(A)

-Arrêt civil- 1|03|2000

Audience publique du premier mars deux mille.

Numéro 22518 du rôle.

Composition :

Irène FOLSCHEID, premier conseiller, président ;
Monique BETZ, premier conseiller ;
Marie-Anne STEFFEN, conseiller ;
Paul WAGNER, greffier assumé.

Entre :

A) , ouvrier, et son épouse,

B) ., sans état connu, les deux demeurant ensemble à L-(. . .) ,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 25 mai 1998,

comparant par Maître Jos STOFFEL, avocat à la Cour à Luxembourg,

et :

C) , bijoutier, demeurant à L-(. . .) ,

comparant par Maître Marco FRITSCH, avocat à la Cour à Luxembourg,

D) . entrepreneur, demeurant à L-(. . .) ,

défaillant,

intimés aux fins du prédit exploit GRASER.

LA COUR D'APPEL:

Suivant écrit du 27 février 1990, dénommé compromis de vente, les époux A.) - B.) y désignés sub « vendeur », C.) y désigné sub « acquéreur », conclurent une convention dont ci après les passages qui donneront lieu à discussion entre parties :

« ... Le vendeur préqualifié déclare vendre par les présentes ... à l'acquéreur :

Le terrain numéro 1 d'une contenance de 8,37 ares situé dans le lotissement Lot.) à Lieu-d.) , numéro cadastral (...) Commune de X.) Section E d'(...) ....

La présente vente a eu lieu pour et moyennant le prix de 1.925.000.- (Un Million-Neuf-Cent-Vingt-Cinq Mille) francs payable 800.000.- (huit cent mille francs) lors de l'achèvement de la route et le reste à l'acte.

L'entrée en jouissance de l'immeuble aura lieu au plus tard deux mois après la réception de l'autorisation communale de lotissement. ... ».

Le contrat contient l'ajout manuscrit suivant :

« La présente s'annule au cas où le financement de l'acquéreur ne sera pas accordé ».

Par acte notarié du 20 juillet 1990, les époux A.) - B.) vendirent à D.) , pour le prix de 2.600.000.- francs, un terrain à bâtir sis à Lieu-d.), inscrit au cadastre de la Commune de X.) , section E d'(...) , partie du (...) , place, lieu-dit « (...) », contenant 8 ares 65 centiares, désigné comme lot 1) sur un plan dressé par l'ingénieur du cadastre F.) en date du 20 juin 1990.

Par exploit d'huissier du 17 août 1990, C.) fit donner sommation aux époux A.) - B.) à comparaître le 12 septembre 1990 à 11 heures par devant le notaire DELVAUX à Esch/Alzette pour y voir acter sous forme authentique la vente renseignée au compromis de vente passé le 27 février 1990, leur déclarant qu'en cas de non comparution ou de non signature de l'acte de vente notarié, il prendra toutes mesures qu'il appartiendra.

En date du 12 septembre 1990, le notaire DELVAUX établit un acte de non comparution à l'encontre des époux A.) - B.) .

Par acte notarié ELVINGER du 18 juin 1991, C.) et E.) acquirent « chacune des deux parties pour la moitié indivise », dans la commune de Y.) , section E de (...) , lieux dits «

(. . .) » et « (. . .) », le lot numéro 13, place contenant 9,01 ares, partie des numéros (. . .) et (. .) pour le prix de 2.522.800.- francs.

Par exploit d'huissier du 7 juillet 1993, C.) assigna les époux A.) et B.), ainsi que D.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin de voir dire que les époux A.) - B.) sont tenus de se présenter devant le notaire DELVAUX pour passer et signer le contrat de vente portant sur le terrain ayant fait l'objet du compromis conclu le 27 février 1990, et qu'à défaut de ce faire dans le délai leur imparti, le jugement tiendra lieu d'acte de vente, dans ce cas, de voir fixer le prix de vente au montant de 1.925.000.- francs payable à raison de 96.250.- francs immédiatement et de 1.828.750.- francs au plus tard 3 mois après sans intérêts, et avec intérêts au delà de cette date jusqu'à solde et, entre autres, de voir annuler la vente du 20 juillet 1990 reçue par le notaire D'HUART, de déclarer le jugement commun à D.), subsidiairement afin de voir condamner les époux A.) - B.) au montant de 2.000.000.- francs à titre de dommages et intérêts pour inexécution du contrat de vente.

Aux termes de ses conclusions du 20 mars 1998, C.) demanda acte qu'il ne maintient que sa demande subsidiaire en dommages et intérêts.

Suivant conclusions prises le 31 mars 1998 à la barre devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, C.) sollicita la résolution judiciaire du contrat de vente du 27 février 1990.

