A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, treize décembre deux mille six.

Numéro 30 532 du rôle.

Composition :

Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre ;
Edmée CONZEMIUS, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

A.), retraité, demeurant à L-**(…)**,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette en date du 22 septembre 2005,

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

e t :

la société à responsabilité limitée NEUHENGEN CONSTRUCTIONS, établie et ayant son siège social à L-1258 LUXEMBOURG, 5, rue J. P. Brasseur, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 87183, officiellement déclarée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous la dénomination NEUHENGEN sàrl,

intimée aux fins du prédit exploit STEFFEN,

comparant par Maître Virginie HENRY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Selon compromis de vente signé le 21 janvier 2004, entre **A.)**, comme vendeur, et la s. à r. l. NEUHENGEN CONSTRUCTIONS, comme acquéreuse, cette dernière devait acheter une maison avec place sise à **(...)** pour le prix de 1.225.000 €. Ce contrat était soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire avant le 1er février 2004. Par courrier du 5 mars 2004, la BCEE marqua son opposition au financement et précisa le 10 mars 2005 que le prêt a été refusé vu que le plan de financement était trop précaire.

Estimant que la s. à r. l. NEUHENGEN CONSTRUCTIONS n'aurait pas exécuté loyalement le compromis de vente, **A.)** l'avait assignée pour se voir allouer la somme de 122.500 € en vertu de la clause pénale prévue contractuellement.

Le tribunal, par jugement rendu contradictoirement le 8 juillet 2005, rejeta la demande. Pour statuer ainsi il considéra qu'il ne serait pas établi que la défenderesse a commis une faute en relation causale avec la non-réalisation de la condition suspensive et avec le préjudice allégué. Il a notamment retenu que le fait de demander le prêt tardivement et de soumettre un dossier incomplet serait certes fautif, mais non causal et que vu le délai extrêmement court il ne saurait être reproché à la défenderesse de n'avoir contacté qu'un seul institut financier.

Ce jugement a été entrepris par **A.)** selon exploit du 2 septembre 2005. Selon l'appelant, le jugement entrepris reposerait sur une erreur de droit en ce que les premiers juges ont exigé un lien causal entre les fautes retenues et le préjudice subi. Du moment que la faute du débiteur serait rapportée, la peine serait due. La peine serait due même si le demandeur ne rapportait pas la preuve d'un préjudice, par le seul jeu de la clause pénale. Les premiers juges auraient de même exigé à tort et en ajoutant à la loi la preuve de la mauvaise foi dans le chef du débiteur. La mauvaise foi serait d'ailleurs établie sur base des conclusions de première instance. L'intimée aurait également sollicité à titre de prêt un montant supérieur au prix de vente. L'appelant porte finalement sa demande à la somme de 475.000 € qui serait le préjudice réellement subi sinon à toute autre somme supérieure au montant de 122.500 €.

L'intimée conclut à la confirmation de la décision entreprise. Selon elle les premiers juges auraient à raison décidé qu'aucune faute en relation avec la défaillance de la condition ne serait réalisée. La différence entre le prêt sollicité et le prix de vente se justifierait par les frais de l'acte. Elle conteste avoir déposé à la BCEE à l'appui de sa demande un dossier incomplet et conteste toute faute dans son chef.

Aux termes de l'article 1178 du code civil la condition suspensive stipulée est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

L'article 1178 du code civil impose à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Le débiteur doit dès lors entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires.

En l'occurrence, le compromis de vente du 21 janvier 2004 était signé sous la condition suspensive que l'acheteur obtienne un prêt hypothécaire avant le 1er févier 2004. L'acte notarié devait être dressé avant le 25 mars 2004. La Cour n'est pas renseignée sur les préambules ayant précédé la signature du compromis (date d'entrée en contact, durée des négociations, portée des discussions) de sorte qu'il est impossible de dire si oui ou non l'intimée avait la possibilité et le temps nécessaire de préparer son dossier avant la signature. Comme l'appelant ne le soutient pas, la Cour doit admettre que tel n'a pas été le cas. La demande de prêt a été introduite le 30 janvier. Le 21 janvier 2004 tombait un mercredi et le 30 janvier un vendredi. La date d'expiration était un dimanche de sorte qu'il restait à l'intimée en tout et pour tout 7 jours ouvrables pour présenter sa requête et obtenir une décision de la part de la banque. Ce délai négocié était trop court et l'appelant a dû s'en rendre compte dès lors qu'il ne s'est pas renseigné sur l'avancement des négociations avec la banque ni n'a lancé de mise en demeure. La banque a demandé des pièces complémentaires qui lui ont été soumises les 24 février et le 1er mars 2004. Le refus de la banque date du 5 mars et aurait été porté immédiatement à la connaissance du vendeur. La décision de refus est intervenue pratiquement trois semaines avant la date-butoir fixée pour la signature de l'acte notarié.

Dans les conditions données et vu les faits de l'espèce, la Cour estime que l'intimée en déposant sa demande seulement le 30 janvier n'a pas commis de faute de nature à entraîner la déchéance de la condition. Le prêt a été refusé non pas parce qu'il a été demandé tardivement et que la banque n'aurait pas eu le temps nécessaire pour apprécier, peser et accorder la demande en raison de son dépôt tardif ou d'un dossier incomplet qui aurait été soumis, mais parce que le plan de financement ne trouvait pas son agrément. Vu le délai extrêmement court, il ne saurait être reproché à l'intimée de n'avoir contacté qu'un seul institut bancaire. La cause du refus de la banque n'est pas non plus à rechercher dans le fait que l'intimée a sollicité un prêt de 1.300.000 € alors que le prix de vente avait été fixé à 1.225.000 €. Il est d'usage que les sociétés qui requièrent un financement complet englobent dans le prêt les frais de l'acte notarié et de son enregistrement. L'intimée a donc établi avoir accompli les diligences nécessaires en vue de l'obtention d'un prêt et aucun manquement de loyauté ne saurait lui être reproché. Les négociations entre la banque et l'intimée relèvent d'ailleurs du secret bancaire et sont fonction de la capacité financière de la société intimée et encore du plan de remboursement qui n'a pas trouvé l'accord de la banque.

La Cour déduit des considérations qui précèdent que les premiers juges ont tiré des faits à eux soumis les conclusions juridiques qui s'imposaient et que la décision entreprise est à confirmer.

Vu la décision à intervenir, la demande de l'appelant étant à rejeter, sa demande en octroi d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Comme il serait inéquitable de laisser à charge de l'intimée l'entièreté des frais non compris dans les dépens la Cour lui accorde une indemnité de procédure de 1.000 €.

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 rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel en la forme ;

le dit non fondé ;

confirme la décision entreprise ;

condamne **A.)** à payer à la s. à r. l. NEUHENGEN CONSTRUCTIONS une indemnité de procédure de 1.000 € ;

condamne l'appelant aux dépens avec distraction au profit de Maître Virginie HENRY.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.