

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement civil no. 67/2004 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, 1er décembre deux mille quatre.

Numéro 84257 du rôle.

Composition:

Marianne HARLES, vice-présidente,
Marielle RISCHETTE, juge,
Charles KIMMEL, juge délégué,
Annette CLASEN, greffier.

E n t r e

1. PERSONNE1.), pensionné, et son épouse,
2. PERSONNE2.), sans état, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO d'Esch-sur-Alzette du 23 septembre 2003,

défendeurs sur reconvention, comparant par Maître Gilles PLOTTKE, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

1. la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), pouvant faire le commerce sous l'enseigne ENSEIGNE1.) SARL, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

2. PERSONNE3.), employé privé, demeurant à L-ADRESSE2.),
défendeurs aux fins du prédit exploit CALVO,
demandeurs sur reconvention, comparant par Maître Eyal GRUMBERG, avocat,
demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du treize juillet deux mille quatre.

Entendu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de Maître Arnaud RANZENBERGER, avocat, en remplacement de Maître Gilles PLOTTKE, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE3.) par l'organe de Maître Eyal GRUMBERG, avocat constitué.

Entendu le juge chargé du rapport conformément à l'article 226 du Nouveau code de procédure civile.

Le 9 mai 2003 PERSONNE1.) et PERSONNE2.), en leur qualité de vendeurs, et l'entreprise « ENSEIGNE1.) », représentée par PERSONNE3.), en sa qualité d'acheteur, ont signé un compromis de vente portant sur une maison d'habitation avec ses dépendances sis à L-ADRESSE3.), inscrite au cadastre de la commune d'LIEU1.), section A de LIEU2.), sous le numéro cadastral NUMERO2.), d'une contenance de 3 ares et 90 centiares, moyennant un prix de vente de 297.472,23 euros.

Par exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO du 23 septembre 2003 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) faisant le commerce sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) » et PERSONNE3.), en sa qualité de caution, à comparaître devant le tribunal de Luxembourg pour se voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part au paiement du montant de 30.000 euros à titre de dommages et intérêts avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure, sinon à partir du jour de l'assignation jusqu'à solde. Pour autant que de besoin, ils demandent à voir prononcer la résolution du compromis de vente du 9 mai 2003 aux torts de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.). Les requérants sollicitent encore une indemnité de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) conteste avoir failli à ses obligations et elle demande reconventionnellement à voir condamner les requérants à passer acte de la vente par

devant notaire, sinon voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente. A titre subsidiaire ils demandent à voir condamner les requérants au paiement du montant de 118.989,20 euros à titre de dommages et intérêts. Ils contestent finalement la somme de 30.000 euros réclamés par les requérants tant en son principe qu'en son quantum. Ils sollicitent en outre l'octroi d'une indemnité de 1.250 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes du compromis signé le 9 mai 2003, les parties ont convenu ce qui suit :

« Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, une maison d'habitation plus caves plus garages à l'arrière du bâtiment sis à L-ADRESSE3.), inscrite au cadastre de la commune d'LIEU1.), section A de LIEU2.), sous le numéro cadastral NUMERO2.), d'une contenance de 3 ares et 90 centiares.

L'objet est vendu dans son état actuel, avec toutes les servitudes actives, passives, apparentes et non apparentes, libre de toutes dettes, hypothèques ou autres charges quelconques.

La vente est consentie moyennant le prix de (...) 297.472, 23 Euro net.

Payable au plus tard le 6 juin 2003 date de la signature chez le notaire.

L'acte notarié sera signé au plus tard le 6 juin 2003 par devant Me SECKLER Jean, notaire à Junglinster.

En cas de non achat de l'objet par la partie acquéreuse, celle-ci devra payer à la partie venderesse une indemnité forfaitaire de 30.000 Euro.

L'entrée en jouissance est fixée au jour de signature de l'acte. »

Suivant deux télécopies adressées le 6 juin 2003 à l'étude du notaire Jean SECKLER, PERSONNE1.) rappelle au notaire que la signature de l'acte de vente de l'immeuble en question devait se faire au plus tard en ce jour et, faute de nouvelles concernant la date et l'heure du rendez-vous, il demande à être informé d'urgence sur ce point.

Par courrier de leur mandataire du 16 juin 2003, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont « résilié » le compromis de vente du 9 mai 2003.

