A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, quatre juin deux mille huit.

Numéro 32602 du rôle.

Composition :

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

E n t r e :

A.), juriste, demeurant à L-**(…)**,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ d'Esch-sur-Alzette en date du 12 juin 2007,

comparant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) B.), employé privé, et son épouse

2) C.), employée privée,

les deux demeurant ensemble à L-**(…)**,

intimés aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparant par Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Suivant compromis de vente conclu le 20 mai 2005 les époux **B.)-C.)** ont vendu à **A.)** un appartement sis à Luxembourg, 140, avenue du X septembre au prix de 322.000 € sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire auprès d'un établissement financier de la part de l'acquéreur.

Le 7 juin 2005 **A.)** informe l'agence immobilière **IMMO.1.)** que le prêt sollicité auprès de la **BQUE.1.)** lui a été refusé et que le compromis de vente est en conséquence annulé.

Par exploit d'huissier du 8 mars 2006, les époux **B.)-C.)** ont donné assignation à **A.)** pour voir annuler le compromis de vente à ses torts et pour s'entendre condamner au paiement de la somme de 32.200 € correspondant à la clause pénale figurant au compromis de vente.

Par jugement contradictoire du 8 mai 2007 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande des époux **B.)-C.)** fondée pour le montant de 32.200 €, a condamné **A.)** à leur payer la somme de 32.200 € avec les intérêts au taux légal à partir du 8 mars 2006, jour de l'assignation, jusqu'à solde, l'a condamné au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 € et l'a débouté de sa demande basée sur l'article 240 du NCPC.

Pour statuer comme ils l'ont fait les juges de première instance ont, après avoir dit que 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 devant entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et établir qu'il a accompli les diligences nécessaires, estimé sur base des faits par eux exposés que **A.)** n'avait pas rapporté la preuve qu'il avait accompli les diligences nécessaires.

Ils ont en conséquence retenu que la condition suspensive stipulée au contrat de vente doit en application de l'article 1178 du code civil être réputée accomplie de sorte que l'inexécution de la vente est acquise dans le chef de **A.)** et la résolution de la vente est à prononcer à ses torts exclusifs. Ils ont finalement considéré la clause pénale figurant au compromis de vente comme n'étant pas manifestement excessive ni d'un point de objectif pour correspondre aux clauses pénales normalement stipulées dans les compromis de vente ni d'un point de vue subjectif, en considération de l'attitude de l'acquéreur ayant mené à la résolution du compromis de vente.

A.) a régulièrement relevé appel du jugement de première instance par exploit d'huissier du 12 juin 2007. Il demande à la Cour de débouter les époux **B.)-C.)** de leur demande et de les condamner à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 €.

L'appelant fait valoir à l'appui de son recours que sa demande en obtention d'un prêt n'aurait pas été une demande pro forma, que si la lettre de refus de

la **BQUE.1.)** du 1er juin 2005 est selon les premiers juges des plus sommaires et non autrement motivée, la manière dont la banque a formulé sa lettre de refus ne saurait lui être reprochée, qu'on ne saurait davantage lui reprocher de pas avoir essayé d'obtenir un prêt auprès d'une autre banque ni d'avoir obtenu par la suite un prêt pour l'acquisition d'un autre appartement dès lors qu'il suffit qu'au moins une demande d'emprunt soit présentée et soit restée infructueuse pour que la condition vienne à être remplie et que d'autre part en raison de l'effet irrévocable de la condition accomplie le refus d'un prêt n'est pas effacé par son octroi ultérieur. Il conteste en ordre subsidiaire le montant alloué en première instance, estimant que la clause pénale est excessive.

Les intimés concluent à la confirmation du jugement entrepris et à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 €.

A.) ne produit pas la demande de prêt introduite auprès de la **BQUE.1.)** pour l'acquisition de l'appartement ayant fait l'objet du compromis de vente conclu le 20 mai 2005.

Il se contente de verser la lettre par laquelle la banque en question lui a fait part de son refus d'accorder le prêt sollicité ainsi qu'un courrier de la même banque du 25 octobre 2006, courrier par lequel la **BQUE.1.)** a informé le mandataire de l'appelant qu'elle ne saurait transmettre une copie de sa demande dès lors que les documents rédigés par ses agents sont strictement internes et non destinés à être communiqués aux clients.

Le 13 juillet 2005, soit à peine un mois et demi après le refus de sa demande de prêt, **A.)** a acquis un appartement à Luxembourg au prix de 330.000 €, prix supérieur à celui figurant au compromis de vente du 20 mai 2005.

Le prix de vente en question a été réglé moyennant trois chèques bancaires émis par la **BQUE.1.)**.

La Cour partage l'analyse des premiers juges que **A.)** a bénéficié d'un prêt bancaire pour l'acquisition de cet appartement, l'appelant n'ayant jamais soutenu disposer des fonds nécessaires pour payer au moins une partie du prix de vente qu'il s'agisse de l'immeuble faisant l'objet du compromis de vente du 20 mai 2005 ou de celui acquis le 13 juillet 2005.

Le fait que le même institut bancaire traite différemment deux demandes de prêt présentées dans un intervalle d'un mois et demi seulement par la même personne pour des immeubles sensiblement identiques ne peut, faute par l'appelant de fournir des éléments objectifs justifiant le refus de la première demande, s'expliquer autrement que par la circonstance que la première demande était une simple demande pro forma.

Cette conclusion n'est pas énervée par le courrier de la **BQUE.1.)** du 25 octobre 2006, courrier dans lequel la banque au lieu de se contenter de préciser qu'elle accepte uniquement des dossiers complets et dûment

documentés n'aurait eu aucun mal à indiquer, à supposer que **B.)-C.)** ait effectivement présenté un dossier complet, les raisons l'ayant amenée à refuser néanmoins le prêt sollicité.

Ainsi que l'ont relevé à bon droit les juges de première instance l'article 1178 du code civil aux termes duquel la condition stipulée est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement, 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, qu'il doit entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et qu'il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires, **A.)** n'ayant pas en l'espèce rapporté la preuve qu'il a accompli les diligences requises au vœu de l'article 1178 du code civil en vue de l'obtention du crédit pour le financement de l'immeuble acquis suivant compromis du 20 mai 2005.

C'est encore à bon droit qu'ils ont dit que la condition suspensive stipulée au contrat de vente doit par conséquent être réputée accomplie de sorte que l'inexécution de la vente est acquise dans le chef de **A.)** et la résolution de la vente est à prononcer à ses torts exclusifs.

C'est enfin à bon droit et par des motifs que la Cour adopte que le tribunal de première instance a dit que la clause pénale telle que stipulée conventionnellement n'est pas manifestement excessive et qu'il a en conséquence déclaré la demande fondée pour le montant de 32.200 €.

Compte tenu de la décision à intervenir, l'appelant n'obtenant pas gain de cause, sa demande en octroi d'une indemnité de procédure est à rejeter.

La demande des intimés en octroi d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée jusqu'à concurrence de 1.000 €, vu l'iniquité de laisser l'entièreté des 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 rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel en la forme ;

le dit non fondé ;

partant confirme le jugement entrepris ;

condamne **A.)** à payer aux intimés une indemnité de procédure de 1.000 € ;

rejette la demande afférente de l'appelant;

condamne l'appelant aux dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Pascal PEUVREL.

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.