

Arrêt N° 32/22 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du dix mars deux mille vingt-deux.

Numéro CAL-2021-00945 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,
Paul VOUEL, conseiller,
Anne-Françoise GREMLING, conseiller,
Isabelle HIPPERT, greffier.

Entre :

1) **A**, demeurant à L-(...),

2) **B**, demeurant à L-(...),

3) **la société immobilière SOC 1) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 1^{er} septembre 2021,

comparant par la société à responsabilité F&F LEGAL s.à r.l., inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1720 Luxembourg, 6, rue Heine, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

et :

C, demeurant à L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit FERREIRA SIMOES,

défaillante.

LA COUR D'APPEL:

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 19 octobre 2021.

Par acte d'huissier du 14 avril 2021, A et B (ci-après « les époux A-B ») ainsi que la société à responsabilité limitée SOC 1) s.à r.l. (ci-après « l'agence immobilière SOC 1) ») ont fait assigner C, veuve D, à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner à payer aux époux A-B et à l'agence immobilière SOC 1) chacun le montant de 255.000 euros au titre de l'indemnité conventionnelle fixée dans le compromis de vente signé en date du 14 juin 2020.

Les époux A-B ont, en outre, demandé à se voir autoriser à retirer les meubles stockés par C dans la maison mise en vente et de les amener à la décharge aux frais de cette dernière, sinon à voir condamner C à retirer les meubles stockés dans un délai de huit jours à partir de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 200 euros par jour de retard, plafonnée à 30.000 euros.

Les époux A-B et l'agence immobilière SOC 1) ont, par ailleurs, sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure ainsi que la condamnation de C au remboursement des frais engendrés au titre des honoraires d'avocat s'élevant au montant de 3.000 euros « *par partie requérante* », augmentés de la taxe sur la valeur ajoutée.

Ils ont finalement conclu à la condamnation de C aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande, ils ont exposé que le 14 juin 2020, les époux A-B ont signé, par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOC 1), un compromis de vente avec C, portant sur une maison au lieu-dit (...), le prix de vente ayant été de 2.550.000 euros.

Par contrat de vente du 28 juin 2020, les époux A-B auraient également vendu à C le mobilier de la maison pour la somme de 250.000 euros. Ce contrat aurait prévu que si la vente de la maison n'était pas clôturée par acte notarié, la vente des meubles serait annulée.

Le compromis de vente du 14 juin 2020 aurait contenu une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt endéans les 30 jours ouvrables après la signature du compromis.

L'article 8 dudit acte aurait prévu qu'en cas d'inexécution du compromis par l'une des parties, celle-ci devrait payer à l'autre partie une indemnité forfaitaire de 10 % du prix de vente ainsi qu'une indemnité forfaitaire de 255.000 euros, TVA comprise, à l'agence immobilière SOC 1).

C n'aurait ni justifié de l'introduction d'une demande de prêt dans les 30 jours à compter de la signature du compromis, ni présenté un refus bancaire dans le délai convenu.

Par courrier recommandé du 11 janvier 2021, le mandataire des époux A-B et de l'agence immobilière SOC 1) aurait informé C de la résolution du contrat à ses torts et l'aurait mise en demeure de payer le montant de 10% du prix de vente, soit 255.000 euros, à titre de clause pénale en faveur des époux A-B.

Par courrier recommandé du 30 mars 2021, il aurait mis en demeure C de s'acquitter du montant forfaitaire de 255.000 euros au profit de l'agence immobilière SOC 1).

C n'aurait pas réagi auxdits courriers.

Les époux A-B et l'agence immobilière SOC 1) ont basé leurs demandes en paiement sur la responsabilité contractuelle et notamment sur les articles 1147 et suivants du Code civil, sinon sur base de la responsabilité délictuelle.

Ils ont encore précisé qu'en attendant de passer l'acte notarié de vente, C aurait stocké ses meubles dans la maison mise en vente. Aux termes du courrier de mise en demeure du 11 janvier 2021, prémentionné, ils lui auraient demandé de retirer lesdits meubles.

