A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, treize janvier deux mille dix.

Numéro 33083 du rôle.

Composition :

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

E n t r e :

A, (…), demeurant à (…),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch en date du 17 septembre 2007 ainsi que d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg en date du 25 octobre 2007,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) la société anonyme B, établie et ayant son siège social à (…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (…),

intimée aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparant par Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) C, (…), demeurant à (…),

intimée aux fins du prédit exploit MERTZIG,

comparant par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

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

Revu l'arrêt de la Cour du 18 mars 2009 ayant déclaré l'appel de A recevable et ayant ordonné la réouverture des débats pour lui permettre de conclure quant au fond.

A conclut à voir dire que le comportement de la société anonyme B est fautif, qu'il a respecté ses obligations, qu'il était en droit de dénoncer le contrat et que du fait de la dénonciation intervenue en date du 30 novembre 2004 le compromis de vente du 27 septembre 2002 était nul et non avenu. Il demande en conséquence à la Cour de déclarer non fondée la demande en paiement de la société anonyme B, partant de le décharger de toute condamnation intervenue à son encontre.

A fait valoir à l'appui de son appel que par compromis de vente du 27 septembre 2002 il a déclaré vendre à la société anonyme B une maison d'habitation et un terrain sis à (…)au prix de 347.100 €, compromis de vente selon lequel l'acte notarié devait être signé dans les meilleurs délais, après l'obtention d'un plan d'aménagement particulier, avec comme « date butoir » le 30 avril 2003, ce délai ayant été stipulé tacitement reconductible de mois en mois ; que toujours selon le compromis de vente il était prévu que l'acte serait annulé sans frais si l'organisme de crédit refusait d'accorder un prêt à la société anonyme B pour le financement du prix d'achat de l'immeuble ou encore si le plan d'aménagement particulier était refusé ; que plus de 11 mois après l'approbation du plan d'aménagement particulier intervenue le 11 décembre 2003 l'acte notarié n'était toujours pas signé en raison du fait que la société anonyme B a systématiquement annulé les rendez-vous fixés devant le notaire, ne respectant ainsi pas la clause contractuelle selon laquelle l'acte notarié devait être passé dans les meilleurs délais ; qu'en raison de ces annulations successives et injustifiées et eu égard au fait que la société anonyme B n'établissait pas avoir fait le nécessaire et avoir obtenu le crédit et les autorisations administratives il a été obligé de dénoncer par exploit d'huissier de justice du 30 novembre 2004 la clause de reconduction tacite du compromis de vente ; que suite à cette dénonciation la société anonyme B lui a proposé de se présenter en l'étude du notaire le 14 décembre 2004 ; qu'à cette occasion elle n'était pas disposée à payer l'intégralité du prix mais proposait de payer dans un premier temps un acompte de 100.000 €, proposition qui était inacceptable et qui prouvait qu'elle n'avait pas réussi à réunir l'argent nécessaire pour payer le prix et qu'elle n'avait une nouvelle fois pas l'intention de respecter les termes du compromis de vente ; que la société anonyme B resterait en défaut de prouver avoir obtenu un crédit ainsi que les autorisations administratives.

A conclut encore à voir déclarer l'appel incident interjeté par la société anonyme B non fondé et à voir confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a débouté la société anonyme B de sa demande en allocation de dommages et intérêts de 5.000 € et en ce qu'il l'a déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Il demande à la Cour de déclarer irrecevable la demande de C pour défaut de qualité à agir dès lors qu'il n'était pas en relation d'affaires avec cette dernière mais avec le bureau immobilier E sinon, en ordre subsidiaire, de constater que C ne prouve pas avoir rempli sa mission, partant de dire qu'il ne redoit aucune commission et de le décharger de toute condamnation intervenue à son encontre.

Il conclut enfin à voir débouter les parties intimées de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure et à les voir condamner solidairement sinon in solidum sinon chacune pour sa part à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 € pour la première instance et une indemnité de procédure de 1.500 € pour l'instance d'appel.

