A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, sept décembre deux mille onze

Numéro 36647 du rôle

Composition :

Edmée CONZEMIUS, président,
Marc KERSCHEN, premier conseiller,
Camille HOFFMANN, premier conseiller,
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

A

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 28/05/2010,

comparant par Maître WAGENER Jean, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B,

comparant par Maître JEITZ Luc, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par requête déposée au greffe du tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 21 décembre 2009, B, a exposé que son épouse A, avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté légale de biens, refuse de passer ensemble avec lui un acte notarié dans l'intérêt du couple.

Il expose qu'il a signé ensemble avec son épouse un compromis de vente en date du 25 septembre 2009 avec la dénommée E portant sur un appartement avec cave et deux emplacements sis dans un immeuble dénommé « Résidences CARLEON, CARDUEL ET MONTREVEL, pour un prix de vente de 340.000 euros augmenté de 58.000 euros pour les meubles meublant et que son épouse refuserait de se présenter en l'étude du notaire pour signer l'acte de vente subséquent au susdit compromis de vente.

Par jugement du 18 mars 2010, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit recevable et fondée la demande de B sur base de l'article 217 du code civil et de l'article 1008 du NCPC et a autorisé B à passer seul l'acte de vente.

Pour statuer comme ils l'ont fait les juges de première instance ont dit que A refuse de signer l'acte de vente au motif que l'appartement à vendre serait grevé d'une hypothèque au profit de la banque F qui accepterait uniquement de procéder à la levée de l'hypothèque sous deux conditions, à savoir virement intégral du prix de vente sur le compte-prêt en ses livres de C et achat par A de la maison, et appartenant actuellement à C, deuxième condition qu'elle ne pourrait pas honorer, faute de se voir allouer un prêt par un établissement financier compte tenu de sa situation financière désastreuse, qu'il résulte cependant d'un courrier de la banque F du 9 février 2010 qu'elle est d'accord à donner mainlevée de son hypothèque contre simple virement du prix de vente de 340.000 euros sur le compte du fils des époux B-A, que si A fait encore état d'autres dettes du couple à l'égard de la G d'éventuelles revendications de cette banque sont étrangères au cadre du présent litige qui concerne uniquement la levée de l'hypothèque consentie à la banque F, que A ne peut plus eu égard au contenu de la lettre de la banque du 9 février 2010 justifier son refus de procéder à la signature de l'acte de vente de l'appartement, refus qui n'est plus justifié par l'intérêt de la famille.

A a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 28 mai 2010.

Elle demande à la Cour de refuser à B, par réformation du jugement entrepris, l'autorisation de passer seul l'acte de vente et sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros.

A fait valoir à l'appui de son appel que le but de la vente est uniquement d'apurer le crédit immobilier du fils des époux dès lors que l'argent provenant de la vente de l'immeuble sera viré en intégralité sur le compte du fils des époux après purge des hypothèques par le notaire instrumentaire, que le couple est dans une situation financière des plus précaires, qu'il est notamment débiteur de la G qui menace à tout instant d'exécuter des poursuites à l'égard du couple de sorte que le remboursement du crédit immobilier du fils n'est pas une dette des plus urgentes alors que ce dernier rembourse sans aucune difficulté son prêt immobilier ; que le fils C possède deux maisons au Grand-Duché de Luxembourg et qu'il est par conséquent amplement en mesure de faire face seul en tant que premier débiteur à ses obligations sans avoir recours à la garantie que ses parents ont consentie en sa faveur, qu'elle est fondée à vouloir consacrer les fruits produits par l'appartement ou la valeur vénale de celui-ci à l'apurement des dettes exigibles et certaines du couple ; que c'est à tort que les premiers juges ont estimé que l'intérêt de la famille résidait dans le fait de rembourser une dette non exigible, respectivement de rembourser par anticipation le prêt immobilier du fils du couple, l'intérêt de la famille étant tout autre alors que pour la pérennité de cette dernière une stabilité financière est requise, que l'équilibre financier du couple réside dans l'apurement des dettes exigibles et certaines et non dans le remboursement anticipé de dettes contractées pour autrui et non exigibles actuellement.

