- A r r ê t c i v i l -

Audience publique du mercredi, sept juillet deux mille dix

Numéro 34842 du rôle

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
CamilleB, premier conseiller ;
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

1. A, administrateur de société, demeurant à (…),

2. B, indépendante, demeurant à (…)gwy,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 6 mars 2009,

comparant par Maître Paul TRIERWEILER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

C, gérant d'entreprise, demeurant à (…),

intimé aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Julio STUPPIA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par jugement rendu contradictoirement le 26 novembre 2008, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a prononcé la résolution de la vente conclue le 7 décembre 2006 entre A et B, d'une part, et l'acquéreur C, d'autre part, et a condamné les vendeurs au montant de 18.000 euros sur le fondement de la clause pénale prévue au contrat. Selon les premiers juges A et B auraient procédé à la vente d'un appartement qui ne leur appartenait pas et ne se seraient pas présentés devant notaire pour authentifier la vente.

Ce jugement a été entrepris par A et B selon exploit d'huissier du 6 mars 2009. Les appelants reprochent aux premiers juges de n'avoir pas retenu à leur bénéfice l'article 1599 du Code civil dès lors qu'ils n'auraient jamais été propriétaires de l'immeuble. A titre subsidiaire, ils font valoir que le compromis n'aurait jamais été signé par X qui aurait également figuré sur l'acte comme étant l'un des vendeurs de sorte que la vente n'aurait jamais été parfaite et que le compromis ne saurait engendrer une quelconque suite juridique. L'intimé n'aurait prouvé aucun préjudice et la condamnation serait à ramener à de plus justes proportions.

L'intimé conclut à la confirmation de la décision entreprise en plaidant la nullité relative de la vente de la chose d'autrui que seul l'acheteur peut invoquer. Le fait que X ait ou non signé le compromis n'aurait aucune incidence dès lors qu'il ne serait pas propriétaire. Le défaut de sa signature ne saurait emporter la nullité de l'intégralité de l'acte et affranchir les autres parties de l'exécution de leurs obligations.

Il est constant en cause et non contesté que les signataires du compromis de vente du 7 décembre 2006, A et B, n'étaient pas propriétaires de l'appartement qu'ils disaient vendre à C. La Cour d'appel confirme les premiers juges en ce qu'ils ont retenu que les vendeurs ne sauraient invoquer la nullité du compromis pour vente de la chose d'autrui. Si un tel pacte est interdit par l'article 1599 du code civil sous peine de nullité, cette nullité, destinée à garantir l'acheteur contre le risque d'éviction, n'est que relative, ne peut être invoquée que par l'acheteur et s'éteint avec le risque qu'elle assure, plus particulièrement dans le cas où le vendeur de la chose d'autrui devient propriétaire de celle-ci en temps utile par un mode quelconque translatif de propriété (acquisition, succession...), ce qui n'était pas le cas en l'occurrence.

La décision entreprise est encore à confirmer en ce qu'elle a jugé non pertinent le moyen de nullité que les vendeurs et actuels appelants ont voulu tirer du fait que X, qui figure également au compromis comme étant vendeur, n'avait pas signé le compromis. Dans le cas où les deux signataires avaient été propriétaires, le contrat leur serait resté opposable nonobstant ce défaut de signature.

Les appelants contestent finalement tout préjudice dans le chef de l'intimé et concluent à voir ramener la condamnation à de plus justes proportions.

La clause pénale est une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice. La contestation par la partie à laquelle la clause pénale est opposée de la réalité du préjudice subi par la partie qui l'oppose est dès lors sans pertinence.

Si l'article 1152 du Code civil consacre le caractère forfaitaire des dommages et intérêts convenus par les parties pour le cas d'inexécution par l'une d'elle des obligations découlant de leur contrat, toujours est-il que le législateur, dans un souci d'équité, a, par la loi du 15 mai 1987, donné au juge la possibilité de modérer ou augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire. Ce n'est toutefois qu'à titre exceptionnel que l'article 1152 alinéa 2 du code civil permet la modification judiciaire de la peine convenue, ce dès lors que la peine est manifestement excessive ou dérisoire. Le législateur n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale. Aussi le maintien de la peine convenue est la règle et la modification de cette peine est l'exception.

Il appartient dès lors au juge dans un cas d'espèce d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Pour ce faire les juges se basent normalement sur plusieurs critères objectifs dont la bonne foi du débiteur. C'est au débiteur sollicitant la réduction de la clause pénale qu'il appartient, dans les soucis du contradictoire et du respect des droits de la défense, de se prévaloir des éléments permettant de motiver la décision de réduction sollicitée.

Les appelants restant en défaut de justifier l'acte intervenu entre parties et ne fournissant aucun élément de nature à modérer la condamnation intervenue, la Cour d'appel est dans l'impossibilité d'apprécier leur bonne foi lors de la conclusion du compromis et la décision entreprise est à confirmer.

Comme il serait inéquitable de laisser à charge de l'intimé l'entièreté des frais non compris dans les dépens, la Cour d'appel lui accorde une indemnité de procédure de 250 €.

Vu la décision à intervenir, les appelants n'obtenant pas gain de cause dans leur recours leur demande en octroi d'une indemnité de procédure est à rejeter.

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,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

confirme la décision entreprise,

déboute les appelants de leur demande en octroi d'une indemnité de procédure,

les condamne à payer à C une indemnité de procédure de 250 €,

les condamne aux dépens avec distraction au profit de Maître STUPPIA.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence d'Antoinette PASCUCCI, greffier.