La société anonyme B conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné A à lui payer la somme de 34.710 € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, de lui donner acte qu'elle interjette appel incident quant à l'octroi de dommages et intérêts et d'une indemnité de procédure relative à la procédure de première instance et de condamner A, par réformation du jugement entrepris, à lui payer la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts et une indemnité de procédure de 2.500 € pour la première instance. Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 € pour l'instance d'appel.

La société anonyme B conteste la version des faits donnée par A et plus particulièrement l'affirmation de ce dernier qu'elle aurait annulé à chaque fois les rendez-vous chez le notaire en vue de la passation de l'acte notarié au motif qu'elle n'aurait obtenu ni les autorisations administratives nécessaires ni un crédit bancaire ; que seuls deux rendez-vous auraient été annulés chez le notaire en date du 18 octobre 2004 et en date du 17 novembre 2004 ; qu'un troisième rendez-vous fut fixé au 14 décembre 2004 chez le notaire F où toutes les parties étaient présentes ; que le 14 décembre 2004 le mandataire de A a déclaré qu'il n'avait pas l'intention de signer l'acte notarié au motif que les modalités du paiement du prix de vente telles qu'elles avaient été prévues dans le projet d'acte notarié différeraient de ce qui avait été prévu dans le compromis de vente ; que le mandataire de A aurait cependant passé sous silence la raison véritable de son refus, à savoir le fait que l'immeuble avait été vendu le 1er décembre 2004 à une tierce personne; que A ne se serait jamais plaint du report des rendez-vous des 28 octobre 2004 et 17 novembre 2004 ; qu'il n'était donc pas en droit de dénoncer unilatéralement et sans autre avertissement le compromis de vente à la date du 30 novembre 2004 ; que s'il entendait se dégager de ses obligations il lui appartenait de sommer la société anonyme B de passer acte ou de l'assigner en résolution de la vente du 27 septembre 2002 ; que A aurait dès lors sciemment manqué à ses engagements contractuels tout d'abord en dénonçant en date du 30 novembre 2004 le compromis de vente signé le 27 septembre 2002 puis en refusant d'acter la vente par devant notaire.

C conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce que les juges de première instance ont condamné A à lui payer le montant de 11.975 € et en ce qu'ils l'ont déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Elle demande à la Cour de condamner A à lui payer, par réformation du jugement entrepris, le montant de 5.000 € à titre d'indemnisation du préjudice subi pour rupture abusive du contrat, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500 €. C sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.750 € pour l'instance d'appel.

Elle soutient avoir rempli ses obligations contractuelles et avoir parfaitement honoré le contrat d'option que son époux a signé en vertu du pouvoir de signature donné par elle.

Quant à la demande de la société anonyme B

Suivant compromis de vente du 27 septembre 2002 A a déclaré vendre à la société anonyme B une maison d'habitation sur un terrain à (…), inscrit au cadastre de la commune d'(…), section C avec une contenance de 17 ares 88 centiares au prix de 347.100 €.

Ledit compromis avait été conclu sous les conditions suspensives suivantes :

l'obtention par la société anonyme B d'un prêt d'un organisme de crédit,

l'approbation d'un plan d'aménagement particulier,

l'obtention des autorisations communales.

Il avait en outre été convenu que l'acte notarié serait signé dans les meilleurs délais après l'obtention des administrations, de l'autorisation d'un plan d'aménagement particulier, avec comme date butoir le 30 avril 2003, tacitement reconductible de mois en mois.

Le 30 novembre 2004 A a dénoncé la « clause suspensive de passer acte du compromis de vente signé en date du 27 septembre 2002 » au motif que la société anonyme B aurait refusé de se présenter devant notaire.

L'indication d'une date butoir pour la signature de l'acte notarié, avec la mention qu'elle est tacitement reconductible de mois en mois ne s'analyse pas en une condition suspensive du compromis de vente dès lors qu'il ne résulte d'aucun élément de la cause que les parties aient entendu subordonner la validité de la vente à sa régularisation par acte authentique. La mention en question ne figure d'ailleurs pas sous la rubrique «conditions suspensives ».

