

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt civil

Audience publique du 14 juillet deux mille quatre

Numéro 28209 du rôle.

Composition:

Eliette BAULER, président de chambre;
Julien LUCAS, premier conseiller;
Marie-Anne STEFFEN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. PERSONNE1.), instituteur, et son épouse
2. PERSONNE2.), institutrice,
les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

tiers-opposants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Yves TAPELLA, en remplacement de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, en date du 20 août 2003,

comparant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

défenderesse en vertu de la tierce-opposition signifiée par exploit de l'huissier de justice suppléant Yves TAPELLA de Luxembourg en date du 20 août 2003 ;

comparant par Maître Guy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

2. PERSONNE3.), demeurant à D-ADRESSE3.),

défenderesse en vertu de la tierce-opposition signifiée par exploit de l'huissier de justice suppléant Yves TAPELLA de Luxembourg en date du 20 août 2003 ;

comparant par Maître Joe LEMMER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Le 19 juin 2002 PERSONNE3.) a donné à la société immobilière SOCIETE2.) une option de vente exclusive de sa maison sise à LIEU1.) pour le prix de 272.682,88.- € Le 29 juillet 2002 l'agence immobilière SOCIETE2.) a signé avec la société SOCIETE1.) un compromis de vente portant sur ladite maison. Par exploit d'huissier du 29 juillet 2002, la société SOCIETE1.), par l'intermédiaire de sa représentante, a fait donner sommation à PERSONNE3.) d'être présente le 31 juillet 2002 à 19.00 heures à son domicile pour voir acter sous forme authentique la vente renseignée au compromis de vente passé le 29 juillet 2002. A la date fixée PERSONNE3.) n'était pas présente de sorte que par une lettre recommandée du 5 août 2002 elle a été formellement mise en demeure de se présenter le 22 août 2002 à 10.00 heures à l'étude du notaire instrumentant afin de signer l'acte notarié. PERSONNE3.) ne s'est pas présentée pour signer l'acte de vente. Le 17 octobre 2002 la société SOCIETE1.) S.A. a assigné PERSONNE3.) afin de voir dire parfaite la vente intervenue le 29 juillet 2002.

Par jugement du 18 décembre 2002 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a rejeté les prétentions de la société SOCIETE1.). Celle-ci a interjeté appel le 24 février 2003.

La Cour d'appel, par un arrêt du 28 mai 2003, a fait droit à la demande de la société SOCIETE1.) S.A. et a déclaré que la vente de la maison litigieuse entre PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) S.A. était parfaite à partir du jour de la signature du compromis de vente le 29 juillet 2002. Par même arrêt la Cour a décidé que l'arrêt tient lieu d'acte authentique de vente et a ordonné la transcription de l'arrêt auprès du Bureau des Hypothèques.

Le 6 décembre 2002 PERSONNE3.) avait signé un compromis de vente de la maison sise à LIEU1.) avec les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) pour le prix de 371.840.- € L'acte authentique a été passé le 23 janvier 2003 devant le notaire Bettingen.

Le 20 août 2003 les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont formé tierce-opposition à l'encontre de l'arrêt rendu par la Cour d'appel le 28 mai 2003 lequel a reconnu que la vente intervenue le 29 juillet 2002 était parfaite.

Aux termes de l'article 612 du nouveau code de procédure civile : « Une partie peut former tierce-opposition à un jugement qui préjudicie à ses droits et lors duquel ni elle ni ceux qu'elle représente n'ont été appelés ».

Les conditions pour former tierce-opposition étant données en l'espèce, la tierce-opposition faite par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) est partant recevable.

A l'appui de son recours les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font valoir que l'acte notarié du 23 janvier 2003 passé entre eux et PERSONNE3.) portant le numéro NUMERO1.) a été transcrit au premier bureau de la conservation des hypothèques à Luxembourg en date du 21 mars 2003 ; que l'acte notarié du 23 janvier 2003, respectivement la transcription intervenue le 21 mars 2003, a eu pour effet de rendre opposable aux tiers et notamment à la société SOCIETE1.) S.A. l'acte translatif de propriété en faveur des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

