

27/03/1996

A

Jugement civil no 265/96 (1ère section)

Audience publique du mercredi, treize mars mil neuf cent quatre-vingt-seize

Numéro 52 859 et 54 535 (rôle commercial 44830) du rôle.

Composition :

Thierry HOSCHEIT , premier juge président ;
Christiane BISENIUS , premier juge ,
Michèle THIRY , juge-déléguée ,
Danielle FRIEDEN , greffier.

I

ENTRE

C.) , demeurant à L- (...)

demandeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL d'Esch-sur-Alzette en date du 13 juillet 1994 ,

comparant par Maître Georges KRIEGER , avocat , demeurant à Luxembourg ,

ET

1. P.) , indépendant , demeurant à F- (...)

2. W.) , demeurant à L- (...)

défendeurs aux fins du prêt exploit SCHAAL ,

comparant initialement par Maître Yves WAGNER , avocat , demeurant à Luxembourg ,
actuellement par Maître Félix LAPLUME , avocat , demeurant à Luxembourg ,

II (rôle commercial)

ENTRE

1. P.) , , indépendant , demeurant à F- (. . .)

2. W.) , demeurant à L- (. . .) ,

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette en date du 13 mars 1995 ,

comparant par Maître Félix LAPLUME , avocat , demeurant à Luxembourg ,

E T

C.) , demeurant à L- (. . .) ,

défendeur aux fins du prédit exploit STEFFEN ,

comparant initialement par Maître Georges KRIEGER , avocat , demeurant à Luxembourg ,

L E T R I B U N A L :

Oùï les parties P.) et W.) par l'organe de Maître Christian POINT, avocat , en remplacement de Maître Félix LAPLUME , avocat constitué.

Oùï la partie C.) par l'organe de Maître Georges KRIEGER , avocat constitué.

L E T R I B U N A L :

Par acte sous seing privé du 30 août 1993, C.) a acquis de la part de P.) et W.) un immeuble de commerce avec licence de cabaretage sis à LIEU(1.) pour le prix de 9.000.000.- francs, ainsi que du mobilier de commerce pour le prix de 5.000.000.- francs. Cet acte stipulait par ailleurs que

« le présent compromis ne sortira ses effets qu'au moment

1) qu'un prêt de 5.000.000.- francs auprès de la BQUE(1.) est accordé à la partie acquéreuse

2).....

3) L'acte notarié devra se faire avant la date du 15 octobre 1993 »

La signature de l'acte notarié ayant été prévu pour la date du 11 avril 1994, P.) et W.) firent savoir au notaire chargé de recevoir cet acte qu'ils ne se présenteraient pas en son étude, indiquant comme motif « le contrat étant caduc ».

A la suite d'une ordonnance en brevet dudit notaire en date du 8 juin 1994 fixant la date pour la réception de l'acte au 4 juillet 1994 et d'une signification avec sommation de se présenter délivrée à P.) et W.) en date du 24 juin 1994, ceux-ci se sont présentés à la date indiquée en l'étude du notaire, mais ont refusé de signer l'acte notarié, déclarant « qu'ils développeront au besoin leurs moyens à l'appui dudit refus quand et où il appartiendra ».

Par exploit d'huissier du 13 juillet 1994, C.) , exposant par ailleurs que depuis le début du mois d'octobre 1993, P.) et W.) avaient toujours plus repoussé la signature de l'acte notarié, leur a dès lors fait donner assignation à comparaître devant le tribunal civil de ce siège pour y voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente notarié de l'immeuble en question, ainsi que d'un privilège de cabaretage et du mobilier de commerce. C.) a encore demandé à se voir allouer une indemnité de procédure de 75.000.- francs et à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Cette demande figure au rôle sous le numéro 52859.

