

Texte anonymisé

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

**Arrêt N° 80/20 - IX – CIV**

**Audience publique du deux juillet deux mille vingt**

**Numéro CAL-2018-00231 du rôle**

Composition:

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

**E n t r e :**

1) **PERSONNE1.)**, et son épouse

2) **PERSONNE2.)**, demeurant tous les deux à L-(...),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) d'(...) du 2 mars 2018,

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

**e t :**

1) **PERSONNE3.)**, officiellement déclaré **PERSONNE3.)**, demeurant à L-(...),

2) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**intimés** aux fins du susdit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.) du 2 mars 2018,

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

## **LA COUR D'APPEL :**

En date du 26 janvier 2015, PERSONNE3.) et PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.)) ont signé un compromis de vente portant sur une maison d'habitation sise à ADRESSE1.) au prix de 307.000 EUR. Ce compromis a été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un crédit bancaire pour le règlement du prix de vente dans un délai de trois semaines après la signature du contrat. Une clause pénale a été stipulée selon laquelle « *en cas de résiliation de la présente vente par l'une ou l'autre des parties une peine conventionnelle de 3 % du prix de vente réalisé plus TVA comme commission aux intermédiaires et 10 % à la partie lésée est à verser* ».

Le 20 février 2015, les époux GROUPE1.) ont obtenu l'accord bancaire.

Le 8 avril 2015, le notaire NOTAIRE1.) a adressé un projet d'acte au juge des tutelles aux fins de voir prononcer une ordonnance autorisant la vente de la part de l'immeuble appartenant à PERSONNE4.), dont PERSONNE3.) était l'administrateur légal depuis un jugement d'ouverture de tutelle du 6 janvier 2010. Le 11 mai 2015, le juge des tutelles a autorisé la vente de ladite maison de gré à gré aux parties défenderesses pour le prix de 307.000 EUR.

Par exploit d'huissier de justice du 19 février 2016, PERSONNE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après SOCIETE1.)) ont fait donner assignation aux époux GROUPE1.) pour les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à payer à PERSONNE3.) la somme de 40.700 EUR, soit 30.700 EUR à titre de clause pénale et 10.000 EUR à titre de préjudice moral et à SOCIETE1.) la somme de 10.775,70 EUR TTC, augmentées des intérêts légaux à partir du 10 mars 2015, date prévue pour la passation de l'acte notarié, sinon à partir du 16 octobre 2015, jour d'une mise en demeure, sinon à partir du jour de l'assignation, jusqu'à solde.

Ils ont demandé à voir constater la résiliation de la vente intervenue aux torts des époux GROUPE1.) qui ne se seraient pas présentés pour la signature de l'acte.

Les époux GROUPE1.) ont demandé, à titre reconventionnel, à voir prononcer la nullité du compromis de vente, sinon la résiliation aux torts du demandeur et sa condamnation au paiement d'un montant de 30.700 EUR correspondant à 10 % du prix de vente au motif qu'il ne ressortirait pas du compromis de vente que PERSONNE3.) agissait en qualité d'administrateur légal sous contrôle judiciaire de PERSONNE4.) et qu'il n'était que nu-propriétaire du bien litigieux. Ils ont soutenu que pour qu'il ait eu le pouvoir de signer, le juge des tutelles aurait dû marquer son accord sur le compromis. La date butoir pour la passation de l'acte n'aurait, en outre, pas été respectée.

Par un jugement du 8 décembre 2017, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a condamné les époux GROUPE1.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 30.700 EUR et à SOCIETE1.) le montant de 10.775,70 EUR, outre les intérêts légaux. La capitalisation des intérêts a été ordonnée. PERSONNE3.) a été débouté de sa demande en obtention de dommages et intérêts pour préjudice moral. La demande reconventionnelle a été rejetée.

Par exploit d'huissier de justice du 2 mars 2018, les époux GROUPE1.) ont régulièrement relevé appel de la décision leur signifiée le 23 janvier 2018.

