

Texte anonymisé

Ce texte anonymisé a uniquement une valeur documentaire. Il importe de noter qu'il n'a pas de valeur juridique.

Arrêt N°89/20 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-quatre juin deux mille vingt

Numéro CAL-2018-00339 du rôle

Composition:

MAGISTRAT1.), présidente de chambre
MAGISTRAT2.), premier conseiller,
MAGISTRAT3.), premier conseiller, et
GREFFIER1.), greffier.

Entre :

1.) PERSONNE1.), demeurant à L-(...),

2.) PERSONNE2.), demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) d'(...) en date du 12 mars 2018,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

et :

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE1.),

intimée aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à (...)

LA COUR D'APPEL:

Saisi d'une part, de l'assignation introduite par PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.) contre PERSONNE3.) aux fins de voir prononcer la résiliation judiciaire d'un compromis de vente signé entre parties le 30 juin 2015 portant sur une maison d'habitation, de la voir condamner à leur payer le montant de 39.900,00 euros à titre de clause pénale, outre les intérêts et une indemnité de procédure et, d'autre part, de la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE3.) aux fins de voir prononcer la résolution judiciaire du compromis de vente, de voir condamner les époux GROUPE1.) à lui payer le montant de 39.900,00 euros à titre de clause pénale, ainsi que le montant de 5.000,00 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, outre les intérêts légaux et une indemnité de procédure, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 7 février 2018, après avoir rejeté le moyen de nullité du compromis invoqué par PERSONNE3.) sur base de l'article 1325 du code civil, a dit que le compromis de vente, valablement conclu, est devenu caduc et a débouté les parties de l'ensemble de leurs prétentions respectives.

Pour statuer ainsi, le tribunal a dit que faute de preuve que les époux GROUPE1.), en leur qualité d'acquéreurs de l'objet du compromis de vente, ont fait parvenir un certificat bancaire à la venderesse PERSONNE3.) endéans le délai de 21 jours ouvrables suivant la signature du compromis litigieux, la condition suspensive ne s'est pas réalisée, entraînant ainsi la caducité du compromis de vente du 30 juin 2015.

De ce jugement, appel a été régulièrement relevé par les époux GROUPE1.) suivant exploit d'huissier du 12 mars 2018, les appelants concluant par réformation, à voir faire droit à l'ensemble de leurs prétentions formulées en première instance.

Les appelants sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,00 euros pour l'instance d'appel.

Les appelants font valoir que PERSONNE3.), par le biais de l'agence immobilière SOCIETE1.) qu'elle avait chargée de la vente immobilière, a été informée dès le 8 juin 2015, de l'accord bancaire relatif à l'obtention du crédit nécessaire pour le financement de l'objet du

compromis, la partie venderesse s'étant par ailleurs vu remettre un exemplaire de l'accord bancaire de la part de la société BANQUE1.). Il résulterait en outre des pièces versées que le notaire NOTAIRE1.), chargée dès le 15 juillet 2015 de l'authentification de la vente immobilière, a demandé aux acquéreurs les renseignements nécessaires à la rédaction de l'acte notarié.

Ce serait dès lors à tort que le tribunal a dit que les époux GROUPE1.) restaient en défaut de prouver que PERSONNE3.) a été informée de l'accord bancaire en temps utile.

A l'effet d'établir leur version des faits, les appelants se prévalent d'une attestation testimoniale et formulent une offre de preuve par l'audition de témoins.

PERSONNE3.) expose qu'au moment de la signature du compromis litigieux son état de santé était affaibli, de sorte qu'elle était facilement manipulable et influençable. Elle fait valoir que seul un exemplaire du compromis a été signé entre parties, celui-ci se trouvant entre les mains des appelants, l'exemplaire de l'intimée n'étant revêtu d'aucune signature. Elle interjette dès lors appel incident, concluant par réformation à voir dire que le compromis de vente est dénué de valeur juridique pour inobservation de la formalité prévue à l'article 1325 du code civil.

En ordre subsidiaire, elle conclut à voir confirmer le jugement entrepris par adoption des motifs du tribunal en ce qu'il a dit que le compromis est devenu caduc et en ce qu'il a débouté les époux GROUPE1.) de leur demande en paiement du montant de la clause pénale, tout en concluant en revanche à voir faire droit à sa demande reconventionnelle en paiement du montant de la clause pénale.

L'intimée conteste les affirmations des appelants tendant à voir admettre qu'elle a été informée de l'accord bancaire endéans le délai prévu au compromis de vente en relevant l'absence de preuve des faits sous-jacents auxdites allégations, faisant valoir que ce n'est qu'en date du 29 octobre 2015, que l'accord bancaire du 7 juillet 2015 a été communiqué à son avocat. A supposer que les appelants aient transmis l'accord bancaire à l'agence immobilière SOCIETE1.), l'intimée conteste en avoir été informée à son tour par l'agence immobilière et elle conteste pareillement avoir été informée par la BANQUE1.) de l'existence d'un tel accord. Dans le même ordre d'idées elle donne à considérer qu'à supposer que les acquéreurs ont informé le notaire NOTAIRE1.) de l'existence de l'accord bancaire, ce fait est sans pertinence sur le fond du litige.

