14/01/1998

(A)

Audience publique du mercredi, quatorze janvier mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit.

Numéro 19 353 du rôle.

Composition:

Camille HOFFMANN, conseiller, président;
Françoise MANGEOT, conseiller;
Annette GANTREL, conseiller;
Claude NICOLAY, premier avocat général;
Armand BELLOT, greffier.

E N T R E :

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

2) W.), demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL d'Esch-sur-Alzette en date du 10 juin 1996,

ayant comparu par Maître Barbara KOOPS, avocat, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par Maître Christian POINT, avocat, demeurant à Luxembourg;

e t :

C.), demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit SCHAAL,

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

L A C O U R D ` A P P E L :

C.) contre P.) et W.) tendant à entendre:
- dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente notarié de l'immeuble connu sous la dénomination « IMM1.) », sis à LIEU1.) , (...) , inscrit au cadastre de la commune de LIEU1.) , section (...), numéro cadastral NO1.) , au lieu-dit « (...) », maison, place contenant 6,65 ares, d'un privilège de licence de cabaretage libre de tout engagement ainsi que du mobilier de commerce entre, d'une part, les parties assignées, vendeurs, et, d'autre part, la partie demanderesse, acquéreur;
- condamner les défendeurs à lui payer une indemnité de procédure de 75.000 francs en application de l'article 131-1 du code de procédure civile et
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours,
et statuant sur la demande dirigée par P.) et W.) contre C.) tendant à la condamnation du défendeur à leur payer des dommages et intérêts évalués à 1.500.000 francs principalement sur le fondement de la responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle et subsidiairement sur base de la responsabilité contractuelle ainsi qu'une indemnité de procédure de 50.000 francs,
le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement rendu contradictoirement le 13 mars 1996, ordonné la jonction des deux instances, déclaré les demandes recevables, dit la demande de C.) fondée, partant, ordonné à P.) et à W.) à comparaître dans les quarante 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 l'immeuble, maison-place avec jardin, inscrit au cadastre de la commune de LIEU1.) , section (...), sous le numéro NO1.) , avec un privilège de cabaretage, au prix de 9.000.000 francs, et le mobilier de

commerce au 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 jugement tiendra lieu d'acte de vente authentique et sera transcrit à ce titre, dit non fondée la demande en exécution provisoire du jugement, déclaré la demande de P.) et de W.) non fondée et en a débouté les demandeurs, a encore débouté P.) et W.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure et a, par contre, condamné ceux-ci à payer à C.) une indemnité de procédure de 40.000 francs.

De ce jugement, qui a été signifié le 2 mai 1996, P.) et W.) ont, par exploit d'huissier de justice du 10 juin 1996, régulièrement interjeté appel pour entendre, par réformation du jugement entrepris, dire que le compromis de vente litigieux n'a pas sorti ses effets et décharger les appelants de toute condamnation prononcée à leur encontre.

Par conclusions notifiées le 24 novembre 1997, les appelants ont encore conclu:
- principalement à la résolution judiciaire du compromis de vente, le fait que l'acte notarié ne fut pas signé jusqu'au 15 octobre 1993 étant imputable à l'intimé qui a refusé de reprendre à son compte le contrat de fourniture conclu le 5 juin 1990 avec la société anonyme SOC1.)
,
- subsidiairement à l'application de la clause insérée au compromis de vente, qualifiée par eux de clause de dédit, aux termes de laquelle « *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* » au cas où le compromis de vente devrait être considéré comme parfait et au cas où leur refus de signer l'acte notarié devrait être considéré comme fautif,
- plus subsidiairement, ils offrent de prouver par aveu à recueillir lors d'une comparution personnelle des parties, sinon par témoins, les allégations suivantes:

1.« C.) apprit lors d'une discussion en date du 13 juillet 1993, sans préjudice quant à la date exacte, avec le sieur V.) , que 'IMM1.) ' était à vendre.
2.Lors d'une première entrevue en date du 15 août 1993, sans préjudice quant à la date exacte, entre parties, à savoir W.) d'une part, et C.) de l'autre, en présence du sieur V.) , le prix fut fixé à 14.000. 000. - francs.
3.A ce moment, il fut déjà convenu fermement que C.) devait reprendre le contrat de Brasserie conclu avec la SCC1.) en date du 5 juin 1990.
4.D'ailleurs, lors d'une entrevue suivante en date de 23 août 1993, sans préjudice quant à la date exacte, W.) remit à C.) le contrat de brasserie.
5.En date du 27 août 1993, sans préjudice quant à la date exacte, en présence de l'agent immobilier, le sieur D.) , P.) et C.) négocièrent les termes du compromis à signer.
6.Il étai t toujours convenu que C.) reprenne le contrat de brasserie.
7.C'est sur cette base que le compromis de vente fut signé en date du 30 août 1993.
8.Le sieur D.) précisa qu'au pire, il y avait la clause de 10 %: la partie qui souhaitait se départir du contrat ne risquait que ce seul paiement. Il suffirait alors de payer 1.400.000. - francs pour sortir du contrat.
9.C.) précisa lui -même: '*Si ça ne va pas, on déchire et on fait une bouffe; après tout nous sommes amis*'.
10.Au courant du mois de septembre 1993, sans préjudice quant à la date exacte, C.) chercha à renégocier avec la SCC1.) le contrat conclu en date du 5 juin 1990, afin de bénéficier de termes plus avantageux.
11.Pour ce faire, il contacta le sieur L.)

12.En date du 15 octobre 1993, sans préjudice quant à la date exacte, et en présence des sieurs W.) , P.) et S.) , clerc de

notaire, C.) refusa de signer l'acte notarié.
13. S.) , clerc du notaire Tom METZLER, déclara qu'il ne pouvait rédiger l'acte sans y inclure le contrat de la SCC1.) .
14.C.) refusa alors de signer l'acte notarié.
15.Suite à ce refus abusif, C.) essaya de faire baisser le prix de vente.
16.Ainsi, en date du 17 octobre 1993, sans préjudice quant à la date exacte, à la pizzeria ' ETS1.) ' à LIEU1.) appartenant à C.) , ce dernier exigea un rabais de 15.000.- francs sur chacune des 90 mensualités de 100.000.- francs, soit une baisse de 1.350.000.- francs (10 x 15.000. - francs) du prix de vente initialement convenu.
17.W.) et P.) refusèrent.
18.C.) refit sans succès les mêmes propositions, au courant des mois de novembre, décembre 1993 et janvier 1994, sans préjudice quant à la date exacte, lors notamment de visites au 'IMM1.)', sans préjudice quant au lieu exact. »

Dans le corps de leurs conclusions, les appelants ont réitéré leur demande tendant à la condamnation de l'intimé à leur payer des dommages et intérêts évalués à 1.400.000 francs ainsi qu'une indemnité de procédure de 50.000 francs.

L'intimé conclut à la confirmation du jugement entrepris et à la condamnation des appelants à lui payer, au dernier état de ses conclusions, une indemnité de procédure de 118.600 francs en application de l'article 131-1-du code de procédure civile.
Il soulève en outre l'irrecevabilité de l'offre de preuve libellée par les intimés.

Dans leurs conclusions de style, les appelants soutiennent que le compromis de vente « n'a pas sorti ses effets », entendant par là reprendre leur argumentation développée en première instance suivant laquelle le contrat de vente se trouverait rétroactivement et de plein droit

anéanti, d'une part, en raison de la défaillance des conditions auxquelles il était soumis et, d'autre part, en raison du refus de l'intimé de reprendre le contrat de fourniture. Aux termes de leurs conclusions du 24 novembre 1997, les appelants demandent la résolution judiciaire dudit compromis de vente.

