A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, deux mai deux mille sept.

Numéro 31272 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

La société à responsabilité limitée SOC.1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-**(…)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B**(…)**,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alec MEYER d'Esch-sur-Alzette en date du 15 mai 2006,

comparant par Maître Eyal GRUMBERG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

A.), sans état connu, demeurant à L-**(…)**,

intimée aux fins du prédit exploit MEYER,

comparant par Maître Guillaume MARY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par jugement rendu contradictoirement le 5 avril 2006, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a débouté la s. à r. l. **SOC.1.)** de sa demande consistant à voir constater la vente conclue entre elle-même, en sa qualité d'acquéreuse, et **A.)** en sa qualité de venderesse, et portant sur une maison d'habitation sise à **(...)**, moyennant paiement de la somme de 275.000 €.

Le compromis de vente signé entre parties le 26 septembre 2004 était assorti de la clause suivante : *La partie acquéreuse déclare disposer des fonds propres et/ou garanties suffisantes pour l'obtention d'un financement hypothécaire pour le paiement de l'objet à acquérir, y compris les frais, avant le 4.10.04, et l'accord de prêt devra être obtenu pour le 13.10.04 au plus tard. Cette condition est en vigueur, en raison d'autres intéressés potentiels pour l'objet.*
Le présent compromis, qui est valable sous réserve d'obtention d'un prêt hypothécaire auprès de la CCRA, soit auprès d'une autre banque de la place, sera légalisé par devant Maître Paul BETTINGEN, notaire de résidence à Senningerberg au plus tard le 20.10.2004.

Le tribunal rejeta d'abord le moyen de nullité de la vente invoquée par la défenderesse et tirée de l'absence de consentement de son époux, pour être une nullité relative, pour retenir ensuite la caducité de la vente pour défaillance de la condition suspensive. Pour ce faire, le tribunal qualifia cette condition, insérée dans l'intérêt des deux parties, de condition positive devant intervenir dans un temps fixe. Vu la caducité de l'acte, le tribunal rejeta également la demande subsidiaire de la demanderesse en octroi de dommages-intérêts. La demande de la défenderesse en octroi de dommages-intérêts fut rejetée à son tour, faute par la s. à r. l. **SOC.1.)** d'avoir commis une faute pour avoir assigné.

Ce jugement a été entrepris par la s. à r. l. **SOC.1.)** selon exploit d'huissier du 15 mai 2006. L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir déclaré caduc le compromis de vente. Elle aurait reçu l'accord de la banque par écrit le 14 octobre 2004. Le compromis n'aurait pas prévu l'accord par écrit et l'accord de la banque aurait nécessairement été antérieur. La condition suspensive aurait été insérée dans son intérêt exclusif et la partie intimée ne saurait s'en prévaloir.

Dans le cas où la Cour ne ferait pas droit à sa demande en passation de l'acte notarié, elle sollicite à titre de dommages-intérêts sur base des articles 1184, 2 et 1147 du code civil la somme de 27.500 € représentant 10% du prix de vente convenu.

A.) interjette appel incident au motif que ce serait à tort que :
- le tribunal a déclaré la demande recevable nonobstant le défaut de qualité invoqué,
- que la nullité soulevée a été considérée comme étant une nullité relative,

- que sa demande en octroi de dommages-intérêts a été rejetée.

L'intimée conclut subsidiairement au rejet de l'appel principal.

Par des conclusions en réplique l'appelante demande le rejet de l'appel incident.

Pour des raisons de logique juridique, la Cour d'appel commencera par examiner les deux premiers moyens de l'appel incident qui ont trait à la recevabilité de la demande.