Dans un exploit d'huissier du 13 mars 1995, P.) et W.) ont à leur tour exposé que C.) aurait abusivement refusé de signer l'acte notarié avant le 15 octobre 1993, de même qu'il aurait refusé de reprendre un contrat de fourniture qu'ils avaient auparavant conclu en date du 5 juin 1990 avec la (SCC 1.) , respectivement qu'il aurait posé des conditions à cette reprise, et lui ont fait donner assignation à comparaître devant le tribunal d'arrondissement, siégeant en matière commerciale, pour principalement y voir constater que le compromis du 15 octobre 1993 (le tribunal admet qu'il faut lire 30 août 1993) n'a jamais sorti ses effets et s'entendre condamner sur base de la responsabilité délictuelle à leur payer la somme de 1.500.000.- francs du chef de dommages-intérêts pour avoir commis des fautes ou négligences, sinon en ordre subsidiaire y voir déclaré résolu le contrat sur base de l'article 1184 du Code civil et s'entendre condamner sur base de la responsabilité contractuelle à leur payer la somme de 1.500.000.- francs du chef de dommages-intérêts pour avoir méconnu ses obligations contractuelles. Ils ont en outre demandé à se voir allouer la somme de 50.000.- francs sur base de l'article 131-1 du Code de procédure civile.

Cette demande figure au rôle sous le numéro 54535.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice et à la demande des parties, il y a lieu de joindre les deux affaires inscrites au rôle sous les numéros 52859 et 54535 pour y statuer par un seul et même jugement.

P.) et W.) soulèvent l'irrecevabilité de la demande qui est dirigée à leur encontre pour nullité de l'exploit introductif d'instance au motif qu'il leur aurait été donné assignation à comparaître par ministère d'avoué endéans le délai de « huitaine franche », alors toutefois que tous les délais francs auraient été abolis.

C.) soutient que ce moyen serait à rejeter pour ne pas avoir été soulevé in limine litis.

Ce moyen n'est pas donné en fait, alors qu'il résulte des pièces de la procédure que le moyen a été soulevé avant tout autre moyen.

C.) conclut ensuite au rejet du moyen de nullité en invoquant le principe qu'il n'existe pas de nullité sans texte.

Il est en effet exact qu'aucun texte de loi ne frappe de nullité une assignation qui a été donnée avec assignation à comparaître endéans un délai franc alors que les délais francs ont été abolis. Le moyen de nullité doit donc être rejeté sur base de l'article 1030 du Code de procédure civile.

A fond, P.) et W.) soutiennent que le compromis du 30 août 1993 aurait été signé sous la double condition que C.) se voit consentir un prêt et que l'acte notarié soit signé avant le 15 octobre 1993. Dans la mesure où l'acte notarié n'aurait pas été signé avant cette date et où il ne serait pas établi que C.) les ait renseigné en temps utile sur la réalisation de la condition tenant à l'obtention du crédit, ils soutiennent qu'aucune des conditions ne se serait réalisée, de sorte que le contrat n'aurait pas pu sortir ses effets.

Ils invoquent par la suite que le compromis aurait été conclu sous une condition supplémentaire qui aurait été celle que C.) reprenne un contrat de fourniture qu'ils avaient conclu avec la SCC1), mais que suite au refus de C.) de reprendre ce contrat, reprise qui aurait dû s'effectuer avant la signature de l'acte notarié, celui-ci n'aurait pas pu être signé avant la date buttoir du 15 octobre 1993, alors toutefois qu'ils auraient été disposés à signer cet acte avant cette date.

Le tribunal tient à retenir de prime abord que cette dernière affirmation est en contradiction flagrante avec le premier moyen présenté par les défendeurs, alors que le tribunal ne voit pas pourquoi ils auraient été d'accord à signer l'acte sans que les conditions dont ils font état dans le cadre de leur premier moyen aient été remplies. Il en résulte soit que ces conditions étaient remplies à l'époque et qu'ils en avaient connaissance, soit que leur affirmation actuelle est controuvée.

Cette contradiction est cependant sans incidence concrète sur le présent dossier, alors qu'il faut en tout état de cause rejeter le moyen tiré d'une condition suspensive tenant à la reprise du contrat de fourniture en question, alors que si ce contrat contient en effet en son article 6 l'obligation pour P.) et W.) d'assurer la reprise du contrat au cas où ils cesseraient d'exploiter le commerce, force est de constater que ce contrat n'est pas opposable à C.), qui n'est pas tenu par ses stipulations (seuls P.) et W.) risquant d'engager leur responsabilité contractuelle envers la SCC1) en cas de non-respect de leur obligation), et que le compromis du 30 août 1993 ne contient aucune obligation à charge de C.) de reprendre ce contrat.