C'est à bon droit que le tribunal a constaté que la condition tenant à l'obtention par C.) d'un emprunt sur 5.000.000 francs a été réalisée et que la clause prévoyant la signature de l'acte notarié jusqu'au 15 octobre 1993 ne constitue pas une condition suspensive ou résolutoire entraînant de plein droit la disparition rétroactive du contrat au cas où l'acte authentique n'aurait pas été signé à la date prévue.
Il ne ressort ni du compromis de vente ni des autres éléments de la cause que les parties avaient eu l'intention de faire de la signature de l'acte notarié avant une date déterminée un élément constitutif de leur consentement. En outre, le contrat ne prévoit aucune caducité ou résolution de la vente au cas où l'acte authentique ne serait pas dressé endéans le délai stipulé. Le seul intérêt de la date limite stipulée pour la signature de l'acte authentique était de limiter la durée de la condition suspensive relative à l'obtention d'un crédit par l'acquéreur.

Il se dégage des éléments de la cause que le contrat de vente conclu sous seing privé le 30 août 1993 n'a plus été rédigé par acte authentique à la date initialement prévue, soit le 15 octobre 1993, en raison du différend qui s'est élevé entre parties à propos du contrat de fourniture liant les vendeurs à la SOC1.) et qui stipule en son article 6 que « *si le client cesse son commerce, que ce soit par sous-location, par vente du fonds de commerce ou de l'immeuble, par institution d'un gérant, ou pour toute autre raison, il s'engage expressément par la présente à obliger ses ayants-cause à reconnaître et à accepter par*

écrit, dans son intégralité, le présent contrat... ».

Les appelants soutiennent que l'intimé avait accepté oralement l'engagement visé au contrat de fourniture prémentionné, mais que, dans la suite, il avait essayé de renégocier le contrat avec la SOC1.) et qu'après l'échec de ces démarches, il avait tenté d'obtenir une remise sur le prix de vente qu'ils n'avaient pas acceptée; que l'intimé avait refusé de signer l'acte notarié le 15 octobre 1993 lorsqu'il lui fut expliqué que cet acte ne pouvait être rédigé sans y inclure le contrat de fourniture; qu'en raison de ce refus, la vente devait être considérée comme « caduque »; que l'intimé avait par l'intermédiaire de son avocat (lettre du 8 avril 1994 adressée au notaire Metzler et du 25 avril 1994 à Maître Didier Schönberger) accepté le principe de la reprise du contrat de fourniture; que cependant cette acceptation tardive ne pouvait plus avoir d'effet.

L'intimé affirme qu'il n'avait appris l'existence du contrat de fourniture qu'après la signature du compromis de vente; que lorsqu'il avait appris l'existence de ce contrat, il avait entamé des négociations avec la SOC1.) en vue de conclure un nouveau contrat; qu'il n'avait à aucun moment laissé entendre qu'il ne voulait plus acquérir l'immeuble et les meubles désignés au compromis de vente; que les appelants se sont dérobés à la signature de l'acte notarié; qu'ils ont refusé de comparaître par devant le notaire le 11 avril 1994 arguant de la caducité du compromis et que le 4 juillet 1994, en présence du notaire, ils ont réitéré leur refus de signer l'acte authentique.

Aux termes de l'article 1583 du code civil, la vente est parfaite entre parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

Comme les parties ont pu en l'espèce convenir du prix et de la chose, la vente conclue sous seing privé est en principe parfaite et opère le transfert de propriété entre parties.

Si la conclusion d'une vente n'exige, suivant la loi, pas d'autre condition qu'un accord des parties sur la chose et sur le prix, les parties peuvent cependant convenir de soumettre la vente à d'autres conditions, et notamment, comme le soutiennent en l'espèce les appelants, à la condition que l'acquéreur s'engage conformément à la disposition de l'article 6 précité du contrat de fourniture conclu avec la SOC1.) .

