A r r ê t c i v i l

Audience publique du trente et un octobre deux mille douze

Numéro 37539 du rôle

Composition :

Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre,
Joséane SCHROEDER, premier conseiller,
Brigitte KONZ,conseiller,
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

M.), demeurant à L-(…) ,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 08/06/2012,

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B.), demeurant à L-(…),

intimé aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Moritz GSPANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Le 20 janvier 2009, M.) a signé en sa qualité de vendeur avec B.) un compromis de vente relatif à un appartement, une cave et un garage sis à (…), pour un prix de vente de 250.000.-€, sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par l'acquéreur auprès d'une banque luxembourgeoise dans un délai d'un mois. L'entrée en jouissance était fixée au 1er avril 2009. Le compromis de vente prévoyait encore que l'acte notarié serait dressé pardevant le notaire Aloyse BIEL et qu'en cas de résiliation de la vente par l'une des parties, celle-ci devrait payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ainsi qu'une indemnité de 3% + T.V.A. à la société à responsabilité limitée SOC.1.) ayant agi comme intermédiaire.

M.) et la société SOC.1.) ont assigné, par exploit d'huissier de justice du 20 mai 2009, B.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg et ont demandé à voir dire que le compromis de vente du 20 janvier 2009 valait vente, que le refus de B.) de passer acte notarié de vente était injustifié et fautif et que la résiliation dudit compromis était à déclarer aux torts exclusifs du défendeur. Ils ont sollicité sa condamnation à payer des dommages-intérêts de 25.000.- € à M.) et de 8.625.- € à la société SOC.1.) au titre de la clause pénale.

B.) a demandé le rejet de l'ensemble des demandes adverses tant en leur principe qu'en leur quantum. Etant donné que les demandeurs avaient violé l'obligation de délivrance incombant au vendeur, il a demandé à titre reconventionnel à voir déclarer résilié le compromis de vente du 20 janvier 2009 aux torts exclusifs de M.), et vu que la société SOC.1.) avait directement concouru à la réalisation du dommage lui accru, à voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, les demandeurs à lui payer un montant de 25.000.- €.

Le tribunal a, tout d'abord, constaté que dans la mesure où les époux M.) et D.) étaient établis d'un commun accord à l'adresse de l'immeuble en question et qu'il s'agissait de la dernière adresse où ils ont vécu ensemble, la protection de l'article 215, alinéa 2, du code civil, disposition impérative, s'appliquait à l'immeuble en question. Il en a déduit que M.), bien que seul propriétaire de l'immeuble, n'avait pas pouvoir de passer seul le compromis de vente le 20 janvier 2009 sans s'être assuré le consentement de son épouse. Comme celle-ci n'avait pas demandé la nullité de l'acte, le compromis de vente du 20 janvier 2009 était à considérer comme valable entre B.) et M.).

Le tribunal a encore constaté que la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat avait accordé à B.), en date du 26 janvier 2009, le prêt sollicité pour acheter l'appartement objet du compromis. La condition suspensive prévue au compromis de vente du 20 janvier 2009 était donc accomplie et le compromis valable depuis le jour de sa signature.

Le tribunal a conclu de ces développements qu'il ne pouvait être reproché à B.) de ne pas s'être rendu en l'étude du notaire Karin Reuter, d'ailleurs unilatéralement désigné par le vendeur. En effet, la suite normale de l'exécution de la convention n'était pas la passation de l'acte notarié de vente. Cet acte ne pouvait être reçu pardevant notaire qu'après que l'épouse avait donné son consentement à la vente respectivement après que le vendeur, avait été autorisé en justice, en vertu de l'article 217 du code civil, de passer outre le

refus de l'épouse. En empêchant par là la conclusion d'un acte authentique à l'abri de toute action en nullité, le vendeur n'avait pas honoré le compromis de vente, de sorte qu'il y avait lieu de prononcer la résolution du compromis de vente aux torts de M.) et de déclarer fondée à l'égard de celui-ci la demande pour le montant de 25.000€ correspondant à la clause pénale contractuelle.

La demande en paiement, pour autant qu'elle était dirigée contre l'agence immobilière, a été déclarée non fondée.

M.) et la société à responsabilité limitée SOC.1.) ont relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 8 juin 2011. Ils reprochent aux premiers juges d'avoir retenu que la protection de l'article 215, alinéa 2, du code civil s'applique en l'espèce à l'immeuble faisant l'objet du compromis. Ils exposent, à cet égard, que le logement familial se trouve à l'adresse où les époux ont décidé d'un commun accord de s'établir et où ils vivent effectivement. Or, il résulterait en l'espèce des pièces versées en cause que l'ex-épouse de M.) – le divorce entre époux a été prononcé en date du 30 avril 2009 – avait quitté l'appartement en question depuis au moins le 15 mars 2006. Par conséquent, l'accord de l'ex-épouse, qui seule aurait eu qualité pour exercer une action en nullité, n'était pas exigé, ce d'autant plus qu'il s'agissait d'un bien propre de M.). Aucune faute n'étant ainsi imputable M.), il n'y aurait partant pas lieu de prononcer la résolution du compromis à ses torts exclusifs.

