

Arrêt civil.

Audience publique du premier décembre deux mille dix.

Numéro 31965 du rôle.

Composition:

*Romain LUDOVICY, président de chambre;
Françoise MANGEOT, premier conseiller;
Gilbert HOFFMANN, conseiller, et
Jean-Paul TACCHINI, greffier.*

E n t r e :

*1) A, retraité, et son épouse
2) B, sans état particulier, les deux demeurant ensemble à (...),
appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos
Calvo de Luxembourg en date du 3 octobre 2006,
comparant par Maître Charles Unsen, avocat à Luxembourg,*

e t :

*1) C société à responsabilité limitée, agence immobilière, établie et
ayant son siège social à (...),
intimée aux fins du susdit exploit Carlos Calvo,
comparant par Maître Nicolas Schaeffer, avocat à Luxembourg,
2) D, sans état particulier, demeurant à (...),
intimée aux fins du susdit exploit Carlos Calvo,
comparant par Maître Catherine Thill-Kamitaki, avocat à Luxem-
bourg.*

LA COUR D'APPEL:

Par exploit d'huissier du 3 octobre 2006, A et son épouse B ont régulièrement relevé appel d'un jugement du 12 juillet 2006 par lequel le tribunal d'arrondissement de Luxembourg les a condamnés à payer 45.300 € avec les intérêts légaux à D et 15.628,50 € avec les intérêts

légaux à la société C du chef d'une clause pénale stipulée dans un compromis de vente du 10 avril 2005 relatif à une maison sise à (...) non exécuté par les appelants en tant qu'acquéreurs, a débouté ces derniers d'une demande reconventionnelle en paiement de 60.928,50 € à titre de dommages-intérêts pour préjudice matériel et de 10.000 € du chef de préjudice moral pour agissement de concert frauduleux des intimés, a débouté toutes les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné les appelants aux frais et dépens de l'instance.

Les appelants demandent à la Cour, par réformation, de les relever des condamnations prononcées à leur encontre et de faire droit à leur demande reconventionnelle en dommages-intérêts ainsi qu'à leur demande en obtention d'une indemnité de procédure. Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 € pour l'instance d'appel.

Les parties intimées D et C concluent à la confirmation du jugement de première instance et sollicitent de leur côté l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 € pour l'instance d'appel.

Les appelants réitèrent leur argumentation de première instance que l'agent immobilier aurait été au courant de ce qu'ils avaient besoin d'un crédit bancaire pour pouvoir acquérir l'immeuble et qu'il aurait déclaré qu'en cas de refus du prêt par la banque, le compromis de vente serait nul et non avenue, raison pour laquelle ils auraient laissé en blanc la mention du compromis contenant une clause résolutoire afférente qui aurait été biffée par la suite par l'agent immobilier, que la prétendue nullité du compromis de vente en cas de refus du prêt par la banque ayant été la cause déterminante de leur signature, leur consentement aurait été vicié par cette fausse information, de sorte que le compromis de vente serait à annuler pour erreur ou dol, que l'agence immobilière aurait manqué à son obligation de renseignement et de conseil en omettant de les avertir du risque couru en l'absence d'une condition suspensive ou résolutoire relative à l'obtention d'un prêt dans le compromis de vente et de leur préconiser l'insertion d'une clause afférente et que la venderesse aurait agi de concert avec l'agent immobilier en toute mauvaise foi et dans une intention de nuire.

Il convient de relever dès l'ingrès que la plainte au pénal avec constitution de partie civile pour faux et usage de faux déposée le 14 novembre 2006 par A entre les mains du juge d'instruction de Luxembourg contre l'agent immobilier E et D a été toisée par une ordonnance de non-lieu rendue par la chambre du conseil du tribunal d'arrondissement de Luxembourg le 22 mai 2008 qui a été confirmée sur appel par un arrêt de la chambre du conseil de la Cour d'appel du 3

octobre 2008 et que par jugement (non entrepris) du 15 décembre 2009, le tribunal correctionnel de Luxembourg s'est déclaré matériellement incompétent pour connaître d'une citation directe lancée le 14 novembre 2008 par les appelants contre E et D du chef des crimes de faux et d'usage de faux qui avaient déjà fait l'objet de la plainte précitée, de sorte que les conclusions des parties relatives à un sursis à statuer en raison des susdites procédures pénales sont devenues sans objet.

C'est par une appréciation correcte des éléments de la cause et par de justes motifs que la Cour adopte, auxquels elle renvoie et qui répondent exhaustivement aux conclusions prises en appel, que les juges de première instance ont retenu que la version des faits soutenue par les appelants n'était pas établie par l'attestation testimoniale délivrée par leur fille, celle-ci étant non seulement imprécise, mais encore contredite par le propre courrier des appelants du 22 juin 2005, et qu'ils ont en conséquence décidé que ces derniers n'avaient rapporté la preuve ni d'une erreur ou d'un dol, ni d'un manquement de l'agence immobilière à son obligation de conseil, ni d'un quelconque agissement répréhensible des intimés.

L'offre de preuve des appelants tendant à établir par le témoignage de leur fille les prétendus propos tenus à l'occasion de la signature du compromis de vente litigieux est à rejeter pour défaut de pertinence, étant donné que la personne à entendre comme témoin a déjà exposé son récit des faits incriminés par écrit dans sa prédite attestation testimoniale.

Il s'ensuit que le jugement déféré est à confirmer.

Les appelants succombant en instance d'appel et devant en conséquence supporter l'intégralité des frais et dépens des deux instances, leurs demandes basées sur l'article 240 du NCPC ne sont pas fondées.

Il serait en revanche inéquitable de laisser entièrement à charge des intimés les frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer au titre d'honoraires d'avocat pour assurer la défense de leurs intérêts légitimes devant la Cour. Il convient de leur allouer 1.000 € sur base de l'article 240 précité.

Par ces motifs,

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

reçoit l'appel ;

le dit non fondé et **confirme** le jugement déféré ;

déboute A et B de leur demande basée sur l'article 240 du NCPC ;

les condamne à payer à D et à la société C SARL 1.000 € sur base de l'article 240 précité ;

les condamne aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Nicolas SCHAEFFER, avocat constitué, sur son affirmation de droit.