A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, vingt-huit mars deux mille douze

Numéro 37027 du rôle

Composition :

Edmée CONZEMIUS, président,
Marc KERSCHEN, premier conseiller,
Camille HOFFMANN, premier conseiller,
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

A,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISE d'Esch-sur-Alzette 09/02/2011,

comparant par Maître Lionel SPET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1.B,
2.C,

intimés aux fins du prédit exploit LISE,

comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Lors d'un jeu télévisé s'étant déroulé en 2003, A a gagné un terrain situé dans la zone Belval Nord, terrain qui a fait l'objet d'une convention entre la société D, organisatrice du jeu télévisé, et la société E qui devait en vertu de cette convention mettre le terrain à disposition de la gagnante.

Par compromis de vente du 16 juin 2006 A a vendu aux consorts B-C le terrain en question pour le prix de 160.000 euros, les acheteurs ayant payé la somme de 16.000 euros à A au moment de la signature du compromis.

Par exploit d'huissier de justice du 8 février 2008, les consorts B-C ont fait donner assignation à A à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour principalement voir constater le caractère parfait de la vente conclue entre parties et partant pour voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu de titre de propriété, sinon subsidiairement voir prononcer la résolution de la vente et A s'entendre condamner à payer aux demandeurs la somme de 50.000 euros à titre de dommages et intérêts, sinon plus subsidiairement A s'entendre condamner à payer aux demandeurs la somme de 32.000 euros conformément à l'article 1590 du code civil, sinon encore plus subsidiairement A s'entendre condamner à rembourser aux demandeurs la somme de 16.000 euros avec les intérêts légaux à partir du 16 juin 2006.

Par jugement contradictoire du 17 décembre 2008 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a retenu que la vente entre parties était parfaite et a admis A à son offre de preuve par témoins tendant à établir que dans le cadre d'une transaction conclue avec la société E elle a renoncé au terrain gagné lors du jeu télévisé et a reçu une indemnisation en contrepartie.

Par arrêt du 12 mai 2010 la Cour d'appel a confirmé le jugement de première instance et a retourné le dossier aux premiers juges pour continuation de la procédure.

Par jugement contradictoire du 22 décembre 2010 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a donné acte aux demandeurs qu'ils renoncent à leur demande tendant à l'exécution du compromis de vente, a déclaré résolu le compromis de vente du 16 juin 2006 aux torts de A et l'a condamnée à payer aux consorts B-C la somme de 26.000 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Pour statuer comme ils l'ont fait les juges de première instance ont dit que A devait dès la signature du compromis de vente avec les demandeurs en date du 16 juin 2006 impliquer ceux-ci dans ses

relations avec la société E dès lors que les droits de ces parties dépendaient des siens et qu'en signant dans ces circonstances une transaction avec la société E qui rendait impossible l'exécution de ses obligations envers les demandeurs sur base du compromis de vente du 16 juin 2006 la défenderesse a agi au mépris des droits des demandeurs résultant de ce contrat de sorte que c'est de son fait que le contrat du 16 juin 2006 n'a pu être exécuté.

Les juges de première instance ont encore dit que les demandeurs peuvent prétendre au paiement de la somme de 16.000 euros payée par eux lors de la signature du compromis de vente, somme qui n'est pas à considérer comme arrhes mais comme acompte et qu'ils ont encore subi un préjudice lié au fait qu'ils ont dû attendre l'issue de l'instance introduite par eux pour être définitivement fixés sur le sort du contrat conclu avec A et pour pouvoir se remettre à la recherche d'un autre terrain, préjudice que les premiers juges ont évalué à la somme de 10.000 euros.

A a relevé appel ce jugement par exploit d'huissier de justice du 9 février 2011.

Elle demande à la Cour de réformer le jugement de première instance en ce qu'elle a été condamnée à payer aux consorts B-C des dommages et intérêts à hauteur de 10.000 euros, de constater plus particulièrement que les demandeurs n'ont pas réussi à prouver ne pas avoir été en mesure d'acquérir un terrain équivalent au même prix que celui ayant fait l'objet du compromis de vente du 16 juin 2006, de constater qu'ils connaissaient le sort du terrain et du contrat du 16 juin 2006 conclu entre parties et n'ignoraient pas que A ne pouvait leur délivrer le terrain en question du fait des tractations engagées avec la société E, partant en tout état de cause de la décharger de la condamnation au paiement de la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts, ainsi que de la décharger de la condamnation à payer aux intimés une indemnité de procédure de 1.000 euros.

A sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Les consorts B-C demandent à la Cour de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résolution judiciaire du compromis de vente du 16 juin 2006 aux torts exclusifs de A, de leur donner acte de leur appel incident, de condamner principalement A à leur payer un montant de 50.000 euros, avec les intérêts légaux tels que de droit, subsidiairement de condamner A à leur payer le montant de 32.000 euros conformément à l'article 1590 du code civil, avec les intérêts légaux tels que de droit, de prononcer la condamnation de A au remboursement de la somme de 16.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 16 juin 2006, conformément à l'engagement pris par A dans son courrier du 24 janvier 2008, de leur donner acte qu'une exécution forcée du jugement du 22 décembre 2010 en ce qu'il n'a pas été appelé par A ne saurait valoir acquiescement de leur part à ce jugement ni par rapport à la qualification de cette somme de 16.000

euros ni par rapport à la date de départ des intérêts légaux, de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il leur a alloué une indemnité de procédure de 1.000 euros et de débouter A de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel.

Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros en instance d'appel.

Les appels sont recevables pour avoir été interjetés dans les formes et délai de la loi.

A n'a pas entrepris le jugement de première instance en ce qu'il a déclaré résolu le compromis de vente à ses torts et en ce qu'il l'a condamnée au paiement de la somme de 16.000 euros.

Elle demande uniquement à être déchargée du paiement de la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts, montant que les consorts B-C entendent au contraire voir porter à 50.000 euros.

Les juges de première instance ont à bon droit refusé de qualifier le paiement du montant de 16.000 euros d'arrhes au motif que pour que cette qualification puisse être retenue une possibilité de dédit réciproque doit être conventionnellement prévue entre parties et qu'en l'espèce le droit de se retirer du contrat contre l'abandon de la somme de 16.000 euros a seulement été reconnu aux acquéreurs.

Il ne résulte pas de la déposition du témoin F que les consorts B-C étaient au courant de la transaction conclue entre la société E et l'appelante, le témoin en question se contentant de parler d'une rencontre qui a eu lieu entre la société E et les parties pour leur expliquer l'état des travaux. Si les consorts B-C ont été ainsi au courant des difficultés de la société E de pouvoir livrer un terrain de 3,5 ares, ils n'ont cependant été fixés définitivement quant à l'impossibilité de A de leur délivrer le terrain vendu qu'au moment où ils ont appris de la part du témoin F lors de l'enquête du 5 février 2009 qu'une transaction avait été conclue entre la société F et A. Les consorts B-C ont dès lors au plus tôt à cette date été fixés sur le sort du contrat conclu avec A et ont par conséquent seulement à partir de cette date pu se mettre à la recherche d'un terrain. S'il n'est pas établi que les consorts B-C n'ont pas été en mesure d'acquérir un terrain équivalent au même prix à celui ayant fait l'objet du compromis de vente du 16 juin 2006, ils ont cependant subi un préjudice du fait qu'ils ont dû attendre jusqu'au 5 février 2009 pour connaître le sort du terrain et du compromis de vente du 16 juin 2006 et pour se mettre à la recherche d'un autre terrain. La Cour dispose des éléments d'appréciation nécessaires pour fixer le préjudice subi par les consorts B-C à la somme de 10.000 euros.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a condamné A à payer aux demandeurs la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts.

Le jugement entrepris est encore à confirmer, par adoption des motifs des juges de première instance, en ce qu'il a condamné A au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Faute par les parties d'avoir établi en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge tout ou partie des frais irrépétibles qu'elles ont exposés, il y a lieu de les débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Par ces motifs :

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

reçoit les appels en la forme ;

les dit non fondés ;

partant confirme le jugement entrepris;

dit les demandes en obtention d'une indemnité de procédure non fondées ;

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à chacune des parties, avec distraction au profit de Maîtres Nicolas BAUER et Lionel SPET qui la demandent, 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 d'Antoinette PASCUCCI, greffier.