Par exploit d'huissier du 25 mai 1998, les époux A.) - B.) interjetèrent régulièrement appel contre le jugement non signifié contradictoirement rendu le 8 avril 1998 par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg ayant, entre autres, prononcé la résolution du compromis de vente du 27 février 1990, condamné A.) et B.) à payer à C.) le montant de 497.003.- francs, et ayant déclaré l'exploit d'huissier du 7 juillet 1993 en tant que dirigé contre D.), nul pour libellé obscur.

Les appelants demandent de se voir, par voie de réformation, décharger « de toute condamnation », de voir « rejeter les demandes en résolution et en obtention de dommages et intérêts sur base de la règle nemo auditur », de voir dire irrecevable la demande en dommages et intérêts, de voir condamner C.) à communiquer le compromis de vente relatif à l'achat du terrain sis à Lieu 2.), demandant au dispositif de leurs dernières conclusions du 18 janvier 2000, sous forme de demande reconventionnelle, de voir « prononcer, au cas où une résolution sera prononcée, une résolution aux torts exclusifs de l'intimé, avec allocation de dommages et intérêts d'un montant de 300.000.- francs aux appelants, sinon subsidiairement prononcer une résolution aux torts partagés sans dommages et intérêts, sinon avec compensation à concurrence de la condamnation la plus faible ».

C), déclarant à l'instar des époux A) - B) reprendre en instance d'appel l'intégralité des conclusions prises en première instance, conclut au rejet de l'appel principal, interjetant régulièrement appel incident aux fins de se voir allouer le montant de 2.000.000.- francs réclamé à titre de dommages et intérêts.

En leur acte d'appel, les époux A) - B) font valoir que :

« C'est à tort que le Tribunal n'a pas considéré la demande en dommages et intérêts, présentée pour la première fois par des conclusions à la barre, comme irrecevable » ;

« Cette demande constitue une demande nouvelle, le contrat judiciaire s'étant formé entre parties » ;

« En effet, la demande en résolution n'était pas virtuellement comprise dans la demande en dommages et intérêts et une demande en dommages et intérêts ne se conçoit pas sans une demande en résolution, l'article 1184 du code civil ne laissant au créancier le choix que de demander l'exécution de la convention sinon la résolution avec dommages et intérêts » ;

« Une simple demande en dommages et intérêts n'est pas prévue par l'article 1184 du code civil ».

L'article 1184 du code civil prévoit que :

« La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera pas point à son engagement ».

« Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point 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. .... ».

Il découle du libellé de l'article 1184 alinéa 2 code civil que la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, n'est pas obligée de demander la résolution du contrat, pouvant, si elle le préfère, en demander l'exécution.

Par conséquent, l'option que la loi confère au créancier existe entre l'exécution forcée du contrat, et la résolution avec dommages et intérêts du contrat.

Or, l'exécution forcée de la convention peut revêtir deux formes, celle de l'exécution en nature ou celle de l'exécution par équivalent, cette dernière n'étant autre qu'une demande en obtention de dommages et intérêts aux fins de la réparation du préjudice résultant pour le créancier de l'inexécution des obligations du débiteur (De Page t. 2 numéro 885 ; t.3 numéro 98 litt D et E ; Encyclopédie Dalloz, Vo Obligations, no 126, mise à jour 1973).

Les affirmations des époux A) - B) sont partant contredites par les termes-mêmes de l'article 1184 alinéa 2 du code civil qui, en la première branche de l'option, permet au créancier de demander l'allocation de dommages et intérêts, sans pour autant devoir solliciter à ces fins la résolution du contrat, celle-ci y étant, par essence, exclue puisque s'agissant de la branche de l'exécution du contrat.

Par ailleurs, si le même article prévoit en la seconde branche de l'option qu'il offre au créancier, la mesure de la résolution avec dommages et intérêts, le créancier peut se décider pour la seule résolution, ne pouvant de toute façon quant à cette branche de l'option obtenir des dommages et intérêts que s'il établit l'existence d'un préjudice lui restant accru nonobstant la résolution du contrat.

Ces dommages et intérêts sollicités dans le cadre de la seconde branche de l'article 1184 alinéa 2 du code civil en plus de la résolution du contrat ne sont, par définition, pas une exécution par équivalent, le contrat étant en effet en cette hypothèse résolu.

Les dommages et intérêts en question se justifient par la considération que la résolution ne suffit pas à désintéresser le créancier (Revue Trimestrielle de Droit Civil 1935 Wigny p.35).

D'autre part, et bien qu'il ait effectué son choix entre la résolution et l'exécution forcée, le créancier conserve le bénéfice de l'option prévue à l'article 1184 du code civil aussi longtemps qu'une décision judiciaire définitive n'est pas intervenue.