Par courrier du 17 juin 2003, le notaire Jean SECKLER a confirmé aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) que la signature de vente est fixé au mercredi 18 juin 2003 à 16.30 heures.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font principalement valoir qu'il résulterait des termes mêmes du compromis de vente que, faute de signature de l'acte notarié dans le délai fixé, le contrat serait automatiquement caduc.

La société SOCIETE1.) fait plaider que la vente fut parfaite dès la signature du compromis de vente du 9 mai 2003, la signature de l'acte notarié n'étant qu'une modalité d'exécution de la vente. Ils contestent que le contrat serait à interpréter en ce sens qu'il serait automatiquement résolu en cas de non signature de l'acte au terme convenu.

Aux termes de l'article 1589 du Code civil, la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

Il est généralement admis que l'application des dispositions de l'article 1589 précité ne peut être écartée que si les contractants ont entendu faire de la signature de l'acte authentique un élément de leur engagement (Editions du Juris-Classeur, art. 1589, fasc. 10, n° 116)

En l'espèce les parties étaient d'accord sur l'objet et sur le prix. Comme il ne résulte ni des dispositions du compromis de vente, ni des circonstances de la cause et comme il n'est par ailleurs même pas soutenu que les parties ont entendu faire de la signature de l'acte notarié un élément constitutif de leur consentement, la vente fut parfaite dès la signature du compromis de vente.

Les parties s'opposent quant au fait de savoir si l'arrivée du terme pour la signature de l'acte notarié a entraîné ou non la caducité de la vente.

Il généralement admis que le dépassement du terme pour la signature de l'acte notarié n'entraîne la caducité du contrat que si les parties ont conventionnellement prévu cette sanction (Cass. fr. 3e civ., 17 juillet 1991: Bull. civ. III, n° 218).

Force est de constater, et contrairement à ce que font plaider les parties demanderesses, que le compromis de vente du 9 mai 2003 ne contient pas de clause résolutoire de plein droit en cas de non signature de l'acte notarié au terme fixé, en l'occurrence le 6 juin 2003.

Il résulte certes des termes dudit contrat que les parties ont prévu de dresser l'acte authentique dans un bref délai, mais le seul fait qu'ils ont convenu que l'acheteur sera redevable d'une indemnité forfaitaire de 30.000 euros « *en cas de non achat de l'objet* » n'emporte pas la conviction du tribunal que les parties ont entendu rendre le contrat caduc dès l'arrivée du terme convenu pour la signature de l'acte notarié.

A titre subsidiaire les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent à voir dire régulière et valable la résolution unilatérale du compromis de vente du 9 mai 2003 au

motif qu'ils seraient restés sans nouvelles de l'acheteur après le terme fixé pour la signature de l'acte notarié.

La société SOCIETE1.) conteste avoir laissé l'acheteur sans nouvelles. Elle soutient que la signature de l'acte notarié aurait été reportée d'un commun accord de sorte que la résolution unilatérale du vendeur serait irrégulière.

Aux termes de l'article 1184 du Code civil, « la condition résolutoire est toujours sousentendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux 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 pas été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances ».

Il résulte des dispositions précitées que la résolution doit en principe être prononcée par le juge. Il est cependant admis, en certaines circonstances, que la résolution peut être unilatéralement déclarée par le créancier, le juge ayant le pouvoir de contrôler a posteriori si les conditions d'une résolution unilatérale étaient réunies (Editions du Juris-Classeur 1997, art. 1184 n° 88).

Ce n'est pas seulement la gravité de la faute commise par le cocontractant qui peut justifier la résolution unilatérale, mais il est également admis que les conséquences qui résulteraient d'une attente du prononcé par les juges de l'anéantissement du contrat peuvent justifier une résolution unilatérale (op. cit. n°127).

Ainsi l'auteur de la rupture unilatérale agit à ses risques et périls : en cas de contestation de la partie adverse, son acte sera soumis à un contrôle judiciaire a posteriori. Le rôle du juge consiste alors non à prononcer la résolution du contrat, mais à vérifier la régularité de la mesure prise par le créancier (op. cit. n° 128).

