Arrêt N° 195/18 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-et-un novembre deux mille dix-huit

Numéro 45086 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,
Agnès ZAGO, premier conseiller,
Rita BIEL, conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

E n t r e :

1. A) et
2. B),

les deux demeurant ensemble à L-(…),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 20 juillet 2017,

comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t :

la société anonyme SOCIÉTÉ 1) S.A., établie et ayant son siège social à L-(…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit TAPELLA,

comparant par Maître Céline CORBIAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Par jugement civil contradictoire du 12 mai 2017, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a condamné A) et B) à payer à la société 1) anonyme Société 1) SA le montant de 22.000 euros avec les intérêts légaux à partir du 14 octobre 2015 jusqu'à solde du chef de commission prévue au compromis de vente préparé par la société 1) entre C), partie venderesse, et les époux A) - B), parties acquéreuses, portant sur un terrain constructible.

Par exploit d'huissier de justice du 20 juillet 2017, A) et B) ont régulièrement relevé appel de ce jugement leur signifié le 13 juin 2017.

Les appelants reprochent aux juges de première instance d'avoir dit que la condition suspensive du compromis de vente ne serait pas réalisée alors même que les appelants n'ont pas obtenu l'accord de prêt dans le délai fixé. Ils concluent que la condition suspensive s'est réalisée, que le compromis de vente est devenu caduc. Ils réitèrent leur argument disant que faute de signature de l'acte authentique dans les délais prévus, le compromis de vente est devenu caduc.

Ils se réfèrent à l'article 1162 du Code civil en se considérant comme les parties cocontractantes les plus faibles.

A titre subsidiaire, les appelants contestent que l'acte authentique du 19 août 2015 s'inscrive dans la logique d'exécution du compromis de vente du 14 janvier 2015.

En tout état de cause, A) et B) contestent que la partie intimée ait rempli sa mission, l'acte de vente n'ayant pas été signé devant notaire.

Les appelants demandent à être déchargés de la condamnation au paiement du montant de 22.000 euros.

La partie intimée conclut à la confirmation du jugement déféré, elle fait valoir que c'est à bon droit que les juges de première instance ont considéré qu'il ne résultait d'aucune stipulation du compromis qu'une date aurait été fixée pour l'obtention du prêt. Elle relève que le compromis n'indique pas qu'à la signature de l'acte notarié un prêt devait avoir été accordé et qu'au regard du courrier de la banque les appelants ont obtenu l'accord pour l'obtention d'un crédit de sorte que le compromis de vente a valablement pu sortir ses effets et que les appelants ont signé l'acte notarié en date du 19 août 2015.

La partie intimée soutient que la date fixée pour la signature de l'acte notarié ne concerne que la relation vendeur/acquéreur et ne concerne pas l'agent immobilier, qui a réalisé sa mission, à savoir la mise en relation des parties venderesse et acquéreuses.

La société 1) SA reproche aux parties appelantes d'avoir résilié le compromis de vente du 14 janvier 2015 pour contracter directement avec le vendeur et signer l'acte notarié le 19 août 2015. Elle relève que les appelants estimaient également que le compromis de vente n'était pas caduc dès le 26 janvier 2015, qu'il continuait à produire ses effets,

sinon ils n'auraient pas signé une résiliation d'un commun accord en date du 23 avril 2015 dudit compromis.

La partie intimée conclut que par le fait de la signature du compromis de vente et de l'accord bancaire obtenu par les appelants, elle avait droit à la commission, sa mission étant remplie, même si les parties venderesse et acquéreuses ne s'étaient pas présentées devant le notaire.

Appréciation de la Cour

Le compromis du 14 janvier 2015 signé d'un côté par le vendeur C) et d'un autre côté par les acquéreurs A) et B) contient notamment les stipulations suivantes :

« *L'acte notarié sera signé dans l'Etude de Maître Notaire 1) au plus tard le 26 janvier 2015 à 10:00 heures.*

En cas de non-respect de la date et de l'heure fixée ou de résiliation du présent compromis par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10 % du prix de vente, ainsi que les frais de 22.000 euros TTC (vingt-deux mille Euros TTC, dus à l'agence Société s.a.

Le prix de vente fixé entre les deux parties est de 300.000 euros (trois cent mille Euros), payables le jour de l'acte notarié.