La date y indiquée n'avait qu'une valeur indicative dans la mesure où il est précisé qu'elle est tacitement reconductible de mois en mois. La clause en question n'autorisait nullement les parties à mettre fin au compris de vente

pour le cas où elles estimaient que l'autre partie ne satisfaisait pas à l'obligation de passer l'acte notarié dans les meilleurs délais.

Les parties sont d'accord pour dire que le plan d'aménagement particulier fut définitivement approuvé le 11 décembre 2003.

Le compromis de vente ne prévoit aucun délai ni pour l'accomplissement de la condition suspensive de l'obtention d'un crédit ni pour l'obtention des autorisations communales.

En vertu de l'article 1176 du Code civil, lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera, sans qu'il y ait de temps fixé, cette condition peut toujours être accomplie et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas.

La stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne confère pas à l'obligation un caractère perpétuel, et le contrat subsiste aussi longtemps que la condition suspensive n'est pas défaillie (Civ. 1ère, 4 juin 1991, (cassation), M. Mathieu c. époux Toya, Bull. civ. I, n° 180, p. 118).

L'écoulement d'un délai assez long avant la réalisation de la condition suspensive n'est pas assimilé à une défaillance de celle-ci.

En l'espèce, comme l'ont relevé à juste titre les juges de première instance, le seul écoulement à partir de la signature du compromis de vente de deux ans et deux mois ou de 11 mois à partir de la réalisation de l'une des conditions suspensives ne permet pas de conclure à la défaillance des conditions suspensives.
S'il est vrai que l'obtention du crédit bancaire n'est confirmée par aucune pièce du dossier il faut cependant admettre que la société anonyme B disposait des fonds nécessaires pour assurer le financement puisque autrement elle ne serait pas présentée en l'étude du notaire pour signer l'acte de vente.

L'affirmation de A que la société anonyme B n'était même pas en date du 14 décembre 2004 en mesure de payer l'intégralité du prix de vente se trouve contredite par le certificat du notaire F, certificat duquel il résulte que la société anonyme B s'était déclarée d'accord à payer le solde du prix de vente le jour où le vendeur quitte la maison et si A remettait les clefs encore le 14 décembre 2004 le prix de vente serait payé de suite.

La Cour déduit par ailleurs du fait que la société anonyme B s'est présentée dans l'étude du notaire pour signer l'acte notarié qu'elle disposait des autorisations administratives; même à supposer que tel ne fût pas le cas, la volonté exprimée par la société anonyme B de vouloir finaliser le compromis de vente intervenu entre parties par la signature de l'acte notarié entraîne implicitement sa renonciation au bénéfice de la condition suspensive stipulée dans son seul intérêt.

Il résulte de ce qui précède que la vente était devenue parfaite par la réalisation des conditions suspensives.

Même à supposer que A ait eu à se plaindre d'un manque de diligence de la société anonyme B pour finaliser la vente, il n'en reste pas moins qu'il ne pouvait mettre fin au compromis de vente d'un jour à l'autre. En effet la résolution d'un contrat synallagmatique pour cause d'inexécution est en principe judiciaire conformément à l'article 1184 du code civil. Dans le cas où l'une des deux parties ne satisfait pas à son engagement, « le contrat n'est point résolu de plein droit (al. 2) ; « la résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances » (al. 3). Par dérogation à ce principe, la jurisprudence admet que la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale à ses risques et périls. Cette dérogation n'est cependant admise que par exception, dans les cas d'urgence, si la nécessité de rompre le contrat, née d'un comportement particulièrement grave d'une partie, est justifiée par le dommage qui serait causé par l'attente de la décision du juge. Ces conditions ne sont pas remplies en l'espèce de sorte que A n'était pas en droit de dénoncer le compromis de vente.

Il est constant en cause que A avait dès le 1er décembre 2004, soit deux semaines avant la date prévue pour la signature de l'acte notarié, et le lendemain de la dénonciation du compromis de vente, vendu la maison sise à (…) à une tierce personne, à savoir à la société « G ».
La raison effective de son refus n'était partant pas le fait que la société anonyme B aurait modifié unilatéralement les modalités de paiement du prix de vente, l'acte notarié prévoyant un paiement différé tandis que le compromis de vente imposait le paiement intégral lors de la signature de l'acte mais s'expliquait uniquement par la circonstance qu'il n'était plus propriétaire de la maison.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu que le fait par A d'avoir vendu la maison sise à (…) à une tierce personne en violation du compromis de vente constitue une violation de son obligation d'exécution de bonne foi prévue par l'article 1134 du code civil.