L'action en exécution forcée et l'action en résolution du contrat tendent en effet aux mêmes fins et mettent en jeu le même droit du créancier, de sorte que la substitution, même en instance d'appel seulement, de la demande de résolution à la demande en exécution ne constitue pas une demande nouvelle (Jurisclasseur civil, art. 1184, Fasc.10, numéro 31, éditions 1997 ; Cassation 17 juin 1970, Bulletin Civil 1970, III, page 294 ; Encyclopédie Dalloz, Vo Contrats et Conventions, no 246, mise à jour 1971 ; Revue Trimestrielle de Droit Civil,1983, p.132, note CHABAS).

En leurs conclusions de première instance reprises en instance d'appel, les époux A) - B) concluent à l'irrecevabilité de la demande en obtention dommages et intérêts « pour défaut de base légale », faisant à l'appui de ce moyen grief à C) de s'être basé sur les articles 1142, 1147, 1134 alinéa 3 et 1135 du code civil qui seraient « étrangers à la vente ».

Abstraction faite de ce qu'aucune disposition ne soumet la recevabilité de la demande en dommages et intérêts à l'indication expresse des articles sur lesquels elle repose dès lors que le libellé de l'acte introductif d'instance est, tel qu'en l'espèce, suffisamment clair pour que les défendeurs à l'action ne puissent se méprendre sur les cause et objet de la demande, il reste que les

articles 1610 et 1611 du code civil confèrent à l'acquéreur les mêmes droits que ceux découlant du droit commun sur lequel se fonde C) :

« Si le vendeur manque à faire la délivrance dans le temps convenu entre les parties, l'acquéreur pourra à son choix, demander la résolution de la vente, ou sa mise en possession, si le retard ne vient que du vendeur » (article 1610 du code civil).

« Dans tous les cas, le vendeur doit être condamné aux dommages et intérêts, s'il résulte un préjudice pour l'acquéreur, du défaut de délivrance au terme convenu » (article 1611 du code civil).

Par conséquent, le régime de la responsabilité contractuelle en matière de vente ne fait pas l'objet d'une réglementation particulière, de sorte que la demande de l'acquéreur doit être présentée conformément au droit commun des articles 1146 et suivants du code civil (Jurisclasseur civil, art. 1603 à 1623, Fasc. 20, numéro 113, éditions 1991).

De même, l'option conférée par l'article 1610 du code civil à l'acquéreur n'est pas irrévocable, et l'acheteur conserve sa faculté d'option tant qu'une décision judiciaire définitive n'est pas intervenue (Jurisclasseur civil art. 1603 à 1623 Fasc. 20 numéros 9 et 12 éditions 1991).

Finalement, l'argumentation des appelants selon laquelle la demande en résolution telle que présentée par C) en première instance « constitue une irrégularité de procédure », pour avoir « été demandée oralement et pour la première fois lors des plaidoiries, dans une procédure qui est exclusivement écrite », est à déclarer non fondée, étant donné qu'il résulte des actes de procédure que C) a suivi les formalités requises pour la prise de conclusions à la barre, et que, tel qu'il résulte des développements qui précèdent, l'acquéreur peut même pour la première fois en instance d'appel, présenter la demande en résolution que lui confère l'option des articles 1184 alinéa 2, respectivement 1610 et 1611 du code civil.

C'est par conséquent à bon droit que les premiers juges n'ont pas fait droit au moyen d'irrecevabilité opposé par les époux A) - B) à la demande en résolution présentée en cours d'instance par C) .

Il résulte de l'ensemble des considérations qui précèdent, que le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg se trouvait, au dernier état des conclusions de C) , régulièrement saisi d'une demande en résolution avec dommages et intérêts pour inexécution fautive par les époux A) - B) du contrat de vente conclu le 27 février 1990.

Les appelants font encore grief aux premiers juges d'avoir retenu que le compromis de vente du 27 février 1990 vaut vente, faisant valoir les argumentation suivantes à l'appui de ce chef de leur appel :

« La convention du 27 février 1990 n'est pas une vente parfaite, alors qu'elle est subordonnée à la condition de l'obtention du financement, condition qui n'a jamais été remplie, de sorte que le compromis n'existe plus... ; De plus l'intimé n'a jamais versé le moindre acompte sur le prix de vente fixé, malgré le fait que dans le compromis il s'était engagé de payer une provision de 800.000.- francs dès l'achèvement de la route. ... En application de la règle *nemo auditur* l'intimé, en invoquant sa propre turpitude, est malvenu à invoquer la prétendue inexécution des obligations contractuelles des appelants, alors qu'il n'a jamais payé le moindre acompte ... ; La convention du 27 février 1990 soumet l'entrée en jouissance du terrain à la condition de l'obtention de l'autorisation communale de lotissement. Une telle autorisation n'a jamais été accordée, de sorte qu'une entrée en jouissance et donc aussi un transfert de propriété ne se sont jamais opérés, **il n'y a donc pas de compromis de vente.** ... ».

