A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, dix-sept décembre deux mille huit.

Numéro 33713 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

1) A

2) B,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date du 23 mai 2008,

comparant par Maître X, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

C-D,

intimée aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître Y, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Le 15 mars 2002, A et son épouse B, en leur qualité de vendeurs, ainsi que C et son épouse D, en leur qualité d'acquéreurs, ont conclu un compromis de vente portant sur un terrain à bâtir d'une superficie de 33,41 ares, sis à Arlon, section G d'Autelbas, lot n° 2, inscrit au cadastre sous le n° 1209/E, pour le prix de 50.000 € payables comptant à l'acte notarié qui devait être signé à la date à fixer sur proposition du notaire instrumentant et au plus tard le 30 avril 2002.
Les parties sont encore convenues que la vente comprend les plans de construction dressés par l'architecte Marc VANDERMEEREN, qui devaient servir à l'obtention d'une autorisation de bâtir par les autorités communales compétentes, le coût des plans d'architecte étant à charge de la partie venderesse.
Les parties ont en outre stipulé que le compromis de vente ne peut être annulé par les vendeurs que moyennant une indemnisation de 25.000 €.
Le même jour, C a effectué un virement pour le montant de 16.400 € sur le compte bancaire de A vec la mention «*terrain à bâtir*».
Le 6 septembre 2002, A a obtenu l'autorisation de bâtir une maison d'habitation sur la parcelle en question.
C est décédé le 28 octobre 2004 en laissant comme seule héritière son épouse.

Faisant valoir que l'acte notarié de vente du terrain en question n'a jamais été signé et que ce terrain a entretemps été vendu à une tierce personne, D a, par exploit d'huissier de justice du 14 décembre 2006, fait donner assignation à A et B pour voir dire la vente du 15 mars 2002 résolue et pour obtenir le remboursement de l'acompte sur 16.400 € payé par son mari. Elle demande la condamnation des vendeurs à lui restituer ce montant, avec les intérêts légaux à partir du 21 mars 2002, jour du paiement, sinon à partir de la mise en demeure du 25 janvier 2005, sinon à partir de l'assignation en justice jusqu'à solde.

A et B soulèvent en premier lieu l'incompétence du tribunal d'arrondissement de Luxembourg.
Ils font exposer que le terrain litigieux se situe à Arlon et que, conformément à l'article 22 du règlement CE n° 44/2001 du Conseil du 22 décembre 2000, concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, les tribunaux du lieu de la situation de l'immeuble ont une compétence exclusive pour statuer sur la demande de D.
En ordre subsidiaire, ils demandent à leur tour la résolution du compromis de vente du 15 mars 2002 et la condamnation de D à leur payer des dommages et intérêts évalués à 10.226,41 € avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure du 25 février 2003, sinon à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

Statuant sur ces demandes le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 7 novembre 2007, rejeté le déclinatoire de compétence soulevé par les défendeurs au motif que la compétence du tribunal de la situation de l'immeuble édictée par l'article 22 du règlement communautaire n° 44/2001 du 22 décembre 2000 suppose que l'action se meuve en matière de droit réel immobilier ; que la qualification de l'action doit se faire suivant la loi du for ; que l'action en résolution du compromis de vente et en restitution de l'acompte versé sur le prix de vente constitue une action mixte à laquelle le susdit article ne s'applique pas.

Quant au fond, le tribunal a constaté que les vendeurs avaient résilié le compromis de vente unilatéralement le 13 décembre 2003 en vendant le terrain à un tiers. Il a déclaré fondée la demande principale de D en restitution du montant de 16.400 € et a condamné les défendeurs au paiement de ce montant avec les intérêts légaux à partir du 29 septembre 2006, jour d'une mise en demeure jusqu'à solde.
Le tribunal a déclaré la demande reconventionnelle des vendeurs en dommages et intérêts partiellement fondée pour le montant évalué *ex aequo et bono* à 2.500 €; condamné D au paiement de ce montant avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et ordonné la compensation entre les condamnations réciproques des parties ; rejeté les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure et partagé par moitié les frais et dépens de l'instance entre les parties.