Au contraire, B.) refuserait sans raison légitime la passation de l'acte de vente, malgré les dispositions de l'article 1589 du code civil, suivant lesquelles la promesse de vente vaut vente. Le compromis devrait, partant, être résilié aux torts exclusifs de B.), la résiliation étant due à sa seule faute, avec allocation de dommages-intérêts au titre de la clause pénale prévue au compromis, à savoir 25.000 € pour M.) et 8.625 € pour la société à responsabilité limitée SOC.1.). La date du 1er avril 2009 prévue pour l'entrée en jouissance n'aurait nullement constitué une condition de validité du compromis et son non-respect ne saurait justifier la résolution de celui-ci.

B.) conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce qui concerne la condamnation de M.), le tribunal ayant correctement appliqué les dispositions de l'article 215 du code civil, lui-même ayant d'ailleurs respecté toutes les obligations lui incombant. Il expose, notamment, qu'il s'est présenté en temps et heure chez le notaire Aloyse Biel expressément chargé de la passation de l'acte authentique, mais que le notaire a refusé de passer l'acte, l'immeuble concerné étant le logement familial de M.) et de son épouse. B.) ajoute qu'en raison de la faute des appelants la date d'entrée en jouissance fixée au 1er avril 2009, constituant une condition essentielle à la validité du compromis, n'avait pas pu être respectée et que partant, le compromis était à considérer comme résilié unilatéralement aux torts des appelants.

B.) relève appel incident et demande la condamnation solidaire de la société à responsabilité limitée SOC.1.) avec M.), l'agent immobilier, en tant que professionnel face à un particulier, ayant été tenu d'une obligation générale de conseil et d'information.

Quant à l'appel incident, la société à responsabilité limitée SOC.1.) soutient qu'elle a accompli avec diligence l'ensemble de ses obligations, de sorte que l'appel incident visant à obtenir une condamnation solidaire sinon in solidum des deux défendeurs serait non fondé.

La Cour rappelle qu'aux termes de l'article 215, alinéa 2, du code civil, «les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré

le logement de la famille ni des meubles meublants dont il est garni. Celui des deux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation; l'action en nullité lui est ouverte dans l'année à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte, sans pouvoir jamais être intentée plus d'un an après que le régime matrimonial s'est dissout.».

Le mandat de vendre confié à un agent immobilier, s'il confère à ce dernier le pouvoir d'engager l'époux, comme c'est le cas en l'espèce, est un acte de disposition au sens de l'article 215, alinéa 2, du code civil, étant donné qu'il peut avoir pour conséquence l'éviction du conjoint (cf. Juriscl. civ., articles 212 à 215, fasc. 30, éd. 2001, n° 46 ; cf. également Encyclopédie Dalloz, Répertoire de droit civil, v°mariage, effets, n°207 et 208).

Le logement familial existe et il est protégé même en cas de séparation de fait ou d'instance en divorce. Le fait que des époux se trouvent en instance de divorce n'entrave pas le jeu dudit article, même s'ils résident à des adresses différentes, ils constituent toujours une famille tant que le mariage n'est pas dissout par une décision judiciaire coulée en force de chose jugée (cf. Colmar, 11.6.1974; D.1975).

C'est, partant, à juste titre que le tribunal, s'emparant des dispositions de l'article 215, alinéa 2, du code civil, a considéré que l'accord de l'épouse pour la conclusion du contrat était exigé, avec les conséquences qui en découlent dans le cas de l'espèce et, notamment, la résolution du compromis aux torts de M.) avec allocation de dommages-intérêts à B.). Ce volet du jugement entrepris est, partant, par adoption des motifs des premiers juges, à confirmer.

Quant à l'appel incident, le tribunal, tout en retenant correctement que l'agent immobilier est tenu de s'assurer de l'existence du titre invoqué par son mandant, a néanmoins décidé qu'il ne saurait être reproché à celui-ci de ne pas avoir poussé ses recherches au-delà des renseignements que lui a fournis son mandant. Il a fondé sa décision sur deux constats, à savoir, d'une part que l'immeuble appartient en propre à M.), et d'autre part, que l'épouse avait déjà quitté depuis un moment, en l'occurrence trois ans, le domicile conjugal. Le tribunal a, dès lors, estimé que l'agent immobilier ne pouvait supposer qu'un problème de cet ordre se posait. La Cour approuve cette approche, de sorte que la demande en paiement, pour autant qu'elle était dirigée contre l'agence immobilière, a été déclarée non fondée à bon droit.

L'appel incident n'est donc pas fondé.

Les demandes en paiement d'une indemnité de procédure en instance d'appel sont à rejeter faute par les parties d'avoir établi en quoi il serait en l'espèce inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge.

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

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

reçoit les appels en la forme ;

les dit non fondés;

déboute les appelants respectifs de leur demande en octroi d'une indemnité de procédure ;

condamne M.) aux dépens de la demande dirigée contre lui avec distraction au profit de Maître Moritz Gspann qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance;

condamne B.) aux dépens de la demande dirigée contre la société à responsabilité limitée SOC.1.).

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Monsieur Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre, en présence de Madame Antoinette PASCUCCI, greffier.