De façon générale, il y a lieu de retenir que c'est à tort que les appelants A) - B) entendent voir appliquer au présent litige l'adage nemo auditur.

En effet, le champ d'application de cette exception se cantonne au seul domaine des actions en répétition des obligations qui ont été exécutées en vertu d'un contrat synallagmatique à titre onéreux, annulé pour objet ou cause illicites, voire immoraux. (Jurisclasseur civil Appendice articles 1131 à 1133 numéros 1 et suivants).

Pour le surplus de l'argumentation des appelants, il y a lieu de se reporter à l'article 1582 du code civil qui définit la vente comme étant la convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer.

C'est dès lors à bon droit que le jugement du 8 avril 1998 qualifie le compromis du 27 février 1990 de contrat de vente, les époux A) - B) s'y obligeant à transférer à C) la propriété du terrain y décrit, en contrepartie du paiement de la somme de 1.925.000.- francs auquel s'engage C) .

C'est encore à juste titre que les premiers juges retiennent que cette vente conclue entre les époux A) - B) et C) est devenue parfaite le 27 février 1990 et qu'elle lie les parties, sauf réalisation de la condition résolutoire -et non suspensive ainsi que la qualifient les appelants A) - B) -, c'est-à-dire sauf non obtention par C) du financement bancaire requis pour l'acquisition.

La réalisation de cette condition résolutoire aurait pour effet, tel que le retient le jugement du 8 avril 1998, d'effacer rétroactivement la vente liant les parties depuis le 27 février 1990, et qui, du fait de la réalisation de la condition résolutoire, serait censée ne jamais avoir existé.

Il découle pour le surplus des dispositions claires et non équivoques de la convention du 27 février 1990 ci avant reproduites, et qui émargent celles que les époux A) - B) semblent vouloir invoquer à l'appui

de leurs allégations que, contrairement à l'argumentation des appelants, la vente du 27 février 1990 n'est soumise à aucune autre condition que celle tenant à l'obtention par C.) des moyens financiers requis.

Ainsi, la clause contractuelle relative à l'entrée en jouissance de l'immeuble n'est-elle pas une condition résolutoire, n'ayant d'autre portée que celle de la fixation du moment de l'entrée en jouissance du terrain vendu.

De même, le paiement de l'acompte du montant de 800.000.- francs ne constitue-t-il pas une condition résolutoire du compromis de vente, n'étant qu'une simple modalité conventionnelle de l'exécution de l'obligation de paiement contractée par C.) .

Conférer à ces clauses les nature ou portée de conditions résolutoires, reviendrait à dénaturer délibérément et de manière flagrante, le libellé clair et non équivoque de la volonté que les parties y ont exprimée.

Pour le surplus, les développements tirés par les appelants de ce que la convention du 27 février 1990 constituerait une promesse de vente, ne sont pas à analyser autrement, les époux A.) - B.) ayant le 27 février 1990 non conféré une simple option d'achat à C.) , mais ayant vendu le terrain en question, la condition résolutoire y libellée n'ayant pas pour effet de transformer cette vente en une promesse de vente.

Les appelants entendent plus subsidiairement justifier leur revente du terrain 5 mois après la conclusion du compromis, par la prétendue réalisation de la condition résolutoire, à savoir la non obtention par C.) des facilités bancaires requises, de sorte que la vente du 27 février 1990 se serait trouvée résolue au moment de la revente du 20 juillet 1990 à D.)

Il est vrai qu'en vertu de l'article 1183 du code civil, la condition résolutoire, lorsqu'elle s'accomplit, opère, sauf stipulations contraires, la révocation de l'obligation, de plein droit, sans mise en demeure préalable (BC 1980 III Civ 3e 9 janvier 1980).

La condition résolutoire de l'espèce consiste en l'hypothèse où C.) se voit opposer un refus de financement.

Or, il n'est pas allégué que C.) , bénéficiaire de la condition résolutoire, ait à un moment quelconque fait savoir aux vendeurs A.) - B.) qu'il aurait des difficultés concernant le financement du terrain lui vendu le 27 février 1990, le contraire résultant de ce qu'il a sommé les vendeurs aux fins de la formalisation de la vente par devant notaire.

Par ailleurs, les appelants, quant à eux, ne soutiennent même pas avoir, à un moment quelconque, contacté C.) pour qu'il les informe quant à l'état d'avancement de ses projets financiers.

De toute façon, les appelants ne sauraient-ils se cantonner à simplement affirmer que la condition résolutoire s'est réalisée, ce d'autant plus que le contrat du 27 février 1990 ne fixe pas le délai endéans duquel la condition devait se réaliser.

Le moment auquel la condition résolutoire est censée réalisée en l'absence de fixation du délai afférent, se situe à la date à laquelle il est devenu certain que l'événement ne se produira plus, à savoir que C.) n'arrivera plus à se voir accorder le financement requis (cf Encyclopédie Dalloz, Vo Condition, nos 100, 107 et 117, mise à jour 30 avril 1984).