Conformément aux dispositions de l'article 2 (2) du règlement grand-ducal du 17 avril 2020 relatif à la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise, les mandataires des parties ont été informés par écrit le 3 juin 2020 que l'affaire serait prise en délibéré à l'audience du 18 juin 2020, que cette audience serait tenue par le président de chambre MAGISTRAT1.) et que l'arrêt serait rendu par le président de chambre MAGISTRAT1.), le premier conseiller MAGISTRAT2.) et le premier conseiller MAGISTRAT3.).

Les mandataires des parties ayant informé la Cour qu'ils n'entendaient pas plaider l'affaire, et les fardes de procédure ayant été déposées au greffe, l'audience a été tenue à la date indiquée, suivant les modalités annoncées aux parties.

Le président de chambre MAGISTRAT1.) a pris l'affaire en délibéré et a fixé le prononcé de l'arrêt au 2 juillet 2020.

Les mandataires des parties ont été informés par écrit de la composition de la Cour et de la date du prononcé.

Le magistrat ayant présidé l'audience a rendu compte à la Cour dans son délibéré.

Les époux GROUPE1.) estiment que bien qu'ayant retenu à bon droit que PERSONNE3.) aurait violé l'article 815-3 du Code civil, les juges de première instance auraient retenu, à tort, qu'il ne suffit pas que l'acheteur ait manifesté, par un moyen quelconque, même en dehors d'une instance judiciaire, la volonté de demander la nullité avant que ne se produise la consolidation.

Faute d'accord sur le compromis par le juge des tutelles, PERSONNE3.) n'aurait pas eu la capacité de conclure et le compromis de vente devrait être frappé de nullité. Un courrier de résiliation aurait été envoyé le 5 mai 2015 soit avant l'ordonnance du juge des tutelles, de sorte que les premiers juges auraient dit à tort qu'il y aurait eu ratification en date du 11 mai 2015. L'indication de la date du 10 mars 2015 pour la signature de l'acte aurait, par ailleurs, été une date butoir. Le compromis aurait été, à tort, résilié à leurs torts avec condamnation aux indemnités conventionnelles. Ils auraient, en outre, été déboutés à tort de leur demande au paiement de la clause pénale.

PERSONNE3.) formule appel incident en ce qu'il a été débouté de sa demande en obtention de dommages et intérêts pour préjudice moral. Les intimés concluent pour le surplus à la confirmation du jugement de première instance. Ils font valoir que la nullité prévue par l'article 1589 du Code civil est une nullité relative qui est destinée à protéger les seuls intérêts de l'acquéreur. Le juge des tutelles aurait ratifié la vente et le courrier du 5 mai 2015 n'aurait pas été suffisant pour valoir action judiciaire en nullité. Les acheteurs auraient réitéré leur engagement le 5 juin 2015 tel que pris à la signature du compromis. Ce ne serait que par la seule faute des époux GROUPE1.) que la signature de l'acte authentique n'aurait pas pu intervenir. La date du 10 mars 2015 aurait été une date indicative et non butoir.

En ce qui concerne la demande des époux GROUPE1.), PERSONNE3.) donne à considérer qu'ils ne peuvent solliciter la nullité du compromis et demander en même temps la clause pénale.

Il est constant en cause que le 26 janvier 2015, PERSONNE3.) et les époux GROUPE1.) ont signé un compromis de vente portant sur la maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.).

Suivant extrait cadastral du 9 avril 2015, PERSONNE3.) était uniquement nu-propiétaire d'une moitié de l'immeuble vendu, tandis que sa mère PERSONNE4.) était usufruitière et propriétaire de l'autre moitié de l'immeuble.

Par jugement du 6 janvier 2010, PERSONNE4.) a été placée sous tutelle et PERSONNE3.) a été nommé administrateur légal sous contrôle judiciaire.

L'ordonnance d'autorisation de vendre de gré à gré date du 11 mai 2015.

Suivant acte de notoriété du 3 mars 2020, PERSONNE3.) est héritier unique de sa mère PERSONNE4.), décédée le 20 novembre 2015.

Le jugement n'est pas critiqué en ce qu'il a retenu qu'en signant le compromis de vente en date du 26 janvier 2015, portant sur l'entièreté de l'immeuble en son seul nom personnel, PERSONNE3.) a violé l'article 815-3 du Code civil aux termes duquel « *les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires* ».