Quant aux conditions qui sont inscrites dans le compromis du 30 août 1993, le tribunal retient que la clause tenant à la signature de l'acte notarié avant le 15 octobre 1993 ne saurait être considérée, prise isolément, comme constituant une condition suspensive ou résolutoire. Elle doit au contraire être lue en relation avec la condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt bancaire par C.) en ce sens que cette condition devait se réaliser avant cette date, faute de quoi le contrat ne pouvait pas prendre effet. Si le terme stipulé devait en effet à lui seul constituer une condition, il serait trop facile pour une partie de se délier de ses

obligations tout simplement en refusant de signer l'acte notarié avant cette date pour ensuite prétendre qu'il ne devrait plus signer, le délai étant révolu.

Il faut donc retenir que la seule condition dont était affecté le contrat conclu entre les parties était celle que C.) se voit accorder un crédit à concurrence de 5.000.000.- francs par la S.A. BOUE1.) . Il résulte par ailleurs d'une attestation établie par cet établissement de crédit en date du 7 octobre 1993 que ce prêt lui a été accordé en vue de financer l'acquisition de l'immeuble commercial en cause. Cette attestation avait été transmise au notaire chargé de la rédaction de l'acte, ainsi que cela résulte d'un courrier du 11 octobre 1993 adressé par celui-ci à une agence immobilière s.à r.l. SCC2.), respectivement un dénommé D.) , (qui d'après les éléments du dossier avait été chargée de la vente de l'immeuble) qui lui avait transmis ce document ensemble avec le compromis en date de ce 11 octobre 1993.

P.) et W.) soutiennent qu'ils n'auraient pas été informés avant le 15 octobre 1993 de l'octroi du prêt et que partant la condition ne se serait pas réalisée et que donc le contrat ne se serait pas définitivement formé. C.) réplique en faisant valoir que la condition serait réalisée et que le contrat serait devenu parfait par le seul fait de l'octroi du prêt par son établissement de crédit, abstraction faite de la question de savoir s'il en a informé les vendeurs avant la date limite. A titre subsidiaire, il offre en preuve que P.) et W.) étaient informés de l'octroi du prêt avant le 15 octobre 1993.

S'il est incontestable que le vendeur a un intérêt à être informé de la réalisation de la condition suspensive inscrite au contrat dans l'intérêt de l'acheteur et qu'il fait partie des obligations contractuelles de l'acheteur de lui fournir cette information sous peine de voir sa responsabilité contractuelle engagée ou de voir dire la réalisation de la condition inopposable au vendeur, il faut cependant retenir que la condition suspensive de réalise et que le contrat devient partant pur et simple par la seule survenance de l'événement constituant la condition, indépendamment de l'information qui en est donnée au vendeur.

En l'espèce, la condition s'est donc réalisée avant le 15 octobre 1993 et le contrat est devenu définitif, P.) et W.) étant tenus de respecter leur engagement et de formaliser la vente par la signature de l'acte notarié. Il devient partant inopérant qu'une convocation formelle à venir signer l'acte notarié ne leur ait été délivrée qu'après le 15 octobre 1993, l'expiration de ce délai n'ayant pas pu avoir pour effet de rendre le contrat caduc.

P.) et W.) soutiennent ensuite qu'ils ne seraient plus tenu actuellement par les termes du contrat au motif qu'ils l'auraient résilié par lettre recommandée du 20 février 1995.

Ce moyen doit également être rejeté, alors que cette résiliation ne pouvait avoir aucun effet au regard des articles 1134 et 1184 du Code civil en présence d'un contrat valable qui ne prévoyait aucune possibilité de retrait unilatéral .

P.) et W.) font encore valoir qu'ils auraient été en droit de refuser la signature de l'acte notarié au motif que C.) aurait voulu y faire figurer une clause non-prévue au compromis, à savoir que « ...les vendeurs verseront à l'acquéreur la quote-part correspondant au prix payé par la SCC1.) pour la période à partir d'aujourd'hui jusqu'au terme du contrat. Le prix se comprend déduction faite

des investissements prouvés par les vendeurs et effectués avec les deniers reçus par la SOC1)
».