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, et en l'absence de toute mise en demeure, même simplement orale, à l'adresse de C.) aux fins de le voir régler le prix de vente et passer acte notarié de la vente du 27 février 1990, on ne saurait admettre qu'au moment de l'authentification de la revente du terrain à D.) le 20 juillet 1990, le délai écoulé de 5 mois depuis la conclusion du compromis de vente litigieux, excédait celui que les parties avaient normalement pu envisager pour la réalisation de la condition résolutoire.

Les appelants se prévalent partant à tort de la réalisation de la condition résolutoire et de l'inexistence subséquente de la vente conclue le 27 février 1990 entre parties.

Il découle de ces développements, et plus particulièrement de la sommation de passer acte que C.) a fait signifier le 17 août 1990 aux époux A.) - B.) , que les argumentations des vendeurs tirées de la lettre Raiffeisen de 1989 et, de manière plus générale, celles basées sur la prétendue absence d'un accord bancaire du financement sollicité par C.) ou sur la prétendue non obtention du financement « exigé » sont, tel que le fait à juste titre valoir C.) , dénuées de tout fondement et sans incidence quant à la question de la réalisation ou non de la condition résolutoire, voire quant à celle de la prétendue inexécution fautive du contrat dans le chef de C.) .

De même, l'allégation selon laquelle l'intimé C.) n'avait pas l'intention d'acheter seul, mais qu'il entendait le faire avec E.) , allégation que les appelants tirent de ce que la lettre Sect.1.) du 16 mars 1989 a été adressée à C.) et à E.) , et de ce qu'à l'acte notarié relatif au terrain de Lieu 2.) , C.) et E.) se portent acquéreurs par indivis, est sans incidence au vu de l'existence de la sommation de passer acte émanant de C.) et à laquelle il aurait suffi aux époux A.) - B.) , de conférer une suite pour authentifier la vente du 27 février 1990.

Pour le reste, les autres affirmations faites par les appelants sub « non obtention du financement exigé » aux conclusions du 18 janvier 2000, abstraction faite de ce qu'elles sont, au vu des développements qui précèdent, et au vu surtout de la sommation de passer acte, sans pertinence, ne sont que simples supputations sans fondement aucun.

Les époux A) - B) font encore grief aux premiers juges d'avoir retenu qu'il y a eu de leur part une inexécution fautive d'une gravité telle à justifier la mesure de la résolution sollicitée par C) .

Ils demandent reconventionnellement qu'en cas de résolution judiciaire du contrat, celle-ci soit prononcée aux torts exclusifs de C) à défaut par lui d'avoir réglé l'acompte de 800.000.- francs payable dès l'achèvement de la route.

C'est à tort qu'ils estiment qu'ils « soulèvent donc l'exceptio non adimpleti contractus ».

Leur demande reconventionnelle à la résolution du contrat exclut en effet toute exécution de la convention, à fortiori toute exception à son exécution.

Pour le surplus, les appelants restent en défaut même d'indiquer à quelle date l'achèvement de la route a eu lieu, ne soutenant par ailleurs pas avoir sommé C) sous quelque forme que ce soit, de payer l'acompte en question.

Ils n'ont par conséquent pas établi qu'il y ait, à cet égard, eu inexécution de la part de C) .

De même, le fait que l'acte notarié du 18 juin 1991 relatif au terrain de lieu 2) mentionne l'autorisation communale de lotissement, provisoire du 10 avril 1990, définitive du 19 juin 1990, sans par ailleurs préciser si ces autorisations ont été établies à la demande de C) , respectivement de E) , ou d'une tierce personne, ne permet pas non plus de suivre les époux A) - B) pour en conclure à une inexécution fautive quelconque de la part de C) , ce de nouveau au vu de la sommation du 17 août 1990 de voir passer les époux A) - B) acte notarié du compromis de vente du 27 février 1990.

Il n'y a finalement pas lieu de faire droit à la demande des appelants A) - B) visant à voir ordonner à C) de communiquer le compromis de vente ayant trait au terrain qu'il acquit à lieu 2) avec E) suivant acte notarié du 18 juin 1991.

Il est en effet sans incidence de savoir à quelle date se situe la conclusion de ce compromis de vente, étant donné qu'en date du 17 août 1990, C) somma les époux A) - B) aux fins de la passation de l'acte notarié portant sur la vente du 27 février 1990, et qu'il ne peut être imputé à faute à C) que les époux A) - B) n'ont pas accédé à cette demande qui, de la part de C) , visait à formaliser la vente liant les parties, les époux A) - B) ne soutenant même pas avoir mis, sous quelque forme, orale ou écrite, C) en demeure aux fins de voir authentifier la vente du 27 février 1990.

