A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, vingt-deux octobre deux mille huit.

Numéro 33535 du rôle.

Composition :

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

E n t r e :

A.), enseignante, demeurant à L-**(...)**,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Josiane GLODEN en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette en date du 19 mars 2008,

comparant par Maître Antoine STOLTZ, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t :

1) B.), sans état connu,

2) C.), sans état connu,

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

intimés aux fins du prédit exploit GLODEN,

qui n'ont pas constitué avocat à la Cour.

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

Selon compromis de vente du 4 septembre 2007, **A.)** a vendu à **C.)** et **B.)** une maison d'habitation sise à **(...)** pour le prix de 445.000 € sous la condition suspensive qu'un prêt fût accordé aux acquéreurs. A cet effet un délai de 30 jours leur avait été concédé. Le compromis contenait également une clause pénale de 10% du prix de la vente pour le cas de la résiliation du compromis. L'entrée en jouissance avait été fixée à fin décembre 2007.

Le 4 octobre 2007, la **BQUE.1.)** a accordé un prêt pour le montant brut de 435.000 € se soldant à un solde disponible de 429.700 €, après déduction de la commission, des frais d'acte et de l'assurance-vie. Le 11 novembre 2007, les acquéreurs soumettent l'écrit de la **BQUE.1.)** à l'agence **X.)**, qui a agi comme intermédiaire, en l'informant qu'ils ne disposeraient pas de l'entier prix d'acquisition. Le 23 novembre la venderesse fait adresser aux acquéreurs une sommation de passer l'acte notarié à laquelle il n'a pas été donné suite.

La demande de **A.)** en condamnation de la somme de 44.500 € du chef de clause pénale a été rejetée par jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 6 mars 2008 au motif que la condition suspensive du contrat n'aurait pas été remplie.

Ce jugement a été entrepris par **A.)** selon exploit du 19 mars 2008. L'appelante fait valoir que les intimés auraient obtenu le prêt sollicité, aucun élément, ni surtout le compromis, n'exigeant que la demande doive porter sur l'intégralité du prix de vente. Toutes les banques exigeraient un apport personnel de l'emprunteur.

Les intimés **B.)** et **C.)** n'ont pas constitué avocat. L'exploit a été remis en personne à **B.)** et à domicile pour ce qui est d'**C.)**. L'appelante a procédé à la réassignation de la partie intimée **C.)** selon exploit d'huissier de justice du 27 juin 2008.

Aux termes de l'article 1175 du code civil, la condition doit être accomplie de la manière dont les parties ont vraisemblablement voulu et entendu qu'elle le fût. Il résulte clairement de ce principe qu'une condition ne peut être réputée accomplie que si elle l'a été intégralement. Dans le cas contraire, elle est, sauf stipulation contraire ou renonciation, censée défaillie alors même que l'obligation concernée est par nature divisible. L'accomplissement de la condition suspensive est indivisible. Il s'ensuit qu'un accomplissement partiel ou scindé équivaut à une défaillance de la condition suspensive.

En l'occurrence le compromis se borne à fixer le prix de vente et à stipuler qu'il ne sortira ses effets qu'au moment où un prêt auprès de la **BQUE.1.)** a été accordé. Faute de prévoir un prêt pour un montant inférieur au prix de vente négocié, il faut admettre que les parties ont entendu soumettre la réalisation de la vente à l'obtention d'un prêt pour le montant intégral.

La condition suspensive est satisfaite dès lors que l'acquéreur-emprunteur a obtenu, sous quelque qualification ou technique que ce soit, la somme nécessaire à la réalisation de l'opération considérée, telle que prévue par l'accord des parties. Par contre, la condition suspendant l'acquisition d'un immeuble à l'obtention d'un prêt doit être considérée comme défaillie dès lors que l'organisme prêteur ne libère pas la somme totale.

L'écrit de la **BQUE.1.)** informant les intimés de l'obtention du prêt ne permet pas la déduction que le prêt intégral a été accordé, la banque précisant bien un montant inférieur au prix négocié. La décision entreprise est donc à confirmer.
Vu la décision à intervenir, l'appelante n'obtenant pas gain de cause dans son recours, sa demande en octroi d'une indemnité de procédure est à rejeter.

L'arrêt à intervenir aura les effets d'une décision contradictoire.

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 ;

rejette la demande en octroi d'une indemnité de procédure ;

condamne l’appelante aux dépens.

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.