Pour décider ainsi quant à la demande principale, le tribunal a dit que la résolution du compromis de vente prive rétroactivement les prestations accomplies de cause; que chacune des parties doit restituer à l'autre tout ce qu'elle a reçu en exécution du contrat sur le fondement de la répétition de l'indu ; qu'il est a priori sans intérêt de savoir à quel titre la somme de 16.400 € a été payée ; qu'elle doit être restituée qu'elle ait été payée à titre d'acompte ou à titre de frais d'architecte, et même *a fortiori* dans cette dernière hypothèse étant donné que le compromis de vente du 15 mars 2002 stipule que ces frais restent à charge des vendeurs; qu'en l'occurrence, il ne ressort pas du moindre élément soumis à l'appréciation du tribunal que D et feu C se soient engagés à payer la somme de 16.400 € à titre de frais d'architecte supplémentaires ; qu'il ne ressort pas des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que les époux C-D aient à plusieurs reprises réclamé des modifications aux plans d'architecte et que ces changements aient entraîné un surcoût des frais d'architecte de 16.400 € ; qu'il résulte au contraire de l'autorisation de bâtir versée en cause que les plans d'architecte remis à l'administration communale ne respectaient pas les prescriptions urbanistiques du lotissement et que l'administration communale, tout en accordant certaines dérogations à ces prescriptions, avait exigé le dépôt de plans conformes ; que D n'a pas établi de préjudice spécial, distinct de celui résultant du retard dans l'exécution de l'obligation de restitution, de sorte que sa demande en allocation d'intérêts compensatoires est à rejeter comme non fondée.

Quant à la demande reconventionnelle en dommages et intérêts, le tribunal a retenu que suivant le compromis de vente du 15 mars 2002, les parties se sont obligées «*à comparaître devant le notaire, pour la signature de l'acte authentique de vente, à la date fixée sur position* (à lire sur proposition) *du notaire instrumentant, au plus tard le 30 avril 2002*». Suivant mention manuscrite, ajoutée au compromis de vente, la vente porte sur un terrain à bâtir «*avec autorisation à bâtir, plan établi par l'architecte Marc VANDERMEEREN*» ; qu'il s'ensuit que le moyen de A et B, tendant à voir dire que le permis de bâtir ne fait pas partie intégrante de la vente, n'est pas fondé ; que la délivrance du permis de bâtir a été retardée par le fait que les plans d'architecte annexés à la demande en obtention de l'autorisation à bâtir n'étaient pas conformes aux prescriptions d'urbanisme ; que le permis de bâtir n'ayant été délivré que le 6 septembre 2002 et que donc le notaire n'a fixé la signature de l'acte notarié de vente qu'au 19 novembre 2002 ; qu'il est constant en cause que l'acte notarié de vente n'a été signé ni à cette date ni par après ; qu'il n'est pas spécialement contesté que le rendez-vous du 19 novembre 2002 ait été annulé sur demande des acquéreurs ; que suivant téléfax du 31 janvier 2003, le notaire a demandé à feu C de contacter son étude aux fins de fixer une date pour la signature de l'acte notarié de vente ; que le 25 février 2003, les vendeurs ont mis les acquéreurs en demeure de contacter le notaire endéans les deux semaines aux fins de fixer une date pour la signature de l'acte authentique ; qu'il ne ressort du moindre élément soumis à l'appréciation du tribunal que les acquéreurs se soient présentés devant le notaire pour la signature de l'acte notarié de vente ; qu'il faut donc retenir que D et feu C ont commis une faute en ne remplissant pas leurs obligations découlant du compromis de vente du 15 mars 2002, à savoir de signer l'acte notarié de vente et de payer le prix de vente convenu.
En ce qui concerne le préjudice des vendeurs, le tribunal a constaté que le compromis de vente du 15 mars 2002 ne prévoyant aucune clause pénale en cas d'inexécution de leurs obligations par les acquéreurs, et au vu des contestations de D, il appartient aux époux A-B d'établir le préjudice par eux subi ; qu'en l'espèce, il est constant en cause que ceux-ci ont revendu le terrain en question le 19 décembre 2003, soit environ 13 mois après la date fixée par le notaire pour la signature de l'acte authentique ; qu'ils n'ont toutefois pas versé l'acte de vente du 19 décembre 2003, de sorte que le tribunal n'est pas en mesure de vérifier à quelles conditions le terrain a été revendu ; qu'il est cependant certain que les vendeurs ont subi un préjudice du fait qu'ils n'ont pas eu paiement du prix de vente dès le 19 novembre 2002 ; qu'ils n'ont pas pu disposer du prix de vente au jour convenu entre parties et qu'ils ont dû chercher un nouvel acquéreur pour le terrain en question.

