Texte anonymisé

Ce texte anonymisé a uniquement une valeur documentaire. Il importe de noter qu'il n'a pas de valeur juridique.

A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, vingt avril deux mille cinq.

Numéro 28815 du rôle.

Composition :

MAGISTRAT1.), présidente de chambre ;
MAGISTRAT2.), premier conseiller ;
MAGISTRAT3.), conseiller ;
GREFFIER1.), greffier.

E n t r e :

1) PERSONNE1.), sans état particulier, demeurant à L-(...),

2) la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), valablement représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de (...) en date des 2 et 5 avril 2004,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

e t :

1) la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI, établie et ayant son siège social à L-(...), valablement représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-(...),

3) PERSONNE3.), indépendant, demeurant à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à (...).

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

Suivant compromis de vente signé le 2 juillet 2001, la société civile immobilière SOCIETE2.) représentée par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) a vendu à « Consorts GROUPE1.) » un penthouse avec deux emplacements et cave sis au n° (...) à (...) au prix de 22.500.000.- francs, sous réserve de la réception définitive de certains travaux de finition à réaliser. L'acte de vente devait être signé au plus tard fin juillet 2001 par-devant le notaire Maître NOTAIRE1.). L'entrée en jouissance était fixée à la date de l'acte notarié et le compromis stipulait encore une clause pénale de 10 % payable à la partie lésée en cas de résiliation.

Le compromis de vente en question a été signé par PERSONNE1.). Celle-ci effectue des opérations financières et commerciales par le truchement de la société anonyme SOCIETE1.) S.A., constituée par acte dressé le 7 août 2001 par le notaire NOTAIRE1.).

Suivant accusés de réception signés le 7 août 2001, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont reconnu avoir touché chacun 2.500.000.- francs à titre d'acompte de la « société acheteuse SOCIETE1.) S.A. ».

Par courrier du 10 octobre 2001, le notaire NOTAIRE1.) informa la SCI SOCIETE2.) qu'il refuse de dresser l'acte de vente entre cette société et la société SOCIETE1.) S.A. au motif que suivant les documents en sa possession, l'objet concerné ne peut être qualifié de penthouse mais tout au plus de duplex et que la société venderesse n'est pas propriétaire de la partie supérieure dudit duplex.

Suite au refus de Maître NOTAIRE1.) de dresser l'acte de vente, la société SOCIETE1.) S.A. fit savoir à la SCI SOCIETE2.), par courrier du 9 novembre 2001, qu'elle considère le compromis du 2 juillet 2001 comme caduc et elle réclama la restitution de l'acompte versé. L'acompte fut remboursé en cours d'instance le 13 février 2003.

La SCI SOCIETE2.) avait acquis l'appartement en question de la s. à r. l. SOCIETE3.) suivant acte de vente en état futur d'achèvement dressé le 10 décembre 1999 par-devant le notaire NOTAIRE2.). Suivant acte rectificatif établi pardevant le même notaire le 23 novembre 2001, il est précisé que les parties privatives comportent outre deux emplacements et une cave au sous-

sol, et un appartement au 2e étage, un grenier (lot n° 034, surface utile 121 m2, avec la désignation cadastrale 034 UF 03) sis au 3e étage.

La SCI SOCIETE2.) fait valoir que c'est par une simple erreur matérielle que le grenier avait été omis dans l'acte de vente en état futur d'achèvement du 10 décembre 1999.

Par exploit d'huissier de justice du 19 décembre 2002, PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) S.A. ont fait donner assignation à la SCI SOCIETE2.) ainsi qu'à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) pour entendre constater la caducité du compromis de vente du 2 juillet 2001 pour non-réalisation de la condition suspensive. Subsidiairement, elles demandent l'annulation du compromis en application de l'article 1599 du code civil sinon pour vice de consentement. Plus subsidiairement, elles demandent la résolution judiciaire dudit compromis.

