Arrêt N° 106/19 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du cinq juin deux mille dix-neuf

Numéros CAL-2018-00387 et CAL-2018-00677 du rôle

Composition :

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

I)
(CAL-2018-00387)
E n t r e :

A), demeurant à L(…), ayant repris l'instance en sa qualité d'héritier de feu D), ayant demeuré à L-(…),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 11 avril 2018,

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t :

B), demeurant à L-(…),

intimée aux fins du prédit exploit TAPELLA,

comparant par Maître Sylvain L'HOTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

en présence d'C), demeurant à L-(…), ayant repris l'instance en sa qualité d'héritier de feu D), ayant demeuré à L-(…),

comparant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange.

II)
(CAL-2018-00677)
E n t r e :

B), demeurant à L-(…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 29 juin 2018,

comparant par Maître Sylvain L'HOTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. A), demeurant à L-(…), ayant repris l'instance en sa qualité d'héritier de feu D), ayant demeuré à L-(…),

intimé aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

2. C), demeurant à L-(…), ayant repris l'instance en sa qualité d'héritier de feu D), ayant demeuré à L-(…),

intimé aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange.

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

D) a signé, en date du 24 octobre 2014, un compromis de vente avec B) en vue de l'acquisition d'une maison d'habitation située à L-(XXXX), au prix de 715.000 euros, sous la condition suspensive de l'obtention, par l'acheteur, d'un crédit bancaire dans un délai de 21 jours. Le compromis prévoyait également qu'en cas de « résiliation », la partie rétractante paierait une indemnité forfaitaire de 10% du prix de vente convenu. L'agence immobilière 1) a joué le rôle d'intermédiaire entre l'acquéreur et la partie venderesse.

Face au défaut d'D) d'avoir présenté une copie du refus de l'octroi d'un prêt à l'expiration du délai qui lui avait été imparti, B) a fait assigner D), en date du 8 juin 2015, devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 71.500 euros au titre de l'indemnité de résiliation prévue au compromis de vente augmenté des intérêts légaux au taux de 12% l'an.

D) est décédé testat le …, ses fils A) (auquel la succession est échue pour 2/3 indivis) et C) (auquel la succession est échue pour 1/3 indivis) ont repris l'instance.

Par jugement du 5 décembre 2017, le tribunal a dit la demande de B) partiellement fondée et a condamné A) et C) à lui payer les montants de respectivement 23.333 euros et 11.667 euros.

Par exploit d'huissier de justice du 11 avril 2018, A) a régulièrement relevé appel de la décision du 5 décembre 2017, qui n'a pas fait l'objet d'une signification.

Par exploit d'huissier de justice du 29 juin 2018, B) a, à son tour, régulièrement relevé appel de la décision.

A) estime que les juges de première instance auraient retenu à tort que le versement de dommages et intérêts de la part des héritiers d'D) au titre de la clause pénale était exigible, puisque le compromis était devenu caduc suite à la défaillance de la clause contractuelle suspensive, qui consistait, pour l'acquéreur D), en l'obtention d'un prêt bancaire. Selon l'appelant, la non-obtention du prêt ne pourrait constituer une faute, de sorte qu'il n'existerait aucune cause de mise en œuvre de ladite clause pénale.

A) explique que la demande de crédit introduite par D) auprès de la banque Banque 1) pour l'acquisition de l'immeuble à (XXXXX) a été rejetée en date du 1er décembre 2014.

Il fait valoir que le consentement de son père aurait été vicié lors de la signature du compromis, de sorte qu'il y aurait lieu de déclarer le compromis de vente nul pour dol, alors que la partie venderesse avait accepté, lors de la signature du compromis, d'attendre plus longtemps que le délai de 21 jours prévu audit contrat ; qu'effectivement, étant donné que la commission des prêts de la Banque 1) ne se réunit qu'une fois par mois, il était matériellement impossible d'obtenir une réponse dans un délai de 21 jours ; que le dol reproché à B) résiderait dans le fait qu'elle savait pertinemment qu'D), âgé de 87 ans lors de la signature du compromis, n'obtiendrait pas de prêt auprès d'une banque et qu'à l'expiration du délai, trop court, de 21 jours, elle percevrait facilement le montant prévu à la clause pénale calculée, au départ, sur un prix de vente trop élevé par rapport à la valeur du marché de la maison.

Afin d'établir que B) ne considérait pas le délai de 21 jours comme clause déterminante du compromis, A) offre de prouver par l'audition de deux témoins, dont lui-même, les faits suivants :
« - *qu'en date du 25 octobre 2014, sans préjudice quant à l'heure exacte, la dame B), en présence des sieurs D), A), la dame E) ainsi que deux employés de l'agence immobilière 1), s'agissant de la condition suspensive relative à l'obtention d'un accord/ou refus du prêt bancaire dans un délai de 21 jours, s'est déclarée d'accord à attendre bien plus longtemps que le prédit délai de 21 jours stipulé dans le compromis de vente ;*

- que le délai de 21 jours après la signature du compromis de vente n'était pas une date butoir pour faire parvenir à Madame B) la lettre d'accord ou de refus bancaire ;

- que c'est uniquement en raison de cet engagement oral de la partie B) que Monsieur D) a signé le compromis de vente le 25 octobre 2014 ».

