partant lieu de retenir que l'appelant a commis des manquements graves de nature à justifier la résolution du compromis de vente à ses torts exclusifs, notamment le manquement à son obligation de délivrer à l'intimé un immeuble à usage d'habitation conforme aux règles urbanistiques.

Pour le même motif, il conviendrait de faire application de la clause pénale stipulant une indemnité forfaitaire de 10 % du prix de vente dont

il est relevé qu'elle correspond à la clause habituellement stipulée dans ce type de contrats.

L'application de cette clause serait d'autant plus justifiée en l'espèce que l'appelant aurait manifesté une mauvaise foi certaine.

L'intimé n'ayant commis aucune faute, la demande reconventionnelle principale en résolution du compromis aux torts de l'intimé serait à déclarer infondée, par confirmation du jugement déféré.

La demande subsidiaire en annulation du compromis de vente laisserait pareillement d'être fondée. L'intimé fait valoir que l'immeuble objet du compromis de vente existe bel et bien, même si cet immeuble n'est pas conforme aux règles urbanistiques. Les conditions d'une annulation pour défaut d'objet ne seraient donc pas données.

Appréciation de la Cour

La demande principale en paiement formée par B) est basée exclusivement sur l'application de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente signé le 5 février 2015.

Ladite clause pénale se lit comme suit : « *En cas de résiliation du présent compromis par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé ainsi qu'une indemnité de 3% + TVA à l'agence D) SA.* »

Telle qu'elle a été conçue par les parties contractantes, l'indemnité conventionnelle forfaitaire ne saurait être imposée qu'à la partie ayant résilié le compromis de vente du 5 février 2015.

Or, il est constant en cause que l'appelant, loin d'avoir résilié ledit compromis de vente, a toujours soutenu qu'il y avait lieu d'en poursuivre l'exécution et de conclure l'acte de vente par-devant notaire, ainsi que cela résulte encore d'un courrier officiel adressé par le mandataire de l'appelant au mandataire de l'intimé, en date du 29 septembre 2015 (cf. pièce n° 9 de la farde I de l'intimé), soit postérieurement à la réception du courrier recommandé, dans lequel ce dernier écrit ce qui suit : « *Il faut considérer que le compromis de vente signé en date du 5 février 2015 est résilié* » (cf. lettre recommandée du 26 mars 2015, pièce n° 5 de la farde I de l'intimé).

En conséquence, eu égard aux termes non équivoques de la clause pénale convenue entre parties au litige, c'est à tort que les juges du premier degré ont condamné la partie A), laquelle n'avait pas résilié le

compromis de vente, à payer à B) l'indemnité conventionnelle forfaitaire stipulée à charge de la partie ayant résilié ledit compromis.

B) n'a pas invoqué de base subsidiaire à sa demande en réparation.

Il y a partant lieu de décharger A) de la condamnation intervenue à son encontre, par réformation du jugement dont appel.

L'appelant demande à la Cour de condamner la partie intimée à lui payer cette même indemnité conventionnelle forfaitaire au motif que B) s'est rétracté « *sans motif valable de la vente* » (cf. acte d'appel, page 7 et conclusions notifiées le 25 avril 2017, page 5).

B) fait valoir qu'il était en droit de refuser la passation de l'acte notarié « *alors que le bien cédé, censé être un appartement à usage d'habitation est irrégulier et qu'il n'est pas susceptible d'être affecté à l'habitation* » (cf. conclusions notifiées le 8 novembre 2016, page 12), ce qui constituerait un « *motif valable, réel et sérieux* » (cf. conclusions notifiées le 22 mai 2017, page 3).

Il y a lieu de constater, en premier lieu, que les parties s'accordent à considérer que seule une rétractation sans motif valable est de nature à entraîner l'application de la clause pénale précitée.

Il résulte des éléments du dossier et des explications non contredites fournies par l'intimé que l'immeuble en cause se trouve en zone d'habitation 3, qu'en raison de cette classification, l'immeuble concerné ne peut comporter que trois niveaux pleins, à savoir un rez-de-chaussée, un premier étage et un deuxième étage, qu'un troisième étage peut être ajouté, le cas échéant, sur autorisation spéciale et sous certaines conditions, mais que l'appartement dont il s'agit en l'espèce est situé au quatrième étage et que cette construction est irrégulière au regard de l'article 34 du règlement sur les bâtisses.

En application de l'article 1604 du Code civil, le vendeur est tenu de remettre à l'acheteur une chose conforme au contrat.

Le vendeur ne peut s'acquitter de son obligation de délivrance que s'il remet à l'acheteur un bien en état d'usage et conforme aux normes administratives dont, éventuellement, il relève. Il s'agit là d'une suite naturelle du contrat au sens de l'article 1135 du Code civil (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° Vente (3° effets), 2007, n° 216).

En l'espèce, l'appelant n'était pas en mesure de délivrer à l'intimé un appartement en état de servir à l'usage d'habitation et conforme aux normes administratives.

En motivant sa décision de ne pas conclure l'acte notarié de vente par l'irrégularité de l'appartement objet du compromis au regard des normes pertinentes résumées plus haut, B) a donc justifié sa décision par un motif valable.

Eu égard aux motifs qui précèdent, c'est à bon droit que le tribunal a dit le compromis de vente résolu aux torts de A).

Il s'ensuit que l'appel n'est pas fondé sur ce point et que la décision de débouté de la demande reconventionnelle est à confirmer.

Il est rappelé que le jugement attaqué a alloué à B) une indemnité de procédure de 800 euros.

L'appelant demande à être déchargé de la condamnation prononcée de ce chef en première instance et conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros pour chaque instance tandis que l'intimé conclut à la confirmation de la condamnation intervenue de ce chef et à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l'instance d'appel.

Faute par les parties au litige de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de les débouter de leurs demandes respectives formées sur cette base légale tant en première instance qu'en instance d'appel.

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 partiellement fondé,

réformant, dit non fondée la demande principale en paiement dirigée par B) contre A),

rejette la demande en obtention d'une indemnité de procédure formée par B) en première instance,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a dit que le compromis de vente signé entre les parties au litige, en date du 5 février 2015, relativement à un appartement sis au quatrième étage d'un immeuble sis à (...), est devenu définitif le 23 février 2015, avec effet au 5 février 2015 et en ce qu'il a dit que ledit compromis de vente est résolu, aux torts de A),

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la demande reconventionnelle de A) recevable, mais non fondée,

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure présentées en instance d'appel,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose à raison de deux tiers à A) et d'un tiers à B) avec distraction au profit de Me Georges KRIEGER et de Me Jacques WOLTER, sur leurs affirmations de droit.

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.