La société SOCIETE1.) S.A. a en outre demandé le remboursement des acomptes versés avec les intérêts légaux du 7 août 2001, date du décaissement, sinon du 9 décembre 2001, date d'une lettre de mise en demeure, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) a demandé la condamnation solidaire, sinon in solidum, des parties défenderesses, à lui payer à titre de clause pénale le montant de 55.776,04 € avec les intérêts légaux du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

La SCI SOCIETE2.) a demandé reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la clause pénale de 55.776,04 € au motif qu'elle aurait résilié fautivement le compromis de vente.

Statuant sur ces demandes, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a constaté que la demande en restitution des acomptes est devenue sans objet suite aux paiements effectués par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), a déclaré non fondée la demande de la société SOCIETE1.) S.A. au motif que cette société n'est pas partie au compromis de vente et n'a donc pas qualité pour agir en justice pour demander son annulation sinon sa résolution ou pour en faire constater la caducité.

Quant à la demande de PERSONNE1.), le tribunal a constaté qu'aucune réception des travaux restant à réaliser n'avait eu lieu ; que la condition suspensive stipulée au compris ne s'est donc pas accomplie et que partant le compromis de vente n'a jamais sorti ses effets ; que les parties sont déchargées des obligations nées du contrat de vente et que les demandes des parties tendant à l'application de la clause pénale ne sont pas fondées.

PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) S.A. ont relevé appel de ce jugement par exploits d'huissier de justice des 2 et 5 avril 2004.

PERSONNE1.) demande la condamnation des intimés à lui payer 55.776,04 € à titre de clause pénale aux motifs principalement que la SCI SOCIETE2.) n'aurait pas réalisé les travaux visés dans la condition suspensive contenue

au compromis de vente, et, subsidiairement, que la SCI SOCIETE2.) aurait partiellement vendu la chose d'autrui.

La société SOCIETE1.) S.A. demande la condamnation solidaire des intimés à lui payer les intérêts légaux sur la somme de 123.946,76 € versée à titre d'acompte à partir du 7 août 2001, date du décaissement, sinon du 9 décembre 2001, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

Les appelantes réclament une indemnité de procédure de chaque fois 3.000 € pour la première instance et pour l'instance d'appel.

Les intimés, la SCI SOCIETE2.) et ses associés PERSONNE2.) et PERSONNE3.), soulèvent l'irrecevabilité de l'appel relevé par la société SOCIETE1.) S.A.au motif que celle-ci n'étant pas partie au contrat de vente, n'aurait pas qualité pour agir.

Les intimés demandent pour le surplus la confirmation du jugement entrepris.

Subsidiairement, ils interjettent appel incident pour entendre condamner les appelantes à leur payer 55.776,04 € à titre de clause pénale pour résiliation unilatérale du compromis de vente.

Ils formulent une offre de preuve pour établir la réalisation des travaux prévus lors de la signature du compromis de vente. En ordre plus subsidiaire, ils offrent encore en preuve « *que la dame PERSONNE1.) a visité l'appartement sis à L-(...) à plusieurs reprises avant de signer le compromis de vente en date du 2 juillet 2001, que la dame PERSONNE1.) savait pertinemment que l'appartement se composait du dernier étage (penthouse) et d'un grenier qui avait été aménagé; que lors de ces visites il n'avait jamais été question de duplex entre parties, ni d'autorisation à attribuer par le Conseil Communal de la Ville de LIEU1.)*».

Les intimés demandent à leur tour une indemnité de procédure de 3.000 €.

L'appel de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE1.) S.A. a été relevé dans les formes et délai de la loi. Il est partant recevable au regard de l'article 584 du NCPC.

L'appel est encore recevable en ce qui concerne la qualité pour agir de la SOCIETE1.) S.A.

Il est constant en cause que le compromis de vente du 2 juillet 2001 n'avait été signé par PERSONNE1.) seule, qui y figure sous la dénomination « Consorts GROUPE1.) », et qu'il ne comporte aucune mention que celle-ci aurait agi au nom et pour le compte d'une société en formation conformément à l'article 12bis de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales. Toutefois, rien n'interdit à la société SOCIETE1.) S.A. de reprendre à son compte le compromis de vente passé par PERSONNE1.) en son nom personnel. Cette reprise découle en l'espèce du comportement de la société SOCIETE1.) S.A. : elle paie les acomptes sur le prix de vente, elle devait figurer seule dans l'acte notarié de vente comme acquéreuse et enfin elle a révoqué le compromis. Tant PERSONNE2.) et PERSONNE3.) avaient,

en leur qualité de représentants de la SCI SOCIETE2.) reconnue la société SOCIETE1.) S.A. comme partie acquéreuse en délivrant, le 7 août 2001, un « accusé de réception » déclarant avoir reçu un acompte de 2.500.000.- francs sur le prix de vente de la part de la « société acheteuse SOCIETE1.) S.A. ».