C'est conformément à la jurisprudence de la Cour d'appel que les premiers juges ont qualifié le moyen tiré du défaut de qualité de moyen de fond. La qualité n'est en effet pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui qui se prétend titulaire du droit, mais à trait au bien fondé de la demande. Les premiers juges ont ensuite fait une analyse exacte de la situation et la Cour reprend leurs motifs pour retenir que le contrat de vente constitue un acte de disposition qui requiert le consentement des deux époux aux termes de l'article 1421 du code civil. Le mandat tacite ne peut concerner que les actes d'administration, de sorte qu'il est exclu en cas d'acte de disposition. En l'espèce rien ne dispensait l'agent immobilier de s'assurer de l'étendue des pouvoirs d'une épouse lui donnant mandat de vendre un immeuble commun. La théorie du mandat apparent ne saurait pas non plus trouver application si elle a pour effet de faire échec aux dispositions légales réglementant l'administration de la communauté de biens entre époux (Cour d'appel 26.06.1996 n° 17 689 du rôle).
L'article 1427 du code civil permet à celui des époux qui n'a pas donné son consentement à l'acte de demander son annulation. Cette nullité, comme l'ont retenu à bon escient les premiers juges, est une nullité relative seule ouverte à l'époux qui n'était pas partie à l'acte. L'intimée, signataire du compromis, ne saurait se prévaloir de la nullité de son propre acte qui est donc censé être valablement conclu.

En raison de plusieurs intéressés dans l'achat de l'immeuble, le compromis, signé le 26 septembre 2004, avait prévu, dans l'intérêt des deux parties, la date du 13 octobre 2004 comme étant la date butoir pour laquelle l'accord de prêt devait être obtenu par la banque. L'accord de la banque porte la date du 14 octobre 2004. Aucun élément de la cause ne permet de retenir une autre date que celle indiquée dans l'écrit. La Cour d'appel n'est pas informée de la date à laquelle la partie venderesse eut connaissance de l'obtention du prêt. Toujours est-il que la copie soumise à la Cour par l'appelante porte la notice manuscrite « envoyé le 19.10.04 ».

Lorsque les parties insèrent dans leur contrat une condition suspensive en prenant soin d'indiquer un temps déterminé pour son accomplissement, la situation est régie par l'article 1176 du code civil : « Lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé ». D'après cet article, lorsqu'un temps précis a été

fixé pour l'accomplissement d'une condition suspensive positive, celle-ci est censée défaillie dès lors que ce délai s'est écoulé sans que l'événement prévu se produise. Ainsi, lorsqu'une vente a été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt à une date déterminée, la non-obtention de ce prêt à cette date équivaut à une défaillance de la condition suspensive. Cette règle est claire et ne laisse place à aucune interprétation de la volonté des parties. Il s'agit bien là d'un délai de rigueur et son dépassement entraîne ipso facto défaillance de la condition. Le délai fait indiscutablement partie intégrante de l'événement prévu comme condition. Par conséquent, ce délai ne pourrait être prorogé par le juge sans que soient méconnus la volonté des parties et l'article 1176 du Code civil. Une telle prorogation serait, en effet, contraire à la lettre et à l'esprit de ce texte.
Une application stricte de l'article 1176 peut certes paraître inéquitable lorsqu'il s'est écoulé un temps très bref après le délai contractuellement prévu. Mais lorsqu'un texte est clair, comme c'est le cas de l'article 1176 du Code civil, il convient de l'appliquer. Lorsqu'un délai a été contractuellement fixé pour la réalisation d'une condition suspensive, elle doit être considérée comme défaillie si elle n'est pas réalisée dans le temps fixé, alors même que sa réalisation serait encore possible. (Répertoire Defrénois 1997, p.833)

Le juge n'ayant aucun pouvoir d'appréciation, l'octroi du prêt postérieurement au terme convenu n'efface donc pas le jeu de la condition.

Comme la défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance, les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté. La décision entreprise est donc à confirmer en ce qu'elle a débouté la s. à r. l. **SOC.1.)** tant de sa demande principale que de celle subsidiaire.

C'est encore par une application correcte des principes juridiques régissant la matière que les premiers juges ont rejeté la demande de **A.)** tendant à l'octroi de dommages-intérêts pour procédure vexatoire.

Comme il n'est pas inéquitable de laisser à charge de chacune des parties les frais non compris dans les dépens, elles sont à débouter de leurs demandes respectives tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

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 en la forme l'appel principal et l'appel incident ;

les dit non fondés ;

rejette les demandes en octroi d'une indemnité de procédure ;

condamne l'appelante aux dépens avec distraction au profit de Maître Guillaume MARY.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.