Il découle de l'ensemble de ces développements que les appelants au principal n'ont pas établi l'existence d'une inexécution fautive quelconque dans le chef de C.) de sorte que leur demande reconventionnelle en résolution pour faute partielle ou exclusive dans le chef de C.) , de même que celle en paiement de dommages et intérêts y greffée, sont à déclarer non fondées.

Il en appert encore que leur recours est non fondé en tant qu'il a trait à la résolution prononcée pour inexécution fautive dans leur seul chef.

En considération des éléments au dossier ci avant exposés, la Cour fait en effet intégralement siens les motifs afférents des premiers juges pour confirmer la décision de résolution du contrat de vente du 27 février 1990 motivée par l'inexécution manifeste du contrat par les époux A.) - B.) qui, malgré l'existence du compromis les ayant liés depuis le 27 février 1990 à C.) , ont en date du 20 juillet 1990 passé acte notarié de la vente par laquelle ils cèdent le même terrain à D.)

La gravité de cette inexécution par les acquéreurs des obligations découlant pour eux du contrat du 27 février 1990, justifie la résolution du contrat.

Cette décision de résolution ne fait par ailleurs qu'entériner judiciairement la situation de fait résultant de l'impossibilité de suivre l'exécution du compromis de vente, suite à la revente fautive du terrain à D.)

Soutenant que la mesure de la résolution ne suffit pas par elle-même à assurer la réparation du préjudice lui accru du fait de l'inexécution des vendeurs, C.) demande de voir condamner les époux A.) - B.) à lui payer à titre de dommages et intérêts le montant de 2.000.000.- francs.

Selon les appelants A.) - B.) , cette demande de C.) en dommages et intérêts est encore à déclarer irrecevable « pour défaut de division de la créance (article 1220 du code civil) ».

L'article 1220 alinéa 1er du code civil auquel les époux A.) - B.) se réfèrent à cet effet prévoit que l'obligation qui est susceptible de division doit être exécutée entre le créancier et le débiteur comme si elle était indivisible.

Les époux A.) - B.) n'ayant pas expliqué en quoi un « défaut de division de la créance » rendrait la demande en dommages et intérêts de C.) irrecevable sur base de cette disposition légale, la Cour n'est pas en mesure de répondre au moyen.

La demande en dommages et intérêts serait encore irrecevable, sinon non fondée au vu de la mauvaise foi de C.) , « alors que la bonne foi de

l'excipiens (ici l'intimé) constitue une des conditions fondamentales pour que l'exception d'inexécution de l'article 1184 du code civil puisse jouer ».

Cette argumentation est à rejeter sans autre examen au seul vu de ce que C) n'excipe dans aucun des corps de conclusions, ni de première instance, ni d'instance d'appel, de l'exception d'inexécution, concluant au contraire au dernier état de ses conclusions à la résolution du contrat.

Par ailleurs, aucun élément au dossier ne permet de percevoir le moindre indice de mauvaise foi dans le chef de C) .

Quant aux dommages et intérêts dont condamnation en première instance, les époux A) - B) contestent le principe même de leur allocation, alors que C) demande de les voir fixer à la somme réclamée de 2.000.000.- francs.

Les dommages et intérêts alloués en plus de la résolution du contrat compensent le préjudice que la résolution peut entraîner pour le demandeur.

Le dommage matériel dont l'acheteur peut demander réparation peut consister dans la perte subie ou dans le gain manqué à la suite de l'inexécution du contrat (cf article 1149 du code civil) (Jurisclasseur civil, art.1603 à 1623, Fasc. 20, numéro 117, édition 1991).

La perte éprouvée forme le préjudice principal au cas où la chose était destinée à être utilisée par l'acheteur lui-même pour ses besoins, ou personnels, ou professionnels, C) affirmant à cet égard avoir dû se procurer ailleurs un terrain comparable à celui sur lequel portait la vente résolue.

L'argumentation des époux A) - B) tirée de ce que C) n'aurait pas effectué toutes les diligences pour trouver un terrain similaire dans la commune d' Z) , est à déclarer non fondée.

Suivre pareille argumentation des époux A) - B) ., reviendrait en effet à sanctionner une nouvelle fois le créancier, déjà lésé par les inexécutions fautives de son cocontractant, en conférant indirectement au débiteur fautif un droit de regard quant aux solutions de remplacement que le créancier pourra envisager pour sortir de la situation dans laquelle il se trouve placé contre son gré, par la seule faute de son vendeur.

Les appelants A) - B) font subsidiairement grief aux premiers juges d'avoir retenu que le préjudice est constitué par la somme que C) a dû débourser pour obtenir un terrain similaire (dans la commune de Y)), en l'occurrence le montant de 497.003.- francs, soutenant que le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg aurait par là procédé à une interprétation erronée de l'article 1184 du code civil.