L'effet de la reprise est que l'acte est censé avoir été souscrit dès l'origine par la société (article 12bis, alinéa 2). En tant que partie acquéreuse reconnue, la société SOCIETE1.) S.A. a qualité pour agir en justice sur le fondement du compromis de vente et notamment pour interjeter appel.

La circonstance qu'en l'espèce PERSONNE1.) était demeurée personnellement tenue, à l'égard de la venderesse, la SCI SOCIETE2.) des obligations nées du contrat de vente parce qu'elle avait omis de déclarer sur le compromis de vente que l'acte était fait pour le compte de la société en formation SOCIETE1.) S.A. et que la SCI SOCIETE2.) ne peut pas se voir imposer un changement de débiteur sans son consentement, est sans incidence quant à la qualité pour agir de la société anonyme SOCIETE1.) S.A.

La SOCIETE1.) S.A. avait dès lors également qualité pour révoquer la vente et réclamer la restitution des acomptes versés sur le prix de vente suivant courrier du 20 novembre 2001.

Il ressort de cette lettre que la société SOCIETE1.) S.A. avait déclaré la vente « caduque » pour non–conformité de la chose vendue qui constituerait « *en fait un duplex dont la partie supérieure n'existe pas juridiquement* ».

En principe, la « caducité » du compromis édictée par la partie acquéreuse n'est pas valable, un contrat ne pouvant être révoqué unilatéralement par une partie.

Cependant la SCI SOCIETE2.) avait accédé à la demande en restitution en remboursant, le 13 février 2003, les acomptes perçus sur le prix de vente à la société SOCIETE1.) S.A. En restituant les acomptes, la SCI SOCIETE2.) avait accepté la « caducité » du compromis de vente déclarée unilatéralement par la société SOCIETE1.) S.A. Le contrat a par conséquent été finalement révoqué par le « mutuus dissensus » des parties.

Le compromis de vente stipule une clause pénale correspondant à 10% du prix de vente à charge de la partie qui provoque fautivement la résiliation du contrat.

PERSONNE1.) entend obtenir le paiement du montant de cette clause pénale, soit 55.776,04 €, en soutenant que la SCI SOCIETE2.) n'aurait pas exécuté les travaux de finition qu'elle s'était engagée à réaliser suivant le compromis de vente.

En effet, ce contrat comporte une mention manuscrite que la vente est conclue « sous réserve…de la réception définitive des travaux à réaliser par le propriétaire actuel : marquise terrasse avant, peinture balustrade terrasse, hotte cuisine, (nature des travaux dans salle de bains est illisible sur copie versée), peinture cage d'escalier ».

L'annulation du contrat entraîne celle de la clause pénale (article 1227 du code civil). Cependant, s'agissant d'une clause pénale comminatoire, celle-ci survit en principe à la résolution ou la résiliation du contrat.

Dût-on admettre que la société SOCIETE1.) S.A. avait entendu résilier le compromis de vente et non l'annuler en le déclarant caduc, bien que la vente de la chose d'autrui soit sanctionnée par la nullité, de sorte que la clause pénale aurait en principe subsisté, toujours est-il que même dans ce cas, la clause pénale n'est pas due.

En effet, la peine n'est due que si le débiteur a été mis en demeure de s'exécuter (article 1230 du code civil). En l'espèce, le contrat ne prévoit aucun délai en-déans lequel l'exécution des travaux en cause devrait être réalisée, de sorte que le créancier n'était pas dispensé de mettre le débiteur en demeure (article 1146, alinéa 2, du code civil).

