A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, quatorze juin deux mille six.

Numéro 30 692 du rôle.

Composition :

Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre ;
Edmée CONZEMIUS, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

A.), épouse **B.)**, sans état, demeurant à L-**(…)**,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Camille FABER de Luxembourg en date du 1er septembre 2005,

comparant par Maître Sandra CORTINOVIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) C.), retraité,

2) D.), sans état,

demeurant ensemble à L-**(…)**,

intimés aux fins du prédit exploit FABER,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) B.), maître électricien, demeurant à L-**(…)**,

intimé aux fins du prédit exploit FABER,

comparant par Maître Yvette NGONO YAH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Statuant sur la demande en résolution de la vente portant sur un appartement avec garage dans un immeuble en copropriété dénommé « Résidence **RES.)** » dirigée par **C.)** et **D.)** contre **B.)** dit **B.)** et **A.)** ainsi que sur la demande des vendeurs tendant à la condamnation des acheteurs à leur payer solidairement sinon in solidum sinon chacun pour sa part la somme de 26.000 € du chef de dommages et intérêts avec les intérêts au taux légal à partir du 1er mai 2004 sinon du 1er juillet 2004 sinon à partir de l'assignation jusqu'à solde ainsi que sur les demandes reconventionnelles de **B.)** et de **A.)** tendant à la condamnation des demandeurs à leur payer la somme de 26.000 €, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement contradictoire du 11 mai 2005 :
- prononcé la résolution du contrat de vente conclu le 1er mars 2004 entre les vendeurs **C.)** et **D.)** d'une part et les acheteurs **B.)** et **A.)** d'autre part,
- condamné **B.)** et **A.)** in solidum à payer à **C.)** et **D.)** la somme de 13.000 € avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- condamné **A.)** à tenir **B.)** quitte et indemne de la condamnation prononcée à son encontre,
- condamné **A.)** purement et simplement à payer à **C.)** et **D.)** la somme de 13.000 € avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- dit qu'il n'y avait pas lieu à majoration du taux légal,
- dit les demandes reconventionnelles de **B.)** et de **A.)** non fondées,
- condamné **B.)** et **A.)** in solidum à payer à **C.)** et **D.)** la somme de 750 € sur base de l'article 240 du NCPC,
- dit qu'il n'y avait pas lieu à exécution provisoire du jugement,
- condamné **B.)** et **A.)** in solidum aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Pierre BRASSEUR.

Ce jugement a été entrepris par **A.)** par acte de l'huissier de justice Camille FABER du 1er septembre 2005. L'appelante demande à la Cour d'appel de débouter **C.)** et **D.)** de toutes leurs demandes et elle conclut, en ordre subsidiaire à la réduction de la clause pénale du compromis de vente. Elle sollicite la condamnation de **C.)** et de **D.)** à payer aux époux **B.)**-**A.)** la somme de 26.000 € avec les intérêts légaux à partir de la demande jusqu'à solde. Elle conclut finalement a voir débouter **C.)** et **D.)** de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure.

Les intimés **C.)** et **D.)** demandent la confirmation du jugement entrepris. Ils sollicitent la condamnation de l'appelante au paiement de la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 6-1 du Code civil ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure du même montant.

L'intimé **B.)** se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la demande en résolution du contrat de **C.)** et **D.)**. Il conclut à entendre dire la

demande en paiement d'une indemnité de 26.000 € de **C.)** et **D.)** (les époux **C.)-D.)**) irrecevable sinon mal fondée et demande la condamnation des époux **C.)-D.)** au paiement du montant de 26.000 € et la majoration du taux de l'intérêt légal de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification de l'arrêt à intervenir. Il interjette donc à son tour appel contre le jugement entrepris par **A.)**.

B.) et son épouse **A.)** ont signé le 1er mars 2004 un compromis de vente aux termes duquel ils ont vendu à **C.)** et à son épouse **D.)** un appartement avec garage dans un immeuble en copropriété dénommé « Résidence **RES.)** » sis à **(…)**, inscrit au cadastre de la commune de **(…)**, section C de **(…)** sous les numéros suivants : **(…)**, **(…)**, **(…)**.