Les parties appelantes estiment que c'est cependant à tort que les juges de première instance n'ont pas prononcé la nullité du compromis puisque, d'une part, suivant les dispositions de l'article 1108 du Code civil, la capacité à passer un acte dans le chef de PERSONNE3.) faisait défaut au moment de la formation du contrat. Ils font encore valoir que pour détenir le pouvoir de signer le compromis de vente du 26 janvier 2015, le juge des tutelles aurait dû marquer son accord sur le compromis. Or, au moment de la signature du compromis cet accord faisait défaut. Le courrier de résiliation du compromis du 26 janvier 2015 daté au 5 mai 2015 serait antérieur au 11 mai 2015, date de l'ordonnance d'autorisation du juge des tutelles. Il faudrait se placer au moment de la signature du compromis, puis de la résiliation pour apprécier le caractère de nullité. Les juges auraient admis à tort qu'il y aurait eu, en date du 11 mai 2015, ratification ultérieure du compromis de vente du 26 janvier 2015, écartant tout risque d'éviction pour les époux GROUPE1.).

Aux termes de l'article 490-2 du Code civil, s'il devient nécessaire ou s'il est de l'intérêt de la personne protégée qu'il soit disposé des droits relatifs à l'habitation, l'acte doit être autorisé par le juge des tutelles.

L'article 1599 du Code civil énonce que la vente de la chose d'autrui est nulle.

Il faut que le vendeur n'ait pas été propriétaire au moment où il aurait dû transférer la propriété au profit de l'acquéreur. Lorsque le vendeur

apparaît dépourvu de tout droit de propriété, la sanction principale de l'opération est alors la nullité. La nullité est conçue comme une anticipation à l'éviction de l'acheteur par le véritable propriétaire. Elle est relative et doit être prononcée par le juge dès lors que la chose appartenait à autrui et que la vente n'a pas été ultérieurement consolidée.

Pour que la vente devienne inattaquable, il faut qu'elle ait été parfaite avant que l'acheteur n'ait demandé l'annulation, soit par voie d'action, soit par voie d'exception. Lorsque le risque d'éviction a disparu, la nullité ne peut plus être prononcée. Il se peut que le transfert de la propriété qui faisait défaut ait lieu par l'effet de la loi ou résulte d'un acte juridique postérieur à la vente.

L'acheteur ne peut plus invoquer l'article 1599 du Code civil lorsque le véritable propriétaire ratifie la vente. La ratification ne produit d'effet qu'à dater du jour où elle intervient.

Par ordonnance du 11 mai 2015, prise en application des articles 1178, 1179 et 1181 du Nouveau Code de procédure civile, le juge des tutelles a autorisé la vente de gré à gré de l'immeuble appartenant à PERSONNE4.), veuve PERSONNE5.), aux époux GROUPE1.) moyennant paiement du prix de 307.000 EUR.

Par lettre du 5 mai 2015, les époux GROUPE1.) ont, par l'intermédiaire de leur mandataire, adressé un courrier recommandé à PERSONNE3.) dans lequel ils ont invoqué la nullité du compromis de vente litigieux au motif que PERSONNE3.) n'était pas propriétaire exclusif de l'immeuble vendu.

Le 5 juin 2015 PERSONNE1.) a écrit à l'agent immobilier dans les termes suivants : « *Veuillez oublier ma proposition d'annuler le compromis de vente à ADRESSE1.), je suis intéressé et je veux bien rester avec la maison [...]* ».

Il ne résulte d'aucun des éléments du dossier que les appelants ont introduit une action en annulation du compromis avant le 11 mai 2015, date à laquelle le compromis a été ratifié par le juge des tutelles.

Par cette ratification, le risque d'éviction avait disparu. La vente de l'immeuble était parfaite au 11 mai 2015.

C'est partant à juste titre que le tribunal de première instance a rejeté le moyen de nullité du compromis de vente basé sur l'article 1599 du Code civil pour défaut d'autorisation du juge des tutelles au moment de la signature du compromis en date du 26 janvier 2015.