La société SOCIETE1.) S.A. explique que PERSONNE3.) a donné le 19 juin 2002 à la société immobilière SOCIETE2.) une option irrévocable de vente exclusive de la maison à LIEU1.) pour le prix de 272.682,88.- € Elle se prévaut de ce que PERSONNE3.) s'est engagée auprès de cette agence immobilière à vendre sa maison à tout acquéreur que la société trouverait, qui accepterait le prix par elle fixée pendant toute la durée de l'option qui s'étendait du 19 juin 2002 au 19 septembre 2002. Elle affirme que la société SOCIETE2.) était investie pendant toute la durée de l'option d'un mandat aux termes duquel elle devait trouver un acquéreur aux conditions fixées par Madame PERSONNE3.) et réaliser la vente. Selon elle PERSONNE3.), en sa qualité de mandante, était tenue par les actions de son mandataire, la société SOCIETE2.), pour autant que cette dernière n'a pas dépassé son mandat.

PERSONNE3.) rétorque que l'agence immobilière SOCIETE2.) n'avait aucunement mandat pour signer un compromis de vente. Elle ajoute qu'il ne ressort pas de cette option que l'agence avait un pouvoir de représentation de sa part et n'avait de ce fait pas mandat. Elle précise que les contrats d'agent immobilier qui ne contiennent aucune clause attributive d'un pouvoir de représentation ne correspondent pas à la définition du contrat de mandat, mais doivent s'analyser en des contrats d'entreprise. La société SOCIETE2.), en signant le compromis de vente pour son compte, aurait outrepassé ses attributions déterminées par l'option du 19 juin 2002 étant donné qu'elle n'aurait pas eu mandat de vendre et de signer le compromis de vente. Elle soutient que n'ayant pas signé le compromis de vente du 29 juillet 2002, elle est restée propriétaire de la maison sise à LIEU1.) et pouvait de ce fait vendre ladite maison aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

PERSONNE3.) soutient encore que l'option pouvait être révoquée avant terme, alors que dans l'option il est précisé qu'elle pouvait être résiliée au moins dix jours avant son expiration ce qu'elle aurait fait par lettre recommandée le 9 septembre 2002.

Le mandat suppose la conclusion d'un acte juridique. Il est le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant en son nom. L'acte est accompli comme si le mandant avait été présent lui-même et en son nom. Le mandat ne se conçoit pas à l'égard d'un acte matériel. Un pareil acte ne donne matière qu'au louage de travail ou au louage d'industrie.

En conséquence, il ne suffit pas qu'une personne soit chargée par une autre d'une mission déterminée pour qu'il y ait mandat. Il faut encore que cette mission ait pour objet un acte juridique à accomplir au nom d'une autre personne (représentation). Dès que ces caractères n'existent pas, il n'y a pas mandat, mais louage d'industrie.

Lorsque l'agent immobilier n'a pas pour mission de conclure un acte juridique c'est-à-dire de passer acte en son nom mais qu'il a seulement pour mission de servir d'intermédiaire pour la recherche d'un cocontractant, il n'a dans ce dernier cas qu'une mission matérielle.

Lorsqu'un agent immobilier recherche par la publicité ou autrement des acquéreurs pour un immeuble, il le fait pour le compte du propriétaire. Il exécute une mission et non un mandat.

Ne sont donc pas mandataires les agents chargés de l'achat et de la vente d'immeubles à moins qu'ils ne soient chargés d'un acte juridique déterminé.

En examinant le libellé de l'écrit intitulé « Option », il y a lieu de relever qu'il en ressort que l'agence immobilière SOCIETE2.) avait été chargée par

PERSONNE3.) de rechercher un acquéreur pour la maison. Le texte dont s'agit ne renferme pas de clause par laquelle PERSONNE3.) habilite l'agent immobilier à conclure un contrat en son nom. D'autre part, il ne contient pas non plus de clause attributive d'un pouvoir de représentation, laquelle ne se présume pas, mais doit être expresse.

En l'absence d'un pouvoir de représentation accordé à l'agence immobilière, l'option ne saurait être qualifiée de mandat, même si les parties lui ont donné cette qualification. Il s'agit donc d'un contrat d'entreprise aux termes duquel l'agence avait pour mission de rechercher un acquéreur pour la maison de PERSONNE3.).