Par jugement du 25 juin 2021, non signifié, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant par défaut à l'égard de C, a :

- reçu les demandes des époux A-B et de l'agence immobilière SOC 1) à l'encontre de C, en la forme,
- déclaré irrecevables les demandes en allocation des indemnités conventionnelles sur base de la responsabilité délictuelle,
- dit recevables, mais non fondées lesdites demandes sur base de la responsabilité contractuelle,
- déclaré non fondées les demandes des époux A-B en rapport avec les meubles,
- déclaré non fondée la demande des époux A-B et de l'agence immobilière SOC 1) en remboursement des frais engendrés par les honoraires d'avocat,

- laissé les frais et dépens de l'instance à charge des époux A-B et de l'agence immobilière SOC 1).

Pour statuer ainsi, les juges de première instance ont relevé qu'il ne résultait des termes du compromis de vente aucun devoir d'information à charge de C relatif au dépôt de la demande de crédit, respectivement de l'obtention du crédit.

Ils en ont conclu que les époux A-B ne sauraient reprocher à C de ne pas avoir présenté d'accord écrit endéans le délai de trente jours à compter de la date de signature du compromis de vente.

Ils ont ensuite dit que la réitération par acte authentique d'une promesse synallagmatique de vente n'est qu'une modalité d'exécution du contrat, les cocontractants étant ainsi liés par un contrat de vente dont certains effets, notamment le transfert de propriété, sont différés au jour de la signature de l'acte authentique. Ils ont donné à considérer que si une des parties n'exécute pas son obligation de signer l'acte notarié, la vente demeure valable et qu'en l'absence de sanction prévue, la vente ne saurait être déclarée caduque en raison du temps écoulé, sans que l'une des parties n'ait mis l'autre en demeure de signer l'acte authentique.

Ils ont noté que si, en l'espèce, une sanction en cas de défaut de passation de l'acte notarié de vente était certes prévue au compromis, aucune date pour la passation devant notaire n'avait été fixée entre parties.

A défaut de preuve que C aurait été convoquée devant le notaire pour passer l'acte de vente authentique, le tribunal a dit que les parties étaient encore liées par le compromis de vente.

Les demandes des époux A-B et de l'agence immobilière SOC 1) en paiement des indemnités convenues ont partant été déclarées non fondées.

En l'absence de sommation de passer acte de vente par-devant notaire, la demande accessoire des époux A-B tendant à voir enlever les meubles stockés par C dans la maison mise en vente, a également été rejetée. Le tribunal a, par ailleurs, relevé que le stockage de meubles par C dans la maison litigieuse ne résultait aucunement des pièces produites en cause.

Les parties ayant été liées par une relation contractuelle, la demande dirigée contre C a été déclarée irrecevable sur la base délictuelle.

Eu égard à l'issue du litige, la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat a été déclarée non fondée.

Par acte d'appel du 1^{er} septembre 2021, les époux A-B et l'agence immobilière SOC 1) ont relevé appel du prêt jugement.

Par réformation du jugement entrepris, les époux A-B demandent à la Cour de condamner C à leur payer le montant de 255.000 euros au titre de l'indemnité conventionnelle fixée dans le compromis de vente.

L'agence immobilière SOC 1) sollicite la condamnation de C à lui payer le même montant au titre de l'indemnité conventionnelle.

Les époux A-B demandent encore à se voir autoriser à retirer les meubles stockés par C dans la maison mise en vente et de les amener à la décharge aux frais de cette dernière, sinon à voir condamner C à retirer les meubles stockés dans un délai de huit jours à partir de la signification de l'arrêt à intervenir, sous peine d'une astreinte de 200 euros par jour de retard, plafonnée à 30.000 euros.

Les parties appelantes réclament, en outre, par réformation, la condamnation de C à leur payer une indemnité de procédure de 3.000 euros pour la première instance ainsi qu'une indemnisation du même montant du chef des frais et honoraires d'avocat exposés.