C'est encore à bon droit et par des motifs que la Cour adopte que les juges de première instance ont déclaré la demande de la société anonyme B en paiement du montant fixé forfaitairement par la clause pénale fondée et qu'ils lui ont alloué le montant de 34.710 €.

L'appel de A est partant à déclarer non fondé.

L'appel incident de la société anonyme B est également à déclarer non fondé.

En effet si le créancier peut lorsqu'il a subi un préjudice supplémentaire distinct de celui couvert par la clause pénale demander des dommages et intérêts supplémentaires sur le fondement de l'article 1147 du code civil, il n'en reste pas moins que la société anonyme B n'a pas prouvé avoir subi un préjudice supplémentaire distinct de celui couvert par la clause pénale.

Il n'est d'autre part pas inéquitable de laisser à charge de la société anonyme B l'ensemble des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a débouté la société anonyme B pour le surplus de sa demande.

Compte tenu de la décision à intervenir sur les dépens, la demande de A en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

La demande de la société anonyme B en obtention d'une indemnité de procédure en instance d'appel est également à rejeter dès lors qu'il n'est pas inéquitable de laisser les frais irrépétibles à sa charge.

Quant à la demande de C

C'est à bon droit et par des motifs que la Cour adopte que les juges de première instance ont déclaré la demande de C recevable.

En effet si le contrat d'option du 17 juin 2002 a été signé par A et un dénommé D, il résulte cependant d'un extrait du registre de commerce et des sociétés à Luxembourg que C exerce son activité commerciale sous l'enseigne commerciale E et que D, qui est le mari de C, est fondé de pouvoir général de l'agence disposant du pouvoir de signature pour tout acte administratif, commercial et financier dans le cadre de l'activité de E de sorte que ce dernier a valablement pu engager C.

Les relations entre A et C s'analysent en celles de mandant à mandataire, les parties ayant expressément employé dans le contrat écrit le terme de mandat pour qualifier leurs relations.

C a rempli l'obligation découlant du contrat conclu avec A en présentant un acheteur potentiel qui a conclu avec A un compris de vente sous condition suspensive.

Il résulte des développements faits ci-avant dans le cadre de la demande dirigée par la société anonyme B contre A que les conditions suspensives se trouvaient réalisées au moment où la société anonyme B s'est présentée devant le notaire pour passer l'acte notarié.

L'agent immobilier a droit à l'entière rétribution prévue au mandat lorsqu'il a totalement rempli sa mission et que l'absence de réalisation finale ne lui est pas imputable.

Vu que l'accomplissement des conditions suspensives a un effet rétroactif, le contrat de vente s'est valablement formé à la date de l'échange des volontés, c'est-à-dire le 27 septembre 2002.

C a partant droit au paiement de la commission fixée à 3 % du prix de vente réalisé par la convention de mandat intervenue entre parties le 17 juin 2002 de sorte que c'est à bon droit que les juges de première instance ont déclaré sa demande fondée pour le montant de 11.975 €.

Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande en obtention de dommages et intérêts supplémentaires non fondée, C n'ayant pas rapporté la preuve du préjudice par elle allégué.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a débouté la société anonyme B et C de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure.

Compte tenu de la décision à intervenir sur les dépens, la demande de A en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

La demande de C en obtention d'une indemnité de procédure en instance d'appel est également à rejeter dès lors qu'il n'est pas inéquitable de laisser les frais irrépétibles à sa charge.

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,

statuant en continuation de l'arrêt du 18 mars 2009 ;

reçoit les appels incidents de la société anonyme B et de C ;

dit les appels principal et incident non fondés ;

partant confirme le jugement entrepris ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne A aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Lydie LORANG, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

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.