A.) et **B.)** exposent que le compromis de vente du 1er mars 2004 était soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt de 200.000 € par les acquéreurs avant la date du 26 mars 2004. Cette condition n'aurait pas été remplie de sorte que le compromis de vente aurait dû être considéré comme caduc.

Les époux **C.)-D.)** se basent sur la clause du contrat stipulant que « si une demande de prêt devrait être nécessaire, le présent compromis sortira ses effets seulement au moment où la demande de prêt auprès de l'institut de crédit est accordée » pour dire que suite à l'obtention du prêt BCEE, obtention qui était à la connaissance des vendeurs, la condition du compromis de vente était remplie.

Il ne résulte pas du compromis, comme l'ont constaté à bon droit les juges de première instance, que la formation du contrat fût soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt de 200.000 €. Suivant courrier de la BCEE du 16 mars 2004, celle-ci a accordé le prêt sollicité de 131.700 € aux acquéreurs. La condition suspensive s'est donc réalisée et la vente de l'appartement est devenue parfaite à la date du compromis, à savoir dès l'accord des parties sur la chose et le prix.

B.) soutient que les demandeurs originaires n'ont pas rapporté la preuve du refus de **A.)** de signer l'acte notarié et que le fait de ne pas se présenter deux fois aux dates prévues pour la signature du contrat ne prouve pas le refus de celle-ci étant donné que l'intimée était malade les jours fixés pour la signature. Le délai entre la signature du compromis de vente et la convocation devant le notaire n'aurait pas été suffisamment long pour permettre au tribunal de retenir que **A.)** refusait de signer l'acte.
A.) ajoute que **B.)** n'a pas payé la pension alimentaire fixée par l'ordonnance de référé du 17 mars 2004, qu'elle n'avait donc pas les moyens de se reloger et que c'est cette absence de ressources qui l'a empêchée de signer l'acte notarié.

Les époux **C.)-D.)** soutiennent que le refus de **A.)** de passer l'acte notarié se dégage des éléments du dossier.

Le notaire a convoqué les parties pour la signature de l'acte notarié de vente pour la date de 29 mars 2004 à 15.30 heures. **A.)** ne s'est pas présentée à

cette date à l'étude du notaire. Le notaire a encore fait signifier, le 29 juin 2004, une ordonnance, rendue le 17 juin 2004, par laquelle il a sommé **A.)** à comparaître le 1er juillet 2004 en l'étude du notaire aux fins de la passation de l'acte notarié portant sur la vente de l'appartement avec cave et parking intérieur dans un immeuble en copropriété dénommé « Résidence **RES.)** sis à L-**(…)**.
A.) n'affirme pas qu'elle ait informé le notaire ou les acquéreurs d'une impossibilité de se présenter aux dates fixées par le notaire. Elle n'a jamais demandé le renvoi de la passation de l'acte notarié à une autre date. Elle n'a même pas, en première instance, offert de signer l'acte notarié relatif à l'immeuble cédé le 1er mars 2004.

Son refus de signer l'acte notarié relatif à la vente de l'immeuble est donc établi et le certificat médical du 30 juin 2004 dans lequel le docteur **DR.1.)** déclare que les sorties de l'appelante sont contre-indiquées pendant une durée de sept jours n'établit pas une impossibilité de passer l'acte notarié avant le 2 août 2004, date de l'assignation en résolution du contrat des époux **C.)-D.)**.

La considération de l'appelante concernant sa situation financière précaire est sans pertinence dans le cadre de la preuve de son refus de passer l'acte notarié de l'immeuble vendu suivant compromis de vente du 1er mars 2004. L'absence de ressources financières dans le chef de l'appelante n'est pas imputable aux époux **C.)-D.)**.

Suivant **A.)** les acquéreurs, confrontés à son refus de passer l'acte notarié, auraient dû se pourvoir devant le tribunal pour y faire dire que la décision judiciaire remplacerait l'acte notarié.

C'est à juste titre que les époux **C.)-D.)** se fondent sur l'article 1184 du Code civil pour dire que la partie envers laquelle le contrat 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.
Les acquéreurs n'avaient donc pas l'obligation de poursuivre l'exécution forcée du contrat.

Il résulte des considérations qui précèdent que c'est à bon droit que les juges de première instance ont dit la demande en résolution du contrat fondée.