En l'espèce les parties ont signé le compromis de vente le 9 mai 2003 et la signature de l'acte de vente fut fixée au 6 juin de la même année. Au vu du bref délai entre la signature des deux actes, le seul fait que l'acheteur ne se soit plus manifesté avant la date fixée pour la signature de l'acte, ce qui est contesté par ce dernier, n'est pas de nature à établir un manquement caractérisé à ses obligations, ni à considérer comme volonté manifeste de sa part de ne pas remplir ses obligations.

Au vu de ce qui précède, l'offre de preuve des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) tendant à voir établir par l'audition du notaire Jean SECKLER que

« depuis le 09 mai 2003, jour de la signature du compromis de vente par les parties, Monsieur PERSONNE1.) et Madame PERSONNE2.) n'ont plus jamais eu de nouvelles de la société SOCIETE1.) SARL et du notaire SECKLER.

Il n'y a jamais eu de commun accord entre les parties pour refixer la date de signature de l'acte de vente au 18 juin 2003 » est à rejeter pour être ni concluante ni pertinente.

Comme il ne résulte d'aucun élément de la cause et comme il n'est par ailleurs même pas soutenu qu'il y aurait eu urgence, il y a lieu de retenir que la résolution unilatérale du compromis de vente du 9 mai 2003 par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) est irrégulière.

Il s'ensuit que leur demande tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) au paiement du montant de la clause pénale insérée au compromis de vente en cas de « non achat » de l'objet par cette dernière est à rejeter comme non fondée.

Même si la résolution est irrégulière, il convient de préciser que le contrat se trouve néanmoins définitivement anéanti. Ainsi l'auteur d'une rupture unilatérale irrégulière du contrat s'expose à réparer le préjudice causé au cocontractant par cette résolution abusive, mais ne peut être condamné en principe à exécuter le contrat (op. cit. n° 129).

Il y a partant lieu de rejeter la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) tendant à voir condamner les parties venderesses à passer acte de la vente par devant notaire, sinon voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente comme non fondée.

A titre subsidiaire la société SOCIETE1.) demande à voir condamner les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) au paiement du montant de 118.989,20 euros à titre de dommages et intérêts.

A l'appui de sa demande la société fait valoir qu'elle a acheté l'immeuble en question pour réaliser une opération de promotion immobilière (transformation de l'immeuble et revente) et elle évalue son dommage à 40% de l'investissement net, soit au montant de 118.989,20 euros.

Les parties défenderesses sur reconvention, sans contester que la société SOCIETE1.) avait projeté de transformer l'immeuble pour le revendre par la suite, contestent toutefois l'existence d'un quelconque préjudice dans le chef de celle-ci.

L'on peut légalement admettre que la société SOCIETE1.), dont l'objet social consiste notamment à exploiter une agence immobilière et de faire de la promotion dans le domaine immobilier (voir assemblée générale extraordinaire du 13 septembre 2001), a projeté d'acquérir l'immeuble pour en tirer un bénéfice. Au vu des éléments du dossier,

le tribunal évalue le préjudice résultant de la perte d'un gain ex æquo et bono à 29.747,22 euros, soit dix pour cent du prix de vente convenu entre parties. Il y a partant lieu de condamner les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) au paiement dudit montant.

Compte tenu des éléments de la cause, il serait inéquitable de laisser à charge de la société SOCIETE1.) et de PERSONNE3.) l'entièreté des sommes déboursées par eux et non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à leur demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile à concurrence du montant de 750 euros.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tendant à l'allocation d'une telle indemnité n'est pas fondée, étant donné qu'il est de principe que la partie qui succombe dans sa demande ne saurait bénéficier des dispositions de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile.

La demande en exécution provisoire du jugement à intervenir n'est pas justifiée, les conditions de l'article 244 du Nouveau code de procédure civile n'étant pas remplies.

Par ces motifs

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

- quant à la demande principale de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) :

la dit recevable, mais non fondée ; partant en déboute,

- quant à la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) :

la dit recevable,

la dit non fondée pour autant qu'elle tend à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à signer l'acte de vente notarié, dit fondée la demande en allocation de dommages et intérêts à hauteur de 29.747,22 euros,

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 29.747,22 euros à titre de dommages et intérêts, déboute pour le surplus,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et à PERSONNE3.) la somme de 750 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité sur base des dispositions précitées, dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Eyal GRUMBERG, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.