A) conclut, sur base des arguments invoqués en relation avec l'âge de l'acheteur, le délai insuffisant pour l'obtention d'une réponse de la part de la banque concernant la demande de prêt, les manœuvres employées pour obtenir la signature du compromis et le prix surfait de l'immeuble, à l'application de l'article 1172 du Code civil et, partant, au rejet de la demande de B) en indemnisation.

En ordre subsidiaire, pour le cas où la Cour devait estimer que la demande de B) en obtention d'une indemnisation est fondée, il y aurait lieu de réduire à de plus justes proportions le montant de la clause pénale prévue au compromis de vente.

B) demande, par réformation du jugement déféré, de faire abstraction de l'article 1152, alinéa 2 du Code civil et de lui allouer l'intégralité du montant de 71.500 euros prévu au titre de clause pénale au compromis de vente et en conséquence, de prononcer la condamnation de A) et d'C) au paiement, chacun à hauteur de sa part, de l'indemnité réparatrice.

Elle fait valoir, tout d'abord, que c'est à bon droit que les juges de première instance n'ont pas retenu l'existence de manœuvres dolosives à l'égard d'D) lors de la signature du compromis de vente. Elle conteste avoir été présente lors de la signature du compromis par D) (24 octobre 2014), étant donné qu'elle n'a signé le compromis de vente que le lendemain (25 octobre 2014), de sorte que l'offre de preuve formulée par A) serait d'ores et déjà inexacte et ne correspondrait pas à la réalité. L'offre de preuve serait, par ailleurs, irrecevable, A) ne pouvant être entendu comme témoin dans sa propre cause.

B) estime que les courriers de la banque Banque 1) des 1er décembre 2014 et 11 juillet 2018 versés en cause ne suffiraient pas à établir qu'D) a entrepris des démarches dès la signature du compromis ou, du moins, assez rapidement afin d'être en possession d'une réponse pour le 15 novembre 2014 au plus tard. Elle conclut, par conséquent, à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il y est retenu que par application de l'article 1178 du Code civil, la condition suspensive stipulée au compromis de vente était réputée accomplie et le contrat de vente considéré comme valablement formé.

Elle donne, enfin, à considérer que la clause pénale conventionnelle ne permettrait pas de combler la perte de 115.000 euros qu'elle a subie en vendant la maison à un prix moindre que celui qui avait été accepté par D).

C) demande que l'arrêt à intervenir lui soit déclaré commun. Concernant l'appel interjeté par B) et pour le cas où les demandes de la partie A) ne seraient pas déclarées fondées, C) conclut à la confirmation du jugement entrepris concernant le quantum de la condamnation prononcée en première instance à l'encontre de A) et de lui-même.

Il se rapporte à prudence de justice concernant l'attestation testimoniale versée en cause par B) et l'offre de preuve formulée par A) avec audition d'E) comme témoin ; par contre, il fait valoir que A) ne pourrait pas déposer comme témoin dans sa propre cause.

Appréciation de la Cour

Pour faire droit partiellement à la demande de B), le tribunal a considéré qu'D) n'avait pas rapporté la preuve qu'il avait satisfait aux exigences de diligence sous-jacentes à l'article 1178 du Code civil afin de veiller à obtenir effectivement un crédit de financement pour l'acquisition de l'immeuble, objet du compromis de vente du 25 octobre 2014. Le tribunal en a déduit que la condition suspensive devait être réputée accomplie et que B) avait droit, en principe, a montant prévu par la clause pénale. Il a cependant réduit, en vertu de l'article 1152, alinéa 2 du Code civil, la clause pénale due par les défendeurs.

La Cour ne saurait partager l'approche adoptée en l'espèce par le tribunal.

La clause suspensive figurant au compromis de vente s'énonce comme suit :

« *La présente vente a eu lieu sous la condition suspensive que le crédit nécessaire à la partie acquéreuse lui soit accordé par un institut de crédit agréé. Si endéans un délai de21 jours, le prêt n'est pas accordé respectivement s'il a été refusé, le présent compromis est à considérer comme nul et non avenu sans autre formalité. La partie acquéreuse s'engage à faire toutes démarches nécessaires auprès d'un institut de crédit agréé afin que le prêt demandé lui soit accordé endéans le délai stipulé ci-haut* ».

Contrairement aux juges de première instance, la Cour interprète la clause suspensive en ce sens que la condition est défaillie dans deux circonstances indépendantes l'une de l'autre : la défaillance a lieu tant si la banque décide de refuser le prêt au débiteur, que si le débiteur ne réussit pas à obtenir une réponse positive de la banque à sa demande de prêt dans le délai de 21 jours suivant la signature du compromis.

Le but de cette clause est, d'une part, d'éviter, dans l'intérêt d'D), que celui-ci soit lié par un contrat de vente alors qu'il n'obtiendrait pas de prêt pour l'acquisition de l'immeuble et, d'autre part, dans l'intérêt de B), d'être fixée dans un délai relativement bref, sur la finalisation de l'acte de vente.