Elle fait en outre valoir qu'au vu du défaut de réalisation de la condition suspensive du compromis elle était en droit de refuser de signer l'acte notarié de vente.

L'intimée conclut au rejet de l'attestation testimoniale versée par les appelants et de leur offre de preuve au motif de ne pas être pertinentes.

PERSONNE3.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,00 euros pour l'instance d'appel.

Les époux GROUPE1.) contestent les affirmations de l'intimée par rapport à son état de santé amoindri et concluent à voir dire l'appel incident non fondé.

Appréciation de la Cour

Le 30 juin 2015, un compromis de vente a été signé, par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE1.), entre la venderesse PERSONNE3.) et les acquéreurs, les époux GROUPE1.), portant sur une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un prix de vente de 399.000,00 euros, l'entrée en jouissance étant fixée au 30 septembre 2015 au plus tard, l'acte notarié de vente étant à passer devant le notaire NOTAIRE1.).

Le compromis stipule que les acquéreurs s'engagent à introduire une demande de crédit dans un délai de 5 jours ouvrables à partir de la date de signature du compromis. Il prévoit encore qu'il ne sortira ses effets que dès lors qu'un prêt sera accordé aux acquéreurs, qu'il a une durée de validité de 21 jours ouvrables pour permettre aux acquéreurs de présenter un accord/refus bancaire par écrit et qu'au cas où les acquéreurs ne se voient pas accorder le prêt en question, le compromis est déclaré rétroactivement nul et non avenue, sans que le vendeur ne puisse invoquer de dommages et intérêts à l'encontre des acquéreurs. Il y est encore prévu qu'en cas de résiliation du compromis par l'une des parties après accord du prêt, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente du bien immobilier faisant l'objet du compromis.

Le 7 juillet 2015, la banque BANQUE1.) a informé les époux GROUPE1.) de son accord à leur consentir une ouverture de crédit à hauteur de 399.000,00 euros.

Le 3 septembre 2015, le notaire NOTAIRE1.) a dressé un procès-verbal de refus de signature par PERSONNE3.) de l'acte notarié de vente.

Concernant le moyen de l'intimée tenant à l'inobservation de l'article 1325 du code civil, qui tend à la nullité du compromis de vente au motif que seul un exemplaire a été signé entre parties, la Cour se rallie à la motivation exhaustive des juges de première instance qui ont à bon droit dit que le moyen n'est pas fondé.

Faute par PERSONNE3.) de tirer une conclusion par rapport à son affirmation que son état de santé était affaibli lors de la signature du compromis, son argumentation y afférente ne porte pas davantage à conséquence.

Au vu des termes clairs du compromis de vente, la Cour partage l'analyse des juges de première instance en ce qu'ils ont dit que le compromis a été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par les acquéreurs, le tribunal ayant à bon droit retenu que pour apprécier si la condition s'est réalisée, il ne suffit pas que les acquéreurs établissent avoir obtenu l'accord bancaire en vue du financement du bien immobilier faisant l'objet du compromis, tel le cas en l'espèce, mais il faut en plus que les acquéreurs prouvent que la venderesse a été informée de cet accord bancaire endéans le délai conventionnellement fixé à 21 jours ouvrables à partir de la signature du compromis de vente, sous peine de caducité conformément aux dispositions de l'article 1176 du code civil.

Force est de constater que les pièces versées en cause n'établissent pas que PERSONNE3.) a été informée, endéans le délai conventionnel stipulé entre parties, de l'accord bancaire consenti par la BANQUE1.) aux époux GROUPE1.). L'offre de preuve formulée par les appelants encourt un rejet, les faits libellés dans le premier alinéa (qui ont trait à l'information orale de la venderesse par l'agence immobilière SOCIETE1.) que les époux GROUPE1.) se sont vu accorder le crédit bancaire) manquant de pertinence en présence des termes clairs du compromis exigeant la présentation de l'accord, respectivement du refus bancaire par écrit.

Le deuxième alinéa de l'offre de preuve (qui a trait au procès-verbal de refus de signature de l'acte notarié de vente dressé le 3 septembre 2015 par le notaire NOTAIRE1.)) n'est pas d'avantage pertinent, les faits y libellés étant postérieurs à l'écoulement du délai de 21 jours ouvrables prévu dans le compromis de vente pour la réalisation de la condition suspensive.

Compte tenu de ce qui précède, la Cour rejoint le tribunal en ce qu'il a dit qu'en l'absence de preuve que PERSONNE3.) a été informée de l'accord bancaire au profit des appelants endéans le délai fixé dans le compromis, la condition suspensive ne s'est pas réalisée, le compromis de vente étant, partant, devenu caduc à l'expiration dudit délai.

La Cour approuve partant le tribunal d'avoir débouté tant les appelants que l'intimée de leurs demandes respectives, y incluses leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure.

Tant l'appel principal que l'appel incident ne sont dès lors pas fondés, le jugement entrepris étant à confirmer en toute sa teneur.

Au vu du sort réservé au litige, il y a lieu de débouter les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

P A R C E S M O T I F S

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'article 2 du règlement grand-ducal du 17 avril 2020 relatif à la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions soumises à la procédure écrite,

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme,

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris,

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître AVOCAT2.) avocat concluant affirmant en avoir fait l'avance.