B demande à la Cour de lui donner acte qu'il se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne le respect du délai d'acte d'appel ainsi que le caractère appelable du jugement sur requête pris sur base de l'article 1008 du NCPC et de l'article 217 du code civil, de constater que le jugement attaqué par l'acte d'appel signifié le 28 mai 2010 a été rectifié par le jugement sur requête n°144a/10 suite à une requête en rectification d'une erreur matérielle, de confirmer le jugement entrepris sur le principe qu'il est autorisé à passer acte notarié seul afin d'authentifier le compromis de vente signé par les deux époux en date du 25 septembre 2009, de débouter A de tous ses moyens, de lui donner acte de son appel incident en ce qui concerne l'erreur matérielle portant sur l'étendue de l'autorisation judiciaire à signer l'acte notarié seul, régularisant le compromis de vente ferme signé le 25 septembre 2009 et portant sur deux garages et non seulement un garage, et de l'autoriser à passer seul l'acte de vente relatif aux biens immeubles plus amplement spécifiés dans ses conclusions. Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros et d'une indemnité de 5.000 euros pour procédure abusive et vexatoire.

B soutient que son épouse essaie de récupérer l'immeuble, dont le propriétaire actuel est le fils commun C, et essaie de mettre cette récupération en relation avec le compromis de vente signé le 25 septembre 2009 avec les acheteurs D, mise en relation qui ne résulte cependant d'aucune convention ; que la situation financière du couple est mauvaise alors que d'une part la famille est très endettée et que d'autre part elle est propriétaire de plusieurs immeubles menacés d'être vendus aux enchères publiques par les banques ; qu'il serait dans l'intérêt du couple d'authentifier le compromis de vente afin d'arrêter d'une part les menaces d'adjudication immobilière et rembourser d'autre part au moins partiellement certaines dettes et éviter une action judiciaire en passation d'acte initiée par les époux D ; que les époux B-A sont codébiteurs pour le prêt contracté par leur fils et seront donc inquiétés au même titre que leur fils au cas où le prêt en question devrait être exécuté judiciairement ; qu'il résulterait d'un courrier de la banque F que le fils C ne rembourserait plus actuellement le prêt.

A soutient que les seuls revenus des époux proviennent des immeubles qu'elle a pu acquérir au fil des années et rénover sans l'aide de sa famille, à savoir un loyer mensuel de 1.070 euros pour la location d'un immeuble et un loyer de 1.422 euros pour la location de l'appartement litigieux; qu'en cas de vente de l'appartement litigieux le loyer perçu pour l'immeuble ne permettrait plus aux époux de survivre et de payer l'intégralité de leurs dettes ; qu'en cas de vente de l'appartement la purge de l'hypothèque consentie en faveur de la banque F par le transfert de la somme de 340.000 euros à celle-ci entraînerait un remboursement anticipé du prêt consenti par la banque au fils commun, remboursement qui n'est nullement justifié dès lors que celui-ci rembourse chaque mois sans difficulté le prêt bancaire et qu'il possède deux maisons dont l'une au moins est entièrement louée et lui permet de percevoir des loyers mensuels.

Les appels principal et incident sont recevables pour avoir été interjetés dans les formes et délai de la loi.

Il résulte des pièces versées en cause que les époux B-A ont vendu suivant compromis de vente du 25 septembre 2009 (« Kaufversprechen) à E un appartement avec cave et deux emplacements sis dans un complexe immobilier en copropriété avec place et toutes autres appartenances et dépendances, dénommé « Résidences CARLEON, CARDUEL et MONTREVEL », pour un prix de vente de 340.000 euros, augmenté de 58.000 euros pour les meubles meublants.

La demande de B tend à être autorisée à passer seul l'acte notarié sur base de l'article 217 du code civil.

Aux termes de l'article 217 du code civil un époux peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le concours ou le consentement de son conjoint serait nécessaire si celui-ci est hors d'état de manifester sa volonté ou si son refus n'est pas justifié par l'intérêt de la famille.

L’acte passé dans les conditions fixées par l’autorisation de justice est opposable à l’époux dont le concours ou le consentement a fait défaut, sans qu’il en résulte à sa charge aucune obligation personnelle.

Le contrat de vente conclu entre les époux B-A et E a provoqué automatiquement par le simple échange des consentements et sans aucune formalité le transfert de la propriété de la chose vendue à l’acquéreur, le contrat ne contenant aucune clause retardant le transfert de propriété à la signature de l'acte notarié.

En effet aux termes de l’article 1583 du code civil la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l’acheteur à l’égard du vendeur, dès qu’on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n’ait pas encore été livrée ni le prix payé.

Le seul accord des parties sur la chose et sur le prix provoque la création d'obligations contractuelles et le transfert de la propriété du bien vendu (V. par exemple, *Cass. 3e civ., 6 mars 1996 : Juris-Data n° 1996-000759 ; Bull. civ. 1996, III, n° 66 ; JCP N 1996, n° 39, p. 1228 ; D. 1996, inf. rap. p. 104*).