Aussi, la société SOCIETE1.) S.A. n'avait-elle pas fait état de la prétendue non-inexécution des travaux de finissage pour mettre fin au contrat, mais avait soutenu, dans son courrier du 20 novembre 2001 que la vente aurait porté partiellement sur la chose d'autrui.

Il est cependant établi que l'acte de vente dressé le 10 décembre 1999 par le notaire NOTAIRE2.) par lequel la SCI SOCIETE2.) avait acquis le logement vendu ensuite suivant le compromis en cause à « Consorts GROUPE1.) », avait omis de mentionner par erreur le grenier parmi les lots acquis par la SCI SOCIETE2.), omission réparée par un acte rectificatif du 23 novembre 2001, et que donc, contrairement à l'allégation de la société SOCIETE1.) S.A., la SCI SOCIETE2.) n'avait pas vendu la chose d'autrui.

En ordre subsidiaire, PERSONNE1.) soutient qu'en n'exécutant pas les travaux de finissage convenus, la venderesse aurait résilié unilatéralement le contrat, de sorte qu'elle serait fondée à réclamer des dommages et intérêts.

Ce moyen doit encore être rejeté au motif que, même à supposer établie l'inexécution des travaux en cause, la SCI SOCIETE2.) n'avait jamais été mise en demeure de s'exécuter.

Enfin, la clause pénale fût-elle due, PERSONNE1.) n'en serait pas créancière, étant donné que le contrat de vente a été repris par la société SOCIETE1.) S.A., de sorte que celle-ci est réputée avoir contracté dès l'origine, sous réserve du maintien des obligations nées du compromis à charge de PERSONNE1.) à l'égard de la venderesse.

L'appel relevé par PERSONNE1.) n'est par conséquent pas fondé.

Le tribunal avait omis de statuer sur la demande de la société SOCIETE1.) S.A. en paiement d'intérêts au taux légal sur le montant des acomptes versés à compter du 7 août 2001, date du décaissement, sinon du 7 août 2001.

Juridiquement, après la résolution ou l'annulation d'une convention, les parties demandent la répétition d'un paiement fait sans cause. En application de l'article 1378 du code civil, « s'il y a eu mauvaise foi de la part de celui

qui a reçu, il est tenu de restituer tant le capital que les intérêts ou les fruits du jour du paiement ». Du moment que l'accipiens sait ou doit savoir qu'il doit restituer le paiement, il est redevable d'intérêts au taux légal.

Comme la société SOCIETE1.) S.A. ne pouvait en l'espèce valablement mettre fin au compris de vente de sa seule initiative en soutenant à tort que la SCI SOCIETE2.) aurait vendu en partie la chose d'autrui, le contrat n'a disparu que par l'acceptation de la révocation par la SCI SOCIETE2.) C'est à partir de la date du « mutuus dissensus » où la venderesse est tenue de verser des intérêts légaux. Ce serait en effet de mauvaise foi qu'elle retiendrait la restitution des acomptes reçus tout en ayant consenti à la révocation de la vente.

Il appartient à la société SOCIETE1.) S.A. en tant que demanderesse à établir la date à partir de laquelle la SCI SOCIETE2.) doit être considérée comme étant de mauvaise foi au sens de l'article 1378 du code civil.

Comme la société SOCIETE1.) S.A. n'a pas établi que la SCI SOCIETE2.) aurait déjà consenti à la révocation du compromis antérieurement à la restitution des acomptes, sa demande en paiement d'intérêts moratoires est à déclarer non fondée.

Comme les parties appelantes succombent en instance d'appel et devront supporter l'intégralité des dépens, elles ne peuvent prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure.

La demande en paiement d'une indemnité de procédure formée par la partie intimée en application de l'article 240 du NCPC est à rejeter au motif qu'elle n'a pas établi en quoi il serait en l'espèce inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

Le jugement entrepris est à confirmer pour d'autres motifs.

P a r c e s m o t i f s :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

déclare l'appel relevé par PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) S.A. recevable ;

le dit non fondé ;

confirme le jugement entrepris ;

dit non fondées les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure en application de l'article 240 du NCPC et les en déboute ;

condamne PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) S.A. aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître AVOCAT2.), 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 MAGISTRAT1.), présidente de chambre, en présence de GREFFIER1.), greffier.