A et B ont relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 23 mai 2008.

A l'appui de leur recours, ils soulèvent l'irrecevabilité de la demande introductive d'instance pour défaut de qualité dans le chef de D en soutenant que le compromis litigieux ayant été signé par les époux C-D, l'action en justice n'aurait pas pu être introduite par l'épouse seule.

Ils réitèrent ensuite l'exception d'incompétence tirée de l'article 22 du règlement (CE) n° 44/2001 du Conseil du 22 décembre 2000 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale. Comme la demande en justice concernerait un droit réel immobilier, le tribunal de l'État membre de la situation de l'immeuble serait exclusivement compétent.

Quant au fond, les appelants approuvent le tribunal pour avoir déclaré que l'inexécution du compromis de vente serait imputable aux acquéreurs ; que cependant la clause du compromis de vente, suivant laquelle le contrat ne peut être annulé par les vendeurs que moyennant une indemnisation de 25.000 €, doit être compris en ce sens que la pénalité stipulée est due par l'une ou l'autre des parties qui est à l'origine de l'inexécution ; que la mention des seuls vendeurs comme partie obligée par la clause pénale serait une erreur matérielle ou de rédaction ; que cette clause devrait par conséquent être étendue à la partie acquéreur. Les appelants demandent par conséquent la condamnation de l'intimée à leur payer le montant de 25.000 €.
En ordre subsidiaire, ils font valoir qu'en cas d'inexécution d'un compromis de vente, une clause pénale de 10% du prix de vente à charge de la partie fautive serait usuelle ; que l'intimée devrait partant une indemnité de 5.000 € en application de cet usage ; qu'ils auraient dû vendre le terrain au même prix et qu'ils auraient subi un préjudice du fait qu'ils n'auraient pas pu disposer du prix de vente à la date à laquelle la signature de l'acte notarié était prévue ; qu'ils auraient en outre subi un préjudice moral évalué à 2.500 € ; qu'enfin l'intimée devrait rembourser les frais d'architecte de 2.776,41 €, ces frais étant inclus dans le prix de vente stipulé ; que la somme due à titre de dommages et intérêts serait partant de 10.226,41 €.
Les appelants s'opposent enfin à la demande en remboursement du montant de 16.400 € en soutenant que ce montant ne constituerait pas un acompte sur le prix de vente, mais des honoraires d'architecte dus pour le surplus de travail accompli. Subsidiairement, ils demandent la compensation judiciaire des créances réciproques des parties.
Plus subsidiairement, ils demandent une comparution personnelle des parties.
Ils réclament une indemnité de procédure de 2.000 €.

D demande la confirmation du jugement entrepris.
Elle interjette cependant appel incident quant à la demande reconventionnelle en dommages et intérêts des époux A-B en contestant toute inexécution dans le chef des acquéreurs ainsi que le préjudice allégué par les vendeurs.
Elle réclame une indemnité de procédure de 2.500 €.

Le jugement entrepris ayant été signifié par exploit d'huissier de justice du 17 avril 2008, l'appel a été relevé dans le délai légal. Il est par conséquent recevable.

L'intimée demande le rejet des débats des conclusions notifiées le 10 novembre 2008 par les appelants. La notification tardive de ces conclusions aurait porté atteinte au principe du contradictoire parce qu'elle n'aurait plus eu le temps d'y répliquer.
Suivant l'article 224 du NCPC, les parties peuvent déposer des conclusions et produire des pièces tant que la clôture de l'instruction n'est pas ordonnée. Ce droit est cependant limité par le principe du contradictoire et du déroulement loyal de la procédure.
L'article 64 NCPC exige en effet que « les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent, afin que chacune soit à même d'organiser sa défense ».
La signification des conclusions litigieuses le 10 novembre 2008 doit être considérée comme tardive, l'affaire ayant été fixée dès le 18 septembre 2008 pour clôture de l'instruction et renvoi à l'audience des plaidoiries à l'audience de la mise en état du mercredi 12 novembre 2008. La Cour constate cependant que les conclusions en question ne contiennent aucun élément en fait ou en droit nouveau par rapport à l'acte d'appel auquel l'intimée avait répondu de façon exhaustive, de sorte qu'abstraction faite au préjudice moral causé par le manquement aux règles de déontologie entre avocats, elle ne peut se prévaloir d'aucun grief concret.
Il suit de ce qui précède que la demande en rejet des conclusions du 10 novembre 2008 n'est pas fondée.