Le compromis de vente du 29 juillet 2002 signé par la société SOCIETE1.) S.A. comme partie acquéreuse et par l'agence immobilière SOCIETE2.) n'a pas engagé PERSONNE3.) et ne vaut vente parfaite dans le chef de cette dernière pour la maison parce qu'elle n'a pas donné mandat à l'agence de ce faire et qu'elle n'a pas personnellement signé le compromis litigieux. Celui-ci est dès lors dénié de toute valeur juridique tant à l'égard de PERSONNE3.) qu'à l'égard de SOCIETE1.). Les articles 1328, 1583 et 1599 du code civil, invoqués par SOCIETE1.) S.A., sont à écarter pour être étrangers au litige.

La société SOCIETE1.) S.A. reproche à PERSONNE3.) d'avoir résilié l'option en date du 9 septembre 2002 au motif que cette dernière était toujours tenue par l'irrévocabilité de l'option, irrévocabilité qui se prolongeait jusqu'au 19 septembre 2002 inclus.

Il résulte des dispositions de l'option que celle-ci est conclue pour une durée de 3 mois à savoir du 19 juin 2002 au 19 septembre 2002 inclus et qu'elle se renouvelle par tacite reconduction pour des périodes de même durée à moins d'être résilié par écrit au moins 10 jours avant l'expiration d'une période en cours.

Le 9 septembre 2002 PERSONNE3.), par lettre recommandée à l'agence immobilière SOCIETE2.), a déclaré résilier l'option pour la vente exclusive de sa maison.

Les dispositions de l'option sont claires et non équivoques. En effet, l'option peut être résiliée par écrit 10 jours avant l'expiration d'une période en cours. En l'espèce, les parties se trouvaient toujours dans la première et seule période de trois mois courant du 19 juin 2002 au 19 septembre 2002. L'option pour la résiliation ne fait non plus de différence entre la première période et les périodes suivantes.

En conséquence, PERSONNE3.) a donc régulièrement résilié l'option en date du 9 septembre 2002.

Le compromis de vente du 29 juillet 2002 signé entre l'agence immobilière SOCIETE2.) et la société SOCIETE1.) .S.A. étant dénué de toute valeur juridique et ne liant partant pas PERSONNE3.), le conflit entre deux acquéreurs successifs d'un même immeuble qui se règle en principe par application des règles relatives à la transcription des droits réels immobiliers ne se pose plus en l'espèce.

Le 6 décembre 2002 PERSONNE3.) et les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont signé un compromis de vente portant sur la maison sise à LIEU1.). Le 23 janvier 2003 l'acte notarié a été passé devant le notaire Bettingen. Le 21 mars 2003 les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont fait procéder à la transcription de l'acte authentique qu'ils ont signé avec PERSONNE3.).

Il résulte de l'article 11 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers que la vente d'un immeuble doit être publiée à la conservation des hypothèques pour être opposable aux tiers.

En l'espèce, l'acte authentique de vente intervenu entre PERSONNE3.) et les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) le 23 janvier 2003 a été transcrit au premier bureau de la conservation des hypothèques à Luxembourg le 21 mars 2003, volume (...), no. (...).

L'acte de vente prémentionné étant le seul acte transcrit, il en résulte que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sont les véritables propriétaires de l'immeuble sis à ADRESSE3.) et que, suite à la transcription leur droit de propriété est opposable aux tiers.

L'arrêt dont tierce-opposition est à rétracter et il y a lieu de dire que les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sont devenus propriétaires de la maison à LIEU1.) ayant appartenu à PERSONNE3.).

Par conclusions du 29 octobre 2003 la société SOCIETE1.), pour le cas où la juridiction du second degré ferait droit à la demande des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), demande la condamnation de la partie PERSONNE3.) au paiement de dommages et intérêts pour le montant de 99.157,12.- € correspondant à la plus-value réalisée sur la vente PERSONNE3.) / PERSONNE1.). Selon elle ce montant viendra réparer le préjudice subi par la société SOCIETE1.) S.A. du fait de l'inexécution de la vente conclue en date du 29 juillet 2002.