A.) et **B.)** soutiennent que, conformément au libellé de la clause du compromis de vente relative au dédommagement, il appartient à la partie demanderesse en résolution du contrat de dédommager l'autre partie. La demande des époux **C.)-D.)** tendant à leur condamnation au paiement du montant indemnitaire prévu par le compromis de vente ne serait dès lors pas fondée.
Les appelants concluent à la condamnation des époux **C.)-D.)** à leur payer la somme de 26.000 € qui leur serait due conformément à la clause relative à l'indemnité à payer par celui qui résilierait le contrat convenue par les parties.

Suivant les époux **C.)-D.)** la clause relative à l'indemnité à payer par la partie qui résilie le contrat est une clause pénale applicable à la partie qui n'exécute pas ses obligations et qui est donc à l'origine de la résolution du contrat.

Les juges de première instance ont correctement, sur base des règles régissant l'interprétation des contrats, interprété la clause disant qu' « en cas de résiliation de la présente par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre une indemnité de 10% » pour conclure que cette clause est une clause pénale qui prévoit l'indemnité à payer par la partie dont l'inexécution de ses engagements justifie la résolution du contrat.
Il s'ensuit que l'indemnité stipulée au contrat est due par les vendeurs qui n'ont pas exécuté leurs obligations aux acheteurs ayant obtenu la résolution judiciaire du contrat.
La demande de **A.)** et de **B.)** en paiement de la somme de 26.000 € n'est pas fondée.

A.) et **B.)** demandent la réduction du montant de la clause pénale conformément à l'article 1152, alinéa 2 du Code civil

Les juges de première instance ont dit à bon droit, sur base des éléments objectifs du dossier, que l'indemnité forfaitaire convenue par les parties n'est pas manifestement excessive. La Cour adopte la motivation du tribunal pour dire la demande de **A.)** et de **B.)** tendant à la réduction de l'indemnité non fondée.

B.) demande finalement l'annulation de la condamnation prononcée à son encontre sinon la division de cette condamnation entre les deux vendeurs en faisant valoir qu'il s'est présenté à toutes les convocations du notaire et qu'il était toujours disposé à signer l'acte notarié de vente.

Les articles 1232 et 1233 du Code civil, bien qu'ils ne visent que les héritiers du débiteur sont applicables chaque fois qu'une obligation assortie d'une clause pénale a des débiteurs multiples. Ils concernent la violation de l'obligation principale par un des débiteurs.
Les juges de première instance ont dès lors dit à bon droit que lorsque l'obligation primitive contractée avec clause pénale est d'une chose indivisible, le fautif est tenu de la peine pour le tout parce que son manquement produit envers le créancier un résultat identique à celui que produirait la défaillance de tous les débiteurs et que les autres débiteurs bien que n'étant coupables d'aucune inexécution, sont obligés chacun pour leur part, ces débiteurs disposant cependant d'un recours contributoire contre le fautif.
Ils ont encore dit à raison que si un des codébiteurs a dû payer, même partiellement, pour un autre, il dispose d'un recours contre ce dernier.
C'est à juste titre qu'ils ont condamné **B.)** et **A.)** in solidum à payer à **C.)** et **D.)** la moitié du montant indemnitaire prévu par la clause pénale et **A.)** à leur payer l'autre moitié.

C'est à bon droit et pour de justes motifs que le tribunal a alloué une indemnité de procédure de 750 € aux époux **C.)-D.)**.

Les appels de **A.)** et de **B.)** ne sont pas fondés.

Les conditions d'application de l'article 6-1 du Code civil n'étant pas données, la demande des époux **C.)-D.)** tendant à la condamnation de **A.)** au paiement de la somme de 2.000 € est à rejeter.

Il serait cependant inéquitable de laisser l'entièreté des frais irrépétibles exposés par les époux **C.)-D.)** en instance d'appel à leur charge.
La demande des époux **C.)-D.)**, fondée sur l'article 240 du NCPC et dirigée contre **A.)** est justifiée pour le montant de 800 €.

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

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

reçoit les appels de **A.)** et de **B.)** ;

les dit non fondés ;

confirme le jugement entrepris ;

déboute **C.)** et **D.)** de leur demande basée sur l'article 6-1 du Code civil ;

condamne **A.)** à payer à **C.)** et à **D.)** une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 800 € ;

condamne **A.)** et **B.)** aux dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.