Les appelants soulèvent la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité de D pour agir seule à leur encontre bien que le compromis eût été conclu par les époux C-D.

Cette fin de non-recevoir peut être soulevée pour la première fois en instance d'appel. Elle n'est cependant pas fondée. Il ressort en effet d'un acte de notoriété émis par le bourgmestre de la commune de Koerich le 24 novembre 2004 que C est décédé le 28 octobre 2004 et qu'il a laissé comme seule héritière son épouse D. Celle-ci a partant pu valablement agir en restitution du montant de 16.400 € payé par son mari.

Les appelants réitèrent ensuite l'exception d'incompétence du tribunal d'arrondissement de Luxembourg en se fondant sur l'article 22 du règlement (CE) n° 44/2001 du Conseil du 22 décembre 2000 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale.

La qualification de l'action, en vue de la détermination de la compétence internationale suivant le règlement en question, ne s'opère pas au regard de la loi du for, comme l'a admis erronément le tribunal, mais suivant le droit communautaire. Si chaque juge national devait interpréter et qualifier les notions juridiques employées dans les normes communautaires suivant sa propre loi, l'uniformité du droit communautaire s'en trouverait affectée. La notion de « matière de droits réels immobiliers » doit partant être entendue

suivant son acception en droit communautaire. La Cour de Justice des Communautés Européennes a statué en sens dans l'affaire C-115/88 Reichert c/ Dresdner Bank du 10 janvier 1990 *« Il apparaît, tout d' abord, que, en vue d' assurer, dans la mesure du possible, l' égalité et l' uniformité des droits et obligations qui découlent de la convention pour les États contractants et les personnes intéressées, il convient de déterminer de manière autonome, en droit communautaire, le sens de l' expression "en matière de droits réels immobiliers", comme la Cour l'a d' ailleurs déjà fait à propos d' autres chefs de compétence exclusive prévus par l'article 16 dans ses arrêts du 14 décembre 1977, Sanders/Van der Putte (73/77, Rec . p . 2383, notion de "baux d' immeubles", article 16, paragraphe 1), et du 15 novembre 1983, Duijnstee/Lodewijk Goderbauer (288/82, Rec . p . 3663, notion de litige "en matière d' inscription ou de validité des brevets", article 16, paragraphe 4).*
Cette méthode d'interprétation autonome étant acquise, la CJCE a jugé que *"que la compétence exclusive des tribunaux de l'État contractant où l'immeuble est situé n'englobe pas l'ensemble des actions qui concernent des droits réels immobiliers mais seulement celles d'entre elles qui, tout à la fois, entrent dans le champ d'application de la convention de Bruxelles et sont au nombre de celles qui tendent à déterminer l'étendue, la consistance, la propriété, la possession d'un bien immobilier ou l'existence d'autres droits réels sur ces biens et à assurer aux titulaires de ces droits la protection des prérogatives qui sont attachées à leur titre" ;*
que par suite « *l'action en résolution d'un contrat de vente portant sur un immeuble et en paiement de dommages-intérêts en raison de cette résolution, ne relève pas de la règle de compétence exclusive posée par l'article 16, point 1, de la convention de Bruxelles (CJCE, 5 avr. 2001, aff. C-518/99, Richard Gaillard c/ Alaya Chekili)*.
Comme le règlement (CE) n° 44/2001 du Conseil du 22 décembre 2000 prend la relève de la Convention de Bruxelles, les solutions dégagées pour l'application de cette convention sont transposables au règlement.

C'est par conséquent à tort que les appelants s'appuient sur l'article 22 du règlement précité pour contester la compétence du tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Quant au fond de l'affaire, la Cour se réfère à la motivation exhaustive du tribunal qu'elle adopte dans la mesure où elle rencontre les moyens et arguments développés par les parties en première instance et réitérées en instance d'appel.