Elles sollicitent finalement une indemnité de procédure de 3.000 euros pour l'instance d'appel et la condamnation de l'intimée aux frais et dépens des deux instances.

A l'appui de leur recours, les parties appelantes font grief au tribunal d'avoir statué d'office sur des moyens sans avoir sollicité de prise de position de leur part. Ils n'auraient ainsi pas respecté les articles 54, 63 et 65 du Nouveau Code de procédure civile et auraient violé le principe du contradictoire.

Les parties appelantes estiment que le principe de l'exécution de bonne foi des conventions met à charge des parties contractantes une obligation de loyauté, en ce sens que le débiteur d'une obligation assortie d'une condition suspensive doit effectuer toutes les diligences normales en vue de la réalisation de la convention.

Elles soulignent que la partie intimée, sur laquelle reposerait la charge de la preuve de la bonne exécution de ses obligations, n'a, à aucun moment, justifié de l'introduction d'une demande de prêt, ni de l'accord ou du refus de la banque, dans les 30 jours à compter de la signature du compromis.

La condition suspensive prévue au compromis ne se serait pas réalisée et l'opération n'aurait pas abouti du fait que l'intimée n'aurait pas effectué les diligences normales requises.

Ce serait donc à bon droit que, par courrier du 11 janvier 2021, les parties appelantes auraient mis fin au contrat pour faute de la partie intimée.

Elles font valoir qu'aux termes du compromis, les indemnités convenues ne sont pas uniquement dues en cas de défaut de passation de l'acte notarié, mais également en cas de non-respect de l'obligation assortie d'une convention suspensive.

Elles ajoutent que, dans la mesure où la condition suspensive ne s'était pas réalisée endéans le délai prévu, le contrat était devenu caduc et sans effet. Elles n'auraient, dès lors, plus eu aucune obligation ni raison de mettre en demeure la partie intimée de passer l'acte devant notaire.

Les époux A-B et l'agence immobilière SOC 1) considèrent donc avoir droit au paiement des montants prévus à l'article 8 du compromis de vente. Ils basent leurs demandes afférentes sur la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle.

Les époux A-B maintiennent que C a entreposé des meubles dans la maison litigieuse. Ils s'estiment en droit de solliciter l'enlèvement de ceux-ci et versent des photos et un inventaire des meubles concernés pour étayer leur demande.

Les parties appelantes reprochent finalement au tribunal de ne pas avoir pris position quant à leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance, ni dans la motivation, ni dans le dispositif du jugement entrepris.

Appréciation de la Cour

L'acte d'appel n'ayant pas été délivré à la personne de C, il y a lieu de statuer par défaut à son égard, en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Quant à la signification de l'acte d'appel

Aux termes de l'article 155, paragraphe 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, « *La signification d'un acte d'huissier de justice est faite à la personne du destinataire en tout lieu où l'huissier de justice le trouve.* »

Le paragraphe 5 du même article prévoit que « *si la signification ne peut être faite à la personne du destinataire, la copie de l'acte est délivrée au domicile du destinataire. S'il n'y demeure pas ou à défaut de domicile, la copie de l'acte est délivrée au lieu de sa résidence principale [...].* »

Suivant l'article 157, paragraphe 1^{er} du même Code, « *lorsque la personne à qui l'acte doit être signifié n'a ni domicile ni résidence connus, l'huissier de justice*

dresse un procès-verbal, où il relate avec précision les diligences qu'il a accomplies pour rechercher le destinataire de l'acte [...]. »

En vertu de l'article 158 du même Code, « *si le destinataire de l'acte n'est pas retrouvé ou s'il n'est pas établi qu'il a été effectivement avisé, le juge peut prescrire d'office toutes les diligences complémentaires, sauf à ordonner les mesures provisoires ou conservatoires nécessaires à la sauvegarde des droits du demandeur* ».

Pour signifier l'acte d'appel du 1^{er} septembre 2021 à C, l'huissier de justice suppléant, Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, a procédé par voie de procès-verbal de recherches, établi à la même date, sur base de l'article 157 du Nouveau Code de procédure civile.