Les époux GROUPE1.) estiment ensuite que c'est à tort qu'ils ont été condamnés à payer à PERSONNE3.) la somme de 30.700 EUR à titre de clause pénale et à SOCIETE1.) la somme de 10.775,70 EUR à titre de commission d'agence.

Ils font valoir que disposant de l'accord bancaire pour l'obtention d'un prêt depuis le 20 février 2015, ils n'auraient pas été convoqués à passer acte au plus tard le 10 mars 2015, date butoir prévue au compromis de vente pour parfaire la vente.

Il est dit au compromis de vente que l'acte notarié sera signé au plus tard le 10 mars 2015.

Bien que régulièrement convoqués devant le juge des tutelles, en présence du notaire NOTAIRE1.), les époux GROUPE1.) ont refusé de passer acte en date du 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Il ne résulte pas du libellé du compromis de vente que l'indication de la date butoir pour la signature de l'acte notarié s'analyse en une condition suspensive.

En l'absence d'autres précisions, la date y indiquée n'avait qu'une valeur indicative. La clause en question n'autorisait dès lors nullement les époux GROUPE1.) de refuser de passer acte à la date pour laquelle ils avaient été convoqués et de ne pas respecter leurs obligations contractuelles.

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a retenu que les époux GROUPE1.) ont fautivement résilié le compromis de vente du 26 janvier 2015.

Il est dit au compromis de vente « *qu'en cas de résiliation de la présente, par l'une des parties, une peine conventionnelle de 3% du prix de vente réalisé plus TVA comme commission aux intermédiaires et 10 % à la partie lésée est à verser* ».

La résiliation fautive du compromis par les époux GROUPE1.) ouvre droit aux indemnités prévues par le compromis de vente en faveur des intimés.

En l'absence de contestations quant au quantum des montants réclamés, le jugement est à confirmer en ce qu'il a alloué à PERSONNE3.) le montant de 30.700 EUR et à SOCIETE1.) le montant de 10.775,70 EUR TTC.

Il n'y a cependant pas lieu de prononcer la condamnation solidaire des époux GROUPE1.) puisque la solidarité ne se présume pas, qu'elle ne

résulte pas des stipulations contractuelles et que les parties intimées ne se prévalent d'aucune disposition légale pour établir la solidarité de plein droit. Elles n'établissent pas non plus en vertu de quelle disposition la condamnation devrait intervenir *in solidum*.

En l'absence de contestations circonstanciées, le jugement est à confirmer en ce qu'il a ordonné la capitalisation des intérêts.

Indépendamment de sa recevabilité, la demande reconventionnelle des époux GROUPE1.) tendant au paiement de la somme de 30.700 EUR à titre de clause pénale a, au vu de tout ce qui précède, été rejetée, à juste titre, par la juridiction de première instance.

PERSONNE3.) estime que c'est à tort qu'il a été débouté de sa demande en allocation de dommages et intérêts à hauteur de 10.000 EUR en réparation du préjudice moral qu'il aurait subi du fait qu'il n'aurait pas pu disposer librement de son bien.

Les époux GROUPE1.) auraient encombré le terrain de la maison par du matériel de construction sans autorisation et auraient ainsi entravé sa jouissance paisible.

Les époux GROUPE1.) concluent au rejet de cette demande en raison de la nature forfaitaire des dommages et intérêts fixés par la clause pénale.

En cas d'inexécution fautive d'une obligation contractuelle, le créancier ne saurait réclamer à la fois la clause pénale et des dommages-intérêts supplémentaires. La demande de PERSONNE3.) a partant été rejetée à bon droit par les juges de première instance.

Au vu de l'issue du litige, les époux GROUPE1.) ont été déboutés à bon droit de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance. Pour l'instance d'appel, leur demande est à déclarer non fondée.

C'est également à bon droit que les époux GROUPE1.) ont été condamnés à payer à PERSONNE3.) et à SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.000 EUR. Pour l'instance d'appel, il convient d'allouer une indemnité de procédure de 2.000 EUR aux intimés.

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit les appels principal et incident,

les déclare non fondés,

confirme le jugement entrepris,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 2.000 EUR 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.) qui la demande et affirme en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par MAGISTRAT1.), président de chambre, en présence du greffier GREFFIER1.).