Contrairement à l'affirmation des époux A) - B) , les juges du fond ne sont pas tenus de préciser tous les éléments du préjudice restant accru au créancier après la résolution du contrat.

Par ailleurs, et tel que le soutient C) aucune disposition légale ne fixe en l'espèce des méthodes de calcul déterminées pour l'évaluation des dommages et intérêts.

Il suffit aux juridictions d'affirmer l'existence du préjudice et d'en évaluer le montant, sauf à veiller à ce que la condamnation à des dommages et intérêts qui se rajoute à la résolution du contrat, ne représente pas une forme d'exécution totale ou partielle du contrat (Jurisclasseur civil, art. 1184 , Fasc. 10, numéros 110 et 111, éditions 1997).

Les époux A) - B) font valoir que le terrain acquis par C) à lieu 2) n'est pas similaire au terrain à lieu 1) qualifiant la commune de Y) de « commune en plein essor, où les terrains sont vendus à des prix nettement supérieurs à ceux des autres communes des alentours ».

Or, contrairement à cette affirmation des époux A) - B) , l'acquisition par C) du terrain à lieu 2) constitue une opération de substitution par rapport à l'acquisition du terrain de lieu 1) , les appelants A) - B) , ne versant la moindre pièce permettant de retenir que les deux sites soient classés dans des catégories différentes sur le marché immobilier, et le seul fait de la différence du prix de l'are concernant les terrains acquis par C) à lieu 1) et à lieu 2) , ne pouvant servir de critère à cet égard.

Les époux A) - B) viennent par ailleurs eux-mêmes contredire leurs allégations, étant donné que , tel que le fait valoir à juste titre C) , ils ont revendu le 20 juillet 1990 à D) le terrain litigieux à lieu 1) au prix de 300.578.- francs l'are (2.600.000.- francs : 8,65 ares), alors que C) acquit le 18 juin 1991 le terrain de remplacement à lieu 2) à un prix de l'are moins important, de seulement 280.000.- francs.

C'est encore à tort que les appelants A) - B) , font grief au Tribunal d'arrondissement de Luxembourg de s'être orienté pour l'évaluation du préjudice résulté de la résolution du compromis de vente du 27 février 1990 par rapport au prix d'acquisition du terrain de remplacement à lieu 2) (cf Jurisclasseur civil, art.1603 à 1623, Fasc. 20, numéro 119, édition 1991).

Les premiers juges constatent à l'appui de leur appréciation tenant à l'existence et à l'évaluation du préjudice accru à C) du fait de la résolution du contrat que, suite au refus des époux A) - B) d'authentifier la vente du 27 février 1990, C) a acquis suivant acte notarié du 18 juin 1991 un terrain équivalent à lieu 2) à 280.000.- francs l'are (prix d'acquisition : 2.522.800.- francs ; contenance : 9,01ares)

alors que le terrain lui vendu le 27 février 1990 par les époux A.) - B.) , est de 222.543.- francs l'are (prix d'acquisition : 1.925.000.- francs ; contenance : 8,65 ares).

En retenant à partir de ces données que le préjudice accru à C.) consiste, non en la somme qu'il a dû débourser en plus pour se porter acquéreur du terrain à lieu 2.) , mais en se référant à un terrain similaire, et en appliquant pour ce faire le plus payé par are, soit le montant de 57.457.- francs (280.000 – 222.543) à la contenance du terrain acquis le 27 février 1990 auprès des époux A.) - B.) , soit 8,65 ares, les premiers juges ne sauraient encourir le reproche de ne pas avoir procédé à une appréciation du préjudice concret de C.) .

Pour le surplus, l'affirmation des époux A.) - B.) que par l'allocation de ces dommages et intérêts les premiers juges auraient introduit une clause pénale dans un contrat qui n'en contenait pas, se heurte à l'ensemble des développements qui précèdent.

Par ailleurs, le fait qu'à l'acte notarié du 18 juin 1991, C.) et E.) se portent à parts égales acquéreurs par indivis du terrain à lieu 2.) , ne permet pas de suivre les époux A.) - B.) en ce que le montant alloué à titre de dommages et intérêts serait à diviser par deux, en considération notamment d'un pouvoir d'achat qui serait doublé.

Rien ne permet en effet de retenir que E.) ait contribué effectivement au financement dudit terrain, n'étant par ailleurs pas exclu qu'elle aurait également figuré comme acquéreur par indivis dans l'acte notarié qui aurait été passé concernant le terrain à lieu 1.) , les époux A.) - B.) ne soutenant même pas qu'ils se seraient opposés à pareille situation.

Il y a dès lors lieu de déclarer non fondé l'appel des époux A.) - B.) , visant à voir réformer le jugement en ce qu'il a, en réparation de ce préjudice, alloué à C.) le montant de 497.003.- francs.