S'il est exact que C.) a proposé d'insérer cette clause dans l'acte notarié, il faut cependant préciser que la clause telle que prévue indiquait, avant le passage cité par les défendeurs, que « l'acquéreur reprendra le contrat de fourniture de la SOC1) et... ».

Cette clause contredit donc d'une part de façon flagrante l'affirmation des défendeurs, dont il a été fait état ci-dessus, que C.) aurait refusé de reprendre à son compte le contrat de fourniture en question. Il faut d'autre part retenir de choses l'une. Ou bien la reprise de ce contrat constituait une condition de la vente et P.) et W.) ne sauraient actuellement se plaindre de l'insertion de cette clause dans l'acte notarié, alors qu'elle constituerait l'exécution de cette condition, la clause en elle-même n'ayant rien d'inhabituel ou d'anormal. Ou bien la reprise de ce contrat de fourniture ne constituait pas une condition de la vente, auquel cas P.) et W.) ne pourraient pas non plus se plaindre de l'insertion de cette clause dans l'acte, alors que de ce fait C.) accepterait une charge supplémentaire et qu'elle les aurait dégagés de leur responsabilité contractuelle à l'égard de la SOC1) .

Le moyen doit donc être rejeté.

Dans la mesure où il a été retenu ci-dessus que la reprise du contrat de fourniture ne constituait pas une condition de la vente, il est encore sans incidence, contrairement à ce que font plaider P.) et W.) , que C.) n'aurait été d'accord qu'au mois d'avril 1994, soit après la date limite du 15 octobre 1993, à reprendre ce contrat. Il est partant sans incidence sur le présent litige qu'entre les deux dates, ils aient entrepris d'importants travaux de transformation de l'immeuble vendu, travaux par ailleurs arrêtés par ordonnance de référé du 14 octobre 1994, confirmée par arrêt du 4 avril 1995.

Il découle des considérations qui précèdent que la demande de C.) est fondée, sauf à accorder à P.) et W.) un délai pour procéder eux-mêmes à la formalisation de la vente, et sans qu'il y ait lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions d'application de l'article 135 du Code de procédure civile n'étant pas remplies en l'espèce. Il en résulte par ailleurs que la demande de P.) et W.) doit être rejetée.

P.) et W.) succombent à l'instance et ne sauraient partant invoquer à leur profit les dispositions de l'article 131-1 du Code de procédure civile, leur demande afférente doit donc être écartée.

La demande de C.) basée sur cette disposition légale est cependant fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser à sa seule charge tous les frais d'avocat qu'il a du exposer pour parvenir à la formalisation d'un contrat de vente pur et simple, les défendeurs n'ayant su y opposer aucun moyen de défense tant soit peu sérieux. Le tribunal dispose des éléments d'appréciation nécessaires pour fixer le montant devant lui revenir de ce chef à 40.000.- francs.

Par ces motifs:

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

joint les affaires inscrites au rôle sous les numéros 52859 et 54535 ;

dit les deux demandes recevables;

P.) dit la demande de C.) fondée, partant ordonne à
et à W.) à comparaître dans les 40 jours de la signification du
présent jugement par-devant Maître Tom METZLER, notaire de résidence à Luxembourg,
pour signer l'acte de vente notarié portant sur un immeuble, maison-place avec jardin, inscrit
au cadastre de la commune de LIEU1.) , section (...) de LIEU1.) , sous le numéro 1001.)
((...)), avec un privilège de cabaretage, pour le prix de 9.000.000.- francs, et le
mobilier de commerce pour le prix de 5.000.000.- francs entre P.) et
W.) comme vendeurs et C.) comme acheteur;

dit que faute par eux de ce faire, le présent jugement tiendra lieu d'acte de vente
authentique et sera transcrit à ce titre;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement;

dit la demande de P.) et W.) non-fondée, partant en
déboute;

déboute P.) et W.) de leur demande basée sur
l'article 131-1 du Code de procédure civile;

C.) condamne P.) et W.) à payer à
une indemnité de procédure de 40.000.- francs;

condamne P.) et W.) à tous les frais de l'instance et
en ordonne la distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, avocat concluant qui la
demande, affirmant en avoir fait l'avance.