A supposer que les faits offerts en preuve par les appelants soient établis et qu'il soit démontré que l'engagement de l'intimé de reprendre le contrat de fourniture eût déterminé le consentement des appelants à la vente, le contrat de vente subsistait nonobstant le refus de l'intimé, le 15 octobre 1993, de confirmer son engagement quant à la reprise du contrat de fourniture en acceptant l'insertion d'une mention en ce sens dans l'acte notarié. Un contrat n'est ni caduc ni résolu de plein droit par le refus fautif de l'une des parties de l'exécuter en tout ou en partie. En l'absence de résolution conventionnelle ou de clause résolutoire opérant de plein droit, la résolution doit être demandée en justice conformément à l'article 1184 du code civil.

Les appelants soutiennent à cet égard que l'intimé aurait lui-même tenu la vente pour caduque, respectivement pour résolue, puisqu'il avait, après l'échec de ses négociations avec la SOC1.) , entamé des pourparlers pour obtenir une remise sur le prix de vente, et qu'après avoir essuyé un refus, il ne s'était plus manifesté pendant plusieurs mois.
Le fait par l'acheteur de tenter d'obtenir de ses vendeurs des conditions plus favorables prouve tout au plus qu'il n'est pas entièrement satisfait des termes du contrat, mais non qu'il

s'estime libéré des obligations souscrites. En outre, on ne peut inférer la volonté de l'acheteur de résilier le contrat du fait qu'il ne se serait plus manifesté jusqu'au mois d'avril 1994 après que les vendeurs avaient refusé ses propositions quant à une renégociation du prix.

En l'espèce, il n'est ni prouvé ni offert en preuve que l'intimé eût, à un moment quelconque, exprimé son accord quant à une résolution amiable du contrat de vente, de sorte que les appelants demeuraient liés par ledit contrat nonobstant les difficultés suscitées par la reprise du contrat de fourniture.

Il s'ensuit que l'offre de preuve par aveu à recueillir lors d'une comparution personnelle des parties, sinon par témoins, libellée par les appelants est à déclarer irrecevable comme n'étant ni pertinente ni concluante pour autant qu'elle se rapporte à ce volet de l'appel.

Quant à la demande en résolution judiciaire du contrat de vente, elle est encore formée exclusivement en considération du fait que l'intimé aurait le 15 octobre 1993, en l'étude du notaire Metzler, refusé de signer l'acte authentique de vente au motif que le clerc de notaire S.) aurait déclaré qu'il ne pourrait rédiger l'acte sans y inclure le contrat de fourniture conclu avec la SCC1.)

Même à supposer établi que l'intimé eût déjà accepté avant le 15 octobre 1993 de s'engager conformément à la disposition de l'article 6 du contrat de fourniture conclu le 5 juin 1990 entre les appelant et la SCC1.)
et encore à supposer que l'intimé eût refusé de reconnaître cet engagement dans l'acte notarié et que ce refus fût illégitime, ce fait ne peut cependant plus être sanctionné actuellement par la résolution de la vente au motif que l'intimé n'avait plus, dans la suite, maintenu ce refus, et qu'il avait fait savoir qu'il allait accepter l'engagement en question.

En effet, l'intimé avait, dans une lettre adressée le 8 avril 1994 par son mandataire ad litem au notaire Metzler, fait savoir qu'il accepte en principe la reprise du contrat de fourniture, sous réserve de certaines modalités, qui ne peuvent pas d'ores et déjà être qualifiées d'injustifiées, quant à la réparatition entre les parties des fonds versés par la SCC1.) pour être affectés à l'aménagement de l'établissement. Il avait en outre, dans une lettre du 25 avril 1994 adressée à l'avocat des parties adverses, réaffirmé « *son accord à prendre l'immeuble avec la servitude* », entendant par « *servitude* » le contrat de fourniture.

Arguant de la caducité de la vente, les appelants n'ont plus donné suite aux invitations de dresser l'acte authentique.

La demande en résolution est partant à déclarer non fondée.