L’acquéreur peut en en raison du transfert solo consensu de la propriété contraindre les vendeurs par une décision de justice à passer devant notaire pour dresser l’acte authentique.

Il s’ensuit que le refus de A de passer l’acte notarié ne saurait se justifier par l’intérêt de la famille qui est d’authentifier au plus vite la vente pour ne pas se voir exposer à des poursuites judiciaires de la part de l’acquéreur.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en qu’il a déclaré la demande de B fondée, quoique pour d’autres motifs, sauf à dire, par réformation du jugement entrepris, une erreur matérielle s’étant glissée dans le dispositif du jugement de première instance, que B est autorisé à passer seul l’acte de vente notarié relatif aux biens immeubles situé dans un complexe immobilier en copropriété avec place et toutes autres appartenances et dépendances, dénommé « Résidences CARLEON, CARDUEL et MONTREVEL », inscrit au cadastre comme suit :

<u>Ville de Luxembourg, ancienne commune d’Eich, section C de Weimerskirch</u>

numéro 10145279, lieu-dit : « Allées des Poiriers, place (occupée) immeuble en copropriété, contenant 46,32 ares, à savoir :

a) en propriété privative et exclusive :

« Résidence CARDUEL »

le lot numéro 027 BA 81, soit le parking 027 au sous-sol d'une surface utile de 12,85 m2,

le lot numéro 033 BA 81, soit le parking 033 au sous-sol d'une surface utile de 13,19 m2,

le lot numéro 099 BC 81, soit la cave 099 au sous-sol d'une surface utile de 2,41 m2,

le lot numéro 110 BC 00, soit l'appartement et terrasse 110 au rez-de-chaussée. comprenant : entrée, W.C. séparé, salle de bains, deux chambres, cuisine, séjour, terrasse, jouissance du jardin privatif d'une surface utile de 75,62 m2

b) quotité des parties communes :

quinze virgule deux cent neuf millièmes (15,209/1.000 millièmes) indivis des parties communes de l'immeuble, y compris le sol ou terrain.

Comme A succombe et devra supporter l'intégralité des frais et dépens, elle ne peut prétendre à une indemnité de procédure. Sa demande afférente est à rejeter.

Faute par B d'avoir établi en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge tout ou partie des frais irrépétibles qu'il a exposés, il y a lieu de le débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

La demande en obtention d'une indemnité de 5.000 euros pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil est à déclarer non fondée dès lors qu'un abus de droit dans le chef de A laisse d'être établi.

P a r c e s m o t i f s :

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

reçoit les appels principal et incident;

dit l'appel principal non fondé ;

dit l'appel incident fondé ;

réformant :

autorise B à passer seul l'acte de vente notarié relatif aux biens immeubles situé dans un complexe immobilier en copropriété avec place et toutes autres appartenances et dépendances, dénommé « Résidences CARLEON, CARDUEL et MONTREVEL », inscrit au cadastre comme suit :

Ville de Luxembourg, ancienne commune d'Eich, section C de Weimerskirch

numéro 10145279, lieu-dit : « Allées des Poiriers, place (occupée) immeuble en copropriété, contenant 46,32 ares, à savoir :

a) en propriété privative et exclusive :

« Résidence CARDUEL »

le lot numéro 027 BA 81, soit le parking 027 au sous-sol d'une surface utile de 12,85 m2,

le lot numéro 033 BA 81, soit le parking 033 au sous-sol d'une surface utile de 13,19 m2,

le lot numéro 099 BC 81, soit la cave 099 au sous-sol d'une surface utile de 2,41 m2,

le lot numéro 110 BC 00, soit l'appartement et terrasse 110 au rez-de-chaussée. comprenant : entrée, W.C. séparé, salle de bains, deux chambres, cuisine, séjour, terrasse, jouissance du jardin privatif d'une surface utile de 75,62 m2

b) quotité des parties communes :

quinze virgule deux cent neuf millièmes (15,209/1.000 millièmes) indivis des parties communes de l'immeuble, y compris le sol ou terrain ;

confirme pour le surplus le jugement entrepris ;

dit les demandes en obtention d'une indemnité de procédure non fondées ;

dit la demande en obtention d'une indemnité de 5.000 euros pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6.1 du code civil non fondée ;

condamne A aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence d'Antoinette PASCUCCI, greffier.