Si une demande de prêt s'avère nécessaire, le présent compromis sortira ses effets seulement au moment où la demande de crédit auprès d'un institut de crédit Luxembourgeois sera accordée. L'acquéreur s'engage à demander son crédit auprès d'un institut de crédit Luxembourgeois. Cependant, l'acquéreur s'engage à introduire ses demandes de crédit dans le délai de 5 jours ouvrables à partir de la date du présent compromis, sous peine de dédommagement et de nullité de celui-ci en faveur des vendeurs.

Le présent contrat de vente a été conclu par l'intermédiaire de la société Immobilière Société s.a. ayant son siège à L-(…). L'acheteur s'oblige à payer à la société Société s.a., comme rémunération et pour ses dépenses, des frais de 22.000 euros TTC (vingt-deux mille euros TTC), dus à partir de ce jour et payables à la date de l'acte notarié ».

Suivant le document versé en cause, la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat confirme que les époux A) - B) ont déposé une demande de prêt le 19 janvier 2015, que la demande a été finalisée le 20 janvier 2015 et que la lettre d'accord leur a été adressée le 4 février 2015.

Le 23 avril 2015, les contractants C) et les époux A) - B), signent un écrit notant qu'ils sont « *d'accord afin d'annuler le compromis de vente du 14 janvier 2015 pour l'achat d'un terrain constructible situé à O… (numéro cadastral : (…). Les acheteurs n'ayant pas eu l'accord bancaire pour l'achat du terrain avant la date prévue pour le passage notaire, le compromis n'est donc valable à l'heure actuelle* ».

Suivant acte notarié du 19 août 2015, C) vend aux époux A) - B) le même terrain à bâtir pour le montant de 357.150 euros.

En l'occurrence, un compromis de vente a été signé le 14 janvier 2015 entre C), partie venderesse, et les époux A) - B), parties acquéreuses, et la date de l'acte notarié était fixée au 26 janvier 2015. Ce contrat précise qu'il a été conclu par l'intermédiaire de la société intimée et que l'acheteur s'oblige à payer à cette dernière, comme rémunération et pour ses dépenses, des frais de 22.000 euros dus à partir de la signature du compromis et payables à la date de l'acte notarié.

Ce contrat stipule explicitement les obligations contractées par les acquéreurs à l'égard de l'agent immobilier: le paiement du montant de 22.000 euros à titre de frais, cette obligation est devenue certaine et liquide le jour de la signature du compromis et elle est devenue exigible le jour de la signature de l'acte notarié.

Cet engagement est clair et précis, il ne laisse pas de doute et ne nécessite aucune interprétation.

Les développements des parties appelantes relatifs à la condition suspensive stipulée et à la résiliation du compromis sont sans pertinence face aux engagements pris par les acquéreurs au profit de l'agent immobilier.

En effet, l'obligation contractée par les acquéreurs à l'égard de l'agent immobilier de payer des frais de 22.000 euros n'est pas conditionnée par la signature de l'acte notarié dans un délai déterminé.

Si la condition suspensive relative à l'obtention du prêt bancaire ne se réalise pas, alors nécessairement aucun acte notarié entre les cocontractants du compromis ne sera signé et la créance de l'intimée ne devient pas exigible.

En l'espèce, la condition suspensive de l'obtention d'un crédit dans un délai raisonnable s'est réalisée et a produit un effet rétroactif jusqu'au jour du compromis de vente, les parties n'ayant pas écarté la rétroactivité par une disposition appropriée de leur contrat.

Suite à la réalisation de la condition suspensive et à la signature de l'acte notarié, l'obligation contractée par les appelants au profit de l'agent immobilier est devenu certaine, liquide et exigible.

En considération de ces développements, le jugement de première instance est à confirmer et l'appel de A) et B) est à déclarer non fondé.

Les parties appelantes succombant dans leur appel et devant en supporter les frais, leur demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée, tout comme leur appel dirigé contre leur condamnation en première instance à une indemnité de procédure.

La demande de l'intimée en octroi d'une indemnité de procédure est fondée pour le montant de 2.500 euros, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais occasionnés pour se défendre contre un acte d'appel non fondé.

Par ces motifs

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

reçoit l’appel,

le déclare non fondé,

confirme le jugement de première instance,

condamne A) et B) à payer à la société anonyme Société SA une indemnité de procédure de 2.500 euros,

condamne les appelants aux frais et dépens de l’instance d’appel.