Suite à une mise en demeure envoyée par la partie venderesse à D) le 24 novembre 2014, l'agence immobilière 1) a fait parvenir à B), en date du 10 décembre 2014, le courrier de la banque Banque 1) daté du 1er décembre 2014 et informant D) de la non-obtention d'un prêt pour l'achat de l'immeuble, objet du compromis.

Il est ainsi acquis en cause qu'à l'expiration du délai de 21 jours, D) ne disposait pas d'un accord de la banque quant au prêt sollicité pour l'acquisition de l'immeuble situé à (XXXXX) et que le crédit sollicité lui a été refusé quinze jours après l'expiration du délai convenu.

En application combinée des articles 1176 et 1178 du Code civil, la condition suspensive enfermée dans un temps fixe est censée défaillie lorsque l'évènement n'est pas arrivé dans ce délai (art. 1176) et que ce

n’est pas le débiteur lui-même, « obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement » (art. 1178).

L'imputabilité au débiteur de la défaillance d'une condition suspensive suppose que soit constatée une carence due au seul fait de celui-ci. C’est le défaut de diligence du débiteur, et non un autre élément qu’il n’était pas dans son pouvoir de voir s’accomplir, qui doit avoir véritablement causé la défaillance de la condition.

D) a fait remettre à B), par l’intermédiaire de l’agence immobilière, une lettre datée du 1er décembre 2014 qu’il avait reçue de la banque Banque 1), aux termes de laquelle celle-ci l’informait que le prêt sollicité ne lui était pas accordé. Il souligne, par ailleurs, que le délai de 21 jours qui lui avait été imparti n’était pas décisif. Ainsi, il invoque l’accord de B) quant à un dépassement dudit délai pour le cas où ce délai serait insuffisant pour le traitement de la demande en obtention d’un prêt par la banque. La matérialité de cet accord est offerte en preuve.

B) soutient qu’D) n’avait, malgré cela, pas effectué les diligences nécessaires, en n’introduisant pas une demande auprès de sa banque dès la signature du compromis afin d’obtenir une réponse plus rapidement et, en tous les cas, avant l’expiration du délai de 21 jours, soit pour la mi-novembre 2014.

Au vu du principe retenu ci-avant, la question du respect par D) de son obligation de célérité dans ses démarches bancaires n’est, en l’espèce, pas déterminante, puisqu’il est certain que le retard qu’a, le cas échéant, pris l’introduction de la demande de prêt auprès de la banque n’a eu aucune incidence causale sur le non-accomplissement de la condition.

En effet, la condition aurait défailli, aux termes du contrat, aussi bien en cas de réception d’une réponse négative à sa demande par D) jusqu’au 15 novembre 2014 qu’au cas – qui s’est réalisé – de la non-réception de l’accord de la banque jusqu’à cette date. Or, il est constant que la banque Banque 1) a fini par répondre, le 1er décembre 2014, en refusant d’accorder le prêt sollicité par D). Il n’y a aucune raison de supposer que si ce dernier avait introduit sa demande quelques jours plus tôt, la commission des prêts de la banque aurait pris une autre décision, permettant ainsi à la condition de s’accomplir. Il n’existe, dès lors, aucun lien de causalité entre un éventuel défaut de célérité d’D) et la non-obtention du prêt. Le jeu de l’article 1178 du Code civil pour défaut de célérité du débiteur est ainsi exclu.

Il reste, dès lors, à examiner si D) n’a pas, dans la formulation de sa demande de crédit, présenté la situation (en particulier sa situation de fortune et ses capacités de remboursement du prêt) de manière inexacte, faisant ainsi échouer sa demande de prêt.

La Cour constate qu’il n’est même pas soutenu qu’D) aurait présenté à la banque une demande inexacte de façon à faire échouer la demande introduite.

Il se déduit des développements qui précèdent, que la condition suspensive prévue au compromis de vente est défaillie et que par l’effet

de cette défaillance, le contrat de vente du 25 octobre 2014 est devenu caduc conformément à la clause suspensive.

Le jugement déféré est, dès lors, à réformer à cet égard.

En raison de l'issue du litige, il y a lieu de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné A) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros à B) et de décharger celui-ci de la condamnation. Par contre, il sera fait droit à la demande de A) en ce qu'elle tend à obtenir la condamnation de B) à lui payer une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour la première instance. La Cour déclare cette demande fondée à hauteur de 750 euros pour la première instance étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens.

Pour les mêmes raisons, il est également fait droit, par l'allocation du montant de 750 euros, à sa demande pour l'instance d'appel.

B), ayant succombé dans ses prétentions en instance d'appel, est à débouter de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure.

Il y a lieu de déclarer l'arrêt commun à C).

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,

dit les appels recevables,

dit l'appel de B) non fondé,

dit l'appel de A) fondé,

réformant,

dit non fondées les demandes de B),

dit non fondée la demande de B) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne B) à payer à A) une indemnité de procédure de 750 euros pour la première instance et de 750 euros pour l'instance d'appel,

déclare l'arrêt commun à C),

condamne B) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Jean TONNAR sur ses affirmations de droit.