L'appel de C.) visant à voir porter l'indemnisation devant lui revenir au montant de 2.000.000.- francs englobant l'évaluation de la plus-value qu'il aurait pu réaliser en revendant le terrain à lieu 1.) , est également à rejeter.

En effet, la preuve du préjudice consistant dans la privation du bénéfice escompté de la revente de la chose sur laquelle portait le contrat résolu n'est, en principe, admise qu'avec grande prudence, puisque reposant sur l'existence de contrats semblables dans le passé ou projetés dans le futur, abstraction faite de ce qu'elle est par ailleurs fonction de l'évolution du marché (cf Jurisclasseur civil, art.1603 à 1623, Fasc. 20, numéro 122, édition 1991).

Or, en l'espèce et contrairement à l'affirmation de C.) , il ne résulte d'aucun élément au dossier qu'il ait acquis le terrain d' lieu 1.) à des fins de spéculation et que la résolution lui ait, partant, également causé un gain manqué.

Il reste en effet en défaut de verser la moindre pièce relative à la revente, voire quant à la remise en vente du terrain acquis à lieu 2.) , respectivement quant à toute autre revente de terrain.

Par ailleurs, en ses conclusions du 9 décembre 1998, dans le cadre des développements visant à voir qualifier les terrains de lieu 1) et de lieu 2) de terrains similaires, C.) fait état de sa volonté « de s'installer » sur le terrain de lieu 1) , ou encore du fait de ne pas avoir « pu s'installer » sur ledit terrain, ce qui permet de douter de la réalité du projet de spéculation.

Le préjudice qu'il entend voir indemniser est partant un dommage futur qui n'est qu'éventuel et qui n'est par conséquent pas réparable, C.) n'ayant pas même établi l'existence de la perte d'une chance.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement en ce qu'il l'a débouté de ce chef de sa demande en indemnisation.

Il découle de l'ensemble des considérations qui précèdent que, quant au fond du litige, les appels respectifs sont à rejeter.

Les époux A.) - B.) entreprennent le jugement du 8 avril 1998 en ce qu'il les a condamnés à régler à C.) une indemnité de procédure de 35.000.- francs, faisant valoir à cet égard qu'il n'a pas indiqué la nature des sommes qu'il a prétendument exposées, non comprises dans les dépens, et qu'il n'a pas précisé en quoi l'équité commande de laisser ces sommes à leur charge.

Il y a lieu d'admettre qu'un mandataire professionnel tel un avocat, ne met pas ses services gratuitement à la disposition de son mandant, de sorte qu'il ne saurait, à défaut de tout autre élément, être légitimement mis en doute que la nature des sommes que l'indemnité de procédure sollicitée est destinée à couvrir concerne les honoraires que C.) a dû régler pour faire valoir ses droits devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Au vu des éléments au dossier et du sort de l'appel, il est inéquitable de laisser à la charge de C.) l'intégralité des débours par lui exposés en première instance, non compris dans les frais et dépens de celle-ci, de sorte qu'il y a lieu de confirmer les premiers juges en ce qu'ils condamnent les époux A.) - B.) au paiement d'une indemnité de procédure de 35.000.- francs.

Il est au vu de ces mêmes considérations inéquitable de laisser à la charge de C.) l'intégralité des débours par lui exposés en instance d'appel, non

compris dans les frais et dépens de celle-ci, et il y a lieu de lui allouer pour cette procédure également une indemnité de 35.000.- francs.

Les appelants A) - B) étant en leur qualité de parties succombantes à condamner à l'intégralité des frais et dépens de l'instance d'appel, leur demande basée sur l'article 131-1 du code de procédure civile est à rejeter.

C'est à tort que les époux A) - B) ont fait réassigner D) qui n'a pas constitué avoué suite à l'acte d'appel lui signifié le 25 mai 1998.

C) et D) n'étant pas intimés aux mêmes fins, il n'y a en effet pas lieu à application des dispositions de l'article 153 du code de procédure civile prévoyant le défaut profit joint, de sorte que le présent arrêt sera rendu par défaut, faute de comparaître, à l'encontre de D)

PAR CES MOTIFS

La Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut, faute de comparaître à l'égard de D) , contradictoirement à l'égard des autres parties,

reçoit les appels principal et incident,

reçoit la demande reconventionnelle des appelants au principal,

dit qu'il n'y a pas lieu à communication de pièces plus amples,

dit la demande reconventionnelle des époux A) - B) non fondée,

déclare les appels tant principal qu'incident non fondés,

confirme le jugement en ses dispositions entreprises,

condamne les époux A) - B) à payer à C) une indemnité de procédure de 35.000.- francs pour l'instance d'appel,

dit non fondée la demande basée par les appelants au principal sur l'article 131-1 du code de procédure civile,

condamne les époux A.) - B.) aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Marco FRITSCH qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.