P.) et W.) ont réitéré, en instance d'appel, la demande en paiement de dommages et intérêts dirigée contre C.) en première instance tout en réduisant cette demande au montant de 1.400.000 francs. Aux termes de leurs conclusions prises en première instance, ces dommages et intérêts sont demandés en application de la clause pénale figurant au compromis. Cette clause stipule qu' « *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* ». Comme la vente n'est pas résolue par la faute de l'intimé, la demande en dommages et intérêts est à déclarer non fondée.

Il s'ensuit encore que l'offre de preuve libellée par les appelants est à déclarer irrecevable comme n'étant ni pertinente ni concluante pour autant qu'elle se rapporte aux demandes en résolution et en dommages et intérêts.

Les appelants entendent, en dernier ordre de subsidiarité, se délier de la vente en soutenant que la clause précitée du contrat seraient à qualifier non de clause pénale, mais de clause de dédit; qu'en refusant de signer l'acte notarié après le 15 octobre 1993, ils auraient fait application de cette clause de dédit.

Cette clause, stipulant le versement d'une indemnité en cas de résiliation du contrat par l'une ou l'autre des parties, n'a pas pour objet d'aménager un droit de rétractation aux parties moyennant paiement d'un prix déterminé, mais est destinée à garantir l'exécution de la convention ce que traduit le caractère comminatoire de l'indemnité fixé.

La clause en question s'analyse partant en une clause pénale et non en une faculté de dédit.

Comme le créancier n'est pas réduit à faire jouer la clause pénale contre le débiteur qui est en demeure, mais conserve, s'il le préfère, le droit de poursuivre l'exécution du contrat en nature, les appelants ne peuvent invoquer la clause précitée pour se soustraire à l'exécution du contrat de vente.

Le jugement entrepris est par conséquent à confirmer.

Quant à la demande en allocation d'une indemnité de procédure formée par l'intimé en application de l'article 131-1 du code de procédure civile, celle-ci est en principe à déclarer fondée. En effet, il serait inéquitable de laisser à la charge de l'intimé l'ensemble des sommes exposées par lui et non comprises dans les dépens eu égard notamment à l'inanité des moyens invoqués par les appelants à l'appui de leur recours.

Les pièces relatives aux acomptes payés par l'intimé ne sont cependant pas à prendre en considération parce qu'elles ont trait à la procédure en première instance.

Quant au montant à allouer, la Cour ne peut prendre en considération que les honoraires d'avocat pour évaluer l'indemnité à allouer étant donné que l'intimé n'a ni allégué ni prouvé avoir eu à supporter d'autres frais que des honoraires d'avocat qui, eu égard au caractère confidentiel qui leur est attaché, n'ont pas à être documentés par des pièces justificatives.
Compte tenu de l'import de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et des soins qu'elle exige, l'indemnité est à évaluer au montant de 25.000 francs.

La demande formée par les appelants en application de la même disposition légale est par contre à déclarer non fondée au motif que la partie intimée n'a pas succombé en instance d'appel. En effet, seule la partie qui a succombé peut être condamnée à une indemnité en application de l'article 131-1 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS:

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le représentant du Ministère Public entendu,

déclare l'appel recevable;

donne acte aux appelants de leur demande en résolution judiciaire du compromis de vente conclu avec l'intimé le 30 août 1993, de leur demande tendant à l'application de la clause contenue dans ledit compromis, qualifiée par eux de « clause de dédit » ainsi que de leur demande en obtention de dommages et intérêts évalués à 1.400.000 francs;

déclare ces demandes mal fondées et les en déboute;

donne acte aux appelants de leur offre de preuve reproduite aux motifs du présent arrêt;

déclare cette offre de preuve irrecevable;

dit l'appel non fondé et

confirme le jugement entrepris;

condamne P.) et W.) à payer à C.) une indemnité de procédure de 25.000 francs en application de l'article 131-1 du code de procédure civile;

dit non fondée la demande en paiement d'une indemnité de procédure formée par P.) et W.) et les en déboute;

condamne les appelants aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Georges Krieger, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Monsieur Camille HOFFMANN, conseiller, président, en présence de Armand BELLOT, greffier.