Quant à l'indemnisation, les appelants ont formulé une demande nouvelle en instance d'appel en réclamant des dommages et intérêts de 25.000 € en exécution de la clause pénale stipulée au compromis de vente en cas d'annulation du contrat par les vendeurs. Les appelants soutiennent que la référence aux seuls vendeurs comme débiteurs éventuels de la clause pénale ne serait qu'une erreur de rédaction et que la clause pénale devrait être comprise comme obligeant tant les acquéreurs que les vendeurs en cas d'inexécution du contrat.

La recevabilité de cette demande n'est pas contestée par l'intimée.
Il y a lieu de relever au fond qu'il ne ressort d'aucun élément de la cause que, même à supposer que, dans l'esprit des vendeurs, la clause pénale doive s'appliquer indifféremment aux deux parties contractantes, et que sa rédaction défectueuse soit le résultat d'une simple erreur matérielle, les acquéreurs aient accepté d'être liés par la clause telle que comprise par les vendeurs. Le consentement des acquéreurs porte sur la clause telle qu'elle se trouve rédigée au contrat. Cette stipulation est claire et précise, et ne requiert aucune interprétation. La pénalité est partant uniquement applicable aux vendeurs. La demande en paiement de la pénalité n'est pas fondée.

Les appelants demandent en ordre subsidiaire des dommages et intérêts évalués à 10.226,41 €, dont 5.000 € seraient dus en exécution d'une clause pénale d'usage correspondant à 10% du prix de vente. Ils soutiennent que cette pénalité se retrouverait sur quasiment tous les compromis de vente et que partant elle constituerait un usage qui devrait être observé alors même qu'aucune pénalité ne serait expressément stipulée et que l'intimée devrait partant une indemnité de 5.000 € à ce titre.

Il n'est pas contestable que les compromis de vente soient fréquemment assortis d'une clause pénale. Il serait cependant faux d'induire de cette pratique que l'insertion d'une clause pénale, toute usuelle qu'elle puisse être dans les contrats de vente d'immeubles, serait devenue un usage juridique, source de droit.
Un usage ne peut être considéré comme constituant un usage de droit que s'il est consacré par une pratique généralement suivie depuis longtemps et considérée comme une règle non exprimée s'imposant aux contractants comme une règle de droit. Tel n'est certainement pas le cas de la clause pénale en matière de ventes immobilières. Ces ventes sont toujours soumises au principe de la liberté contractuelle et les parties sont souveraines pour stipuler les clauses pénales qu'elles veulent sous réserve des limites apportées par la loi modifiée du 25 août 1983 relative à la protection juridique du consommateur et par l'article 1152, alinéa 2, du code civil.

Il est établi par une pièce versée en cause que les appelants ont revendu le terrain en question par compromis de vente du 3 décembre 2003 au prix de 50.000 €, payable comptant lors de la signature de l'acte notarié le 31 janvier 2004. Il y a lieu de remarquer que la cession des plans d'architecte n'est plus stipulée dans ce compromis.

Le seul préjudice matériel que les appelants ont prouvé consiste en la non-disponibilité du prix de vente pendant la période entre le 19 novembre 2002 et le 31 janvier 2004. Compte tenu du rendement moyen qu'ils auraient pu obtenir par un placement des fonds en banque pendant la période considérée, et du préjudice moral subi suite à la défaillance des acquéreurs, le tribunal a correctement évalué le dommage des appelants au montant principal de 2.500 €.
Il suit que l'appel principal n'est pas fondé.

La demande subsidiaire des appelants tendant à voir ordonner une comparution personnelle des parties doit être rejetée au motif qu'aucun résultat concret ne peut être escompté de cette mesure d'instruction.

L'appel incident relevé par l'intimée est déclaré non fondé par adoption de la motivation du tribunal.

Les demandes en paiement d'une indemnité formées par les parties en application de l'article 240 du NCPC sont à rejeter au motif qu'elles n'ont pas établi en quoi il serait en l'espèce inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge respective.

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 les appels principal et incident recevables ;

dit non fondée la demande tendant au rejet des conclusions notifiées le 10 novembre 2008 par les appelants ;

déclare irrecevable la demande des appelants tendant à voir ordonner une comparution personnelle des parties ;

déclare les appels non fondés ;

confirme le jugement entrepris ;

rejette les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure et les en déboute ;

fait masse des frais et dépens et les impose pour moitié à chacune des parties.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.