Prenant en considération les développements qui précèdent la société SOCIETE1.) S.A. est à débouter de sa demande dirigée contre PERSONNE3.). En effet celle-ci n'a pas donné mandat à l'agence immobilière SOCIETE2.) pour signer en son nom le compromis de vente du

29 juillet 2002 de sorte qu'aucun comportement fautif ne peut lui être reproché dans l'inexécution de la vente PERSONNE3.) / SOCIETE1.) S.A.

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) de voir débloquer le solde du prix de vente de 59.880.- € versés par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et bloqué auprès du notaire Bettingen, il y a lieu de relever que cette demande est à déclarer non fondée, la Cour ne pourra prononcer une condamnation à l'égard d'un tiers qui n'est pas partie dans le présent procès.

PERSONNE3.) a présenté une demande tendant à la condamnation de la société SOCIETE1.) S.A. de lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Cette demande est à rejeter, la condition de l'iniquité dans le chef de la société SOCIETE1.) S.A. n'étant pas remplie en l'espèce.

La société SOCIETE1.) S.A. a sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de la part de PERSONNE3.) pour le montant de 1.200.- €

Cette demande est justifiée pour un montant de 1.000.- € étant donné que l'attitude de PERSONNE3.) a obligé la société SOCIETE1.) S.A. à se défendre dans une action en tierce-opposition.

La société SOCIETE1.) sollicite la condamnation des parties adverses au remboursement des frais de l'acte notarié et des frais d'enregistrement. Cette demande est à rejeter, aucun acte notarié n'ayant été dressé.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit la tierce-opposition formée par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ;

la dit fondée ;

partant, dit que la vente de l'immeuble conclue entre la dame PERSONNE3.) et les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) est opposable à la société SOCIETE1.) S.A. ;

déboute la partie SOCIETE1.) de toutes ses demandes dirigées à l'encontre des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ;

rétracte l'arrêt dont tierce-opposition en ce qu'il a déclaré parfaite la vente de la maison sise à L-ADRESSE3.), inscrite au cadastre de la commune de LIEU1.), section B de LIEU1.), sous partie des nos. NUMERO2.) et NUMERO3.) (en fait numéros NUMERO4.) et NUMERO5.)) d'une contenance de 7,79 ares, au prix de 272.682,88.- € entre PERSONNE3.) comme vendeur et la société anonyme SOCIETE1.) comme partie acquéreuse à partir du jour de la signature du compromis de vente le 29 juillet 2002 ;

rétracte l'arrêt précité en ce qu'il a été retenu qu'il tiendra lieu d'acte authentique de vente ;

rétracte l'arrêt en ce qu'il a ordonné que Monsieur le conservateur des hypothèques procède à la transcription de l'arrêt sur présentation qui lui sera faite de l'expédition de l'arrêt coulé en force de chose jugée et en ce qu'il a dit que moyennant consignation du prix de 272.682,88.- € au profit du vendeur, Monsieur le conservateur des hypothèques sera dispensé de prendre inscription d'office ;

décide que sur base de l'acte notarié No. NUMERO1.) dressé en date du 23.01.2003 pardevant Maître Paul BETTINGEN entre la dame PERSONNE3.) comme partie venderesse et les parties tierces-opposantes comme parties acquéreuses, transcrit au premier bureau de la conservation des hypothèques à Luxembourg en date du 21 mars 2003, volume (...), no. (...), celle-ci sont devenues propriétaires de la maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à ADRESSE3.), inscrite au cadastre de la commune de LIEU1.), section B de LIEU1.), sous les numéros NUMERO4.), lieu-dit « LIEU2.) », place, contenant 4 ares 28 centiares et NUMERO5.), même lieu-dit, place, contenant 3 ares 51 centiares, partant en tout une contenance de 7,79 ares ;

dit la demande reconventionnelle présentée par PERSONNE3.) aux fins de voir débloquer le solde du prix de vente de 59.880.- € non fondée ;

déboute la société SOCIETE1.) S.A. de sa demande en obtention de dommages-intérêts de la part de PERSONNE3.) ;

condamne PERSONNE3.) à payer à la société SOCIETE1.) S.A. une indemnité de procédure de 1.000.- € ;

rejette la demande en obtention d'une indemnité de procédure présentée par PERSONNE3.) ;

fait masse des frais des deux instances et les impose pour moitié à PERSONNE3.) et SOCIETE1.) S.A..