Le procès-verbal de recherches contient les mentions suivantes :

« Il résulte des recherches faites auprès du Registre national des personnes physiques, que la personne prédite est bien inscrite à cette adresse [L-(...)].

Je me suis rendue à la prédite adresse sans trouver de boîte à lettres ni de sonnette au nom de la personne recherchée.

A cette adresse se trouve un immeuble résidentiel. J'ai parcouru les lieux sans pouvoir localiser la personne recherchée.

Je n'ai pu obtenir d'autres informations concernant la personne recherchée.

En conséquence, et en vertu de l'article 157 du Nouveau code de procédure civile, une copie du présent procès-verbal de recherches et de l'exploit prédit est envoyée au destinataire de l'exploit à sa dernière adresse connue, mentionnée ci-dessus, sous pli recommandé avec accusé de réception et une autre copie sous pli simple, ces plis déposés au bureau de l'Entreprise des Postes dans le délai de la Loi.

Avec déclaration que le destinataire de ces pièces pourra se faire remettre une copie de l'acte pendant un délai de trois mois dans l'étude de l'huissier de justice instrumentaire ou à mandater à cette fin toute personne de son choix ».

Il faut déduire des constatations faites par l'huissier de justice qu'en date du 1^{er} septembre 2021, C ne demeurait plus à l'adresse indiquée comme étant son domicile au Registre national des personnes physiques. Les parties appelantes ne versent, par ailleurs, ni avis de réception de la lettre recommandée expédiée par l'huissier de justice, ni pièce dont il résulterait que C aurait été avisée de cet envoi.

Dans un arrêt du 24 novembre 2016 (arrêt n° 91/16, n° 3722 du registre), la Cour de cassation a retenu qu'avait violé les dispositions des articles 155, paragraphe 5 et 161 du Nouveau Code de procédure civile, la Cour d'appel qui, dans un arrêt du 23 décembre 2015, avait dit que la signification d'un jugement avait été valablement faite au domicile d'une personne au sens de l'article 161 du Nouveau Code de procédure civile, indépendamment de la question de savoir si elle demeurait effectivement à cette adresse.

Il appert, en l'espèce, que le mandataire des parties appelantes avait, en date du 30 mars 2021, adressé un courrier à C, aussi bien à l'adresse L(...) Luxembourg, (...), qu'à une adresse L(...) Bettembourg, (...).

Les parties appelantes ne justifient pas avoir communiqué cette dernière adresse, dont ils avaient manifestement connaissance, à l'huissier de justice, afin de permettre à ce dernier de vérifier si C y avait sa résidence principale et de procéder, le cas échéant, à la signification de l'acte d'appel à cette adresse, conformément aux dispositions de l'article 155, paragraphe 5 du Nouveau Code de procédure civile.

A la lumière de ce qui précède, la Cour considère qu'il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, de révoquer l'ordonnance de clôture et d'ordonner la réouverture des débats pour permettre aux parties appelantes de prendre position sur la régularité de la signification de l'acte d'appel à l'adresse L(...) Luxembourg, (...), et de vérifier s'il n'y a pas lieu de procéder à la réassignation de C à l'adresse L(...) Bettembourg, (...).

Il convient de réserver les frais et les droits des parties pour le surplus.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, troisième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de C et contradictoirement à l'égard des autres parties,

révoque l'ordonnance de clôture,

ordonne la réouverture des débats pour permettre à A, B et la société à responsabilité limitée SOC 1) s.à r.l. de prendre position sur la régularité de la signification de l'acte d'appel à l'adresse L(...) Luxembourg, (...), et de vérifier s'il n'y a pas lieu de procéder à la réassignation de C à l'adresse L(...) Bettembourg, (...),

accorde à la société à responsabilité limitée F&F LEGAL s.à r.l. un délai pour conclure jusqu'au 1^{er} avril 2022,

renvoie l'affaire devant le magistrat de la mise en état,

réserve les frais et les droits des parties.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président de chambre Alain THORN, en présence du greffier Isabelle HIPPERT.