

Arrêt civil

Audience publique du 21 novembre deux mille douze

Numéro 38307 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;

Odette PAULY, premier conseiller;

Pierre CALMES, conseiller;

Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

V),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 30 janvier 2012,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. S), épouse A), prise en sa qualité d'administratrice judiciaire des biens de sa mère, W), veuve S),

2. la société à responsabilité limitée I),

intimées aux fins du susdit exploit ENGEL du 30 janvier 2012,

comparant par Maître Alex ENGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 14 décembre 2011, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a condamné V) à payer à S), prise en sa qualité d'administratrice judiciaire de sa mère W), le montant de 55.000.- € et à payer à la société à responsabilité limitée I) sàrl le montant de 18.975.- € à titre de clauses pénales pour avoir résolu à ses torts exclusifs le compromis de vente signée entre parties le 28 février 2008 en ayant omis, d'une part, d'établir qu'il avait entrepris la moindre démarche pour obtenir un prêt bancaire et, d'autre part, de soumettre à l'agence immobilière I) sàrl, conformément aux dispositions du compromis de vente, l'accord ou le refus bancaire endéans 40 jours de la signature du compromis de vente. Les premiers juges ont encore condamné V) à payer à S), prise en sa qualité d'administratrice judiciaire de sa mère W) et à la société à responsabilité limitée I) sàrl le montant de 750.- € à titre d'indemnité de procédure.

Par exploit d'huissier du 30 janvier 2012, V) a régulièrement interjeté appel contre le jugement 14 décembre 2011. Il demande, par réformation du jugement entrepris, à être déchargé de toute condamnation.

Les intimées demandent la confirmation du jugement entrepris.

A l'appui de son recours, l'appelant fait valoir que par télécopie du 11 février 2008 il a fait une offre pour acquérir la maison ayant appartenu à W) pour le prix de 550.000.- € en précisant que l'offre n'était valable que pendant un mois. L'appelant verse la copie d'un compromis de vente qui n'a été signé par le juge des tutelles, dont l'accord était nécessaire, qu'en date du 19 mars 2008, soit plus d'un mois après l'offre du 11 février 2008, de sorte qu'au moment de l'acceptation par la partie venderesse l'offre était caduque.

L'appelant affirme encore qu'il était stipulé au compromis de vente que l'acte notarié devait être passé avant le 30 avril 2008, de sorte que faute de signature avant cette date, le compromis était à annuler.

Les parties intimées versent un compromis de vente signé par le juge des tutelles en date du 28 février 2008. Elles en déduisent que l'offre aurait été acceptée endéans le délai d'un mois. Elles affirment que le respect de la date limite prévue pour la signature de l'acte notarié n'était pas une condition suspensive du compromis signé entre parties et qu'à défaut de sanction prévue en cas de non-respect de ce délai, il était généralement admis que le dépassement de la date prévue pour la signature n'affectait pas la validité du

compromis. Elles demandent dès lors la confirmation du jugement entrepris, l'appelant ayant de toute manière, bien avant le 30 avril 2008, résilié à ses torts exclusifs le compromis litigieux pour ne pas avoir, dans un délai de 40 jours à compter de la signature du compromis, remis à l'agence immobilière l'accord ou le refus bancaire.

Il est de principe qu'une offre peut être assortie d'un délai d'expiration qui s'impose à l'acceptant comme à l'offrant (cf. Jurisclasseur civil, sub. Art. 1109, no 32). L'offre de V), datée du 11 février 2008, n'était valable que pendant un mois, soit jusqu'au 11 mars. Faute d'acceptation jusqu'au 11 mars l'offre tombait et le contrat entre parties ne se formait pas.

S'agissant de la vente d'un immeuble portant sur une valeur de 550.000.- € et conformément 1341 du code civil, l'accord de volonté devait se faire par écrit. Il résulte du compromis de vente versé par l'appelant que son offre n'a été acceptée par le juge des tutelles que le 19 mars 2008, soit après l'expiration de l'offre. Il est vrai que les intimées versent un compromis de vente signée par le juge des tutelles le 28 février 2008, soit avant l'expiration de l'offre. Elles versent également une déclaration écrite d'une personne portant le nom patronymique de « X », qui affirme être intervenue en tant qu'intermédiaire de la partie intimée I) sàrl et avoir informé l'appelant le 3 mars 2008 que tout avait été signé.

Il appartient bien évidemment à la partie S) d'établir que l'accord nécessaire du juge des tutelles est intervenu endéans du délai de validité de l'offre de l'appelant. Eu égard à la contradiction des pièces versées en cause et la contradiction entre la déclaration de la dame « X) », qui au demeurant ne remplit pas les conditions d'une attestation testimoniale et pour laquelle la Cour ignore par ailleurs les relations exactes entre son auteur et la partie intimée I) et par voie de conséquence la crédibilité qu'il y aurait lieu d'attacher à son éventuel témoignage, et le compromis de vente versé par l'appelant, il y a lieu de considérer que les intimées sont restées en défaut d'établir l'acceptation de l'offre avant son expiration et par voie de conséquence la formation du contrat entre parties.

Par réformation du jugement entrepris, il y a dès lors lieu de décharger l'appelant de toute condamnation, faute de preuve que l'acceptation de l'offre est intervenue avant l'expiration de cette dernière.

Les parties intimées ont demandé l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel. Au vu de l'issue du litige cette demande est à déclarer non fondée.

La partie appelante a demandé une indemnité de procédure pour la première et pour la deuxième instance. Cette demande est à déclarer fondée pour le montant de 1.000.- €.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel ;

dit l'appel fondé ;

réformant,

dit non fondée la demande de S), prise en sa qualité d'administratrice judiciaire de sa mère W) et de la société à responsabilité limitée I) sàrl ;

décharge V) de toute condamnation y compris de l'indemnité de procédure à laquelle il a été condamné en première instance ;

dit non fondée la demande des intimés en allocation d'une indemnité de procédure pour les deux instances;

dit fondée la demande de l'appelant en allocation d'une indemnité de procédure pour les deux instances ;

condamne S), prise en sa qualité d'administratrice judiciaire de sa mère, W) et la société à responsabilité limitée I) sàrl à payer à V) une indemnité de procédure de 1.000.- € pour les deux instances ;

condamne S), prise en sa qualité d'administratrice judiciaire de sa mère, W) et la société à responsabilité limitée I) sàrl aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Lex Thielen, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.