A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, trois mars deux mille dix.

Numéro 34577 du rôle.

Composition :

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

E n t r e :

A, (…), née le (…) à (…), demeurant à (…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg en date du 04 février 2009,

comparant par Maître Renaud LE SQUEREN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B, (…), né le (…), demeurant à (…),

intimé aux fins du prédit exploit CALVO,

comparant par Maître Antonio RAFFA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

A, faisant valoir qu'elle aurait acquis selon compromis de vente du 27 février 2007 de B un appartement sis à (…)pour le montant de 275.000 € dont le prix serait néanmoins à réduire à la somme de 245.000 € en raison de l'enlèvement de la cuisine intégrée vendue avec l'appartement, avait assigné B devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir dire que le compromis vaut vente et pour s'entendre condamner au montant de 27.500 € pour perte locative et frais d'acte. B avait formulé une demande reconventionnelle de 36.987,50 € sur le fondement de la clause pénale et de l'indemnité due à l'agence immobilière.

Par jugement du 25 novembre 2008, le tribunal a rejeté les deux demandes au motif que le contrat serait caduc. Le compromis aurait été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt qui devait se réaliser endéans les trois semaines, c'est-à-dire le 20 mars 2007 au plus tard. La banque n'aurait néanmoins donné son accord que le 12 avril 2007 et A n'aurait pas établi un accord relatif à la prolongation du délai.

Ce jugement a été entrepris par A selon exploit d'huissier du 4 février 2009. L'appelante reprend en substance ses moyens exposés en première instance et consistant à contester que le compromis ait indiqué une date de départ du délai pour l'obtention d'un prêt et à soutenir que les parties auraient renoncé à la clause suspensive, renonciation qui aurait été explicite, comme il se dégagerait des pièces produites en cause, sinon implicite. Une réduction du prix de vente s'imposerait du fait de la non-délivrance de la cuisine et des dommages-intérêts seraient redus pour réparation du préjudice lié au retard dans la signature de l'acte notarié.

L'intimé interjette appel incident en ce que les premiers juges ne lui ont pas accordé sa demande reconventionnelle. L'appelante n'aurait respecté aucun des termes stipulés, ne prouverait pas le nantissement exigé par la banque et aurait procédé à une cession de contrat à une entreprise inconnue au registre des sociétés.

Le compris signé entre parties a été conclu le 27 février 2007 sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt avec soumission de l'accord de la Banque à l'agence C endéans les trois semaines. Le contrat devait être légalisé devant le notaire Metzler au plus tard fin mai 2007. Selon le libellé de la clause, le délai imparti pour obtenir le prêt devait commencer à courir le 27 février 2007 pour venir à expiration le 20 mars 2007. La caducité du contrat devait donc intervenir dès le 21 mars 2007. L'accord de la banque est intervenu le 12 avril 2007 sous conditions qu'elle puisse bénéficier d'une hypothèque 1re en rang et d'un premier nantissement d'un dépôt en numéraire pour un montant de 100.000 €. Au moment de l'émission de cette lettre, le contrat était déjà caduc. La Cour d'appel n'est pas renseignée sur le point de savoir si oui ou non A a satisfait aux conditions de garantie exigées. Toujours est-il que le 5 octobre 2007, la banque a mis les fonds nécessaires à la disposition de l'appelante.

Faute d'autre précision, la condition suspensive doit être considérée comme ayant été négociée dans l'intérêt des deux parties.

Il est admis que les parties peuvent renoncer aux conséquences juridiques du dépassement du délai. Cette renonciation qui peut être implicite ne se présume toutefois pas du seul fait que les parties ont laissé passer la date sans réagir. (Cour d'appel, 1re ch. 12.12.2007, rôle 31900). A entend établir la renonciation de l'intimé à la clause suspensive par pièces. A cette fin elle produit une note manuscrite émanant de B selon laquelle il propose le report de l'acte notarié au mois d'avril avec entrée en jouissance le 1er mai 2007. Abstraction faite de ce que cette note n'est pas datée et qu'aucune conclusion ne saurait en être tirée au sujet de l'époque où elle est intervenue, elle ne saurait valoir renonciation ou modification du délai suspensif, ayant uniquement trait à la date de formalisation par acte notarié. Le 27 mars 2007 B avait établi en sa qualité de gérant de la copropriété un certificat justifiant l'avance de 500 € en relation avec les frais engagés pour l'établissement du cadastre vertical. Dès lors qu'un cadastre vertical est exigé en cas de vente et que l'intimé avait l'intention de vendre, il avait l'obligation de produire le certificat en question sans que cette pièce puisse valoir renonciation à la clause suspensive.

A invoque ensuite un mail du 22 juin 2007 d'un certain D, chargé par A de certains travaux de rénovation, qui y déclare avoir enfin réussi à obtenir les clefs de l'appartement et informe l'appelante de l'enlèvement de la cuisine intégrée et des réfections à prévoir. Le 24 juin A adresse une lettre recommandée aux époux B les avertissant de son intention de retenir lors de la passation de l'acte notarié le 28 juin, la somme de 30.000 € en compensation de la cuisine. Le 28 juin 2007 à 20H41 elle écrit n'avoir été informée que le jour précédent du refus de B de comparaitre pour la signature de l'acte notarié prévue pour le 28 juin à 17H00. Elle insiste pour que l'intimé fixe une nouvelle date « pour que l'acte puisse se tenir d'ici mercredi le 4 juillet au plus tard ».

Selon mail envoyé le 28 juin 2007 à 20H50 à A , B écrit : « Je ne vois pas de problèmes pour fixer une date la semaine prochaine. Je viens d'en informer le notaire.» Le 29 juin 2007, il adresse néanmoins à A une mise en demeure libellée comme suit : « Comme vous n'avez pas montré d'accord bancaire endéans les 3 semaines de la signature, ni à moi, ni à l'agence immobilière C, et que l'acte notarié n'a pas été signé au courant du mois de mai comme prévu, je laisse jouer la clause suspensive et je vous réclame le paiement de l'indemnité de 10% prévue pour la résiliation pour la faute d'une partie et ce dans la quinzaine à partir d'aujourd'hui. »

Pour qu'une renonciation au délai de l'obtention du prêt soit valable et susceptible d'éviter la caducité, il faut qu'elle intervienne avant la date butoir prévue au contrat. Or, une renonciation avant le 20 mars 2007 n'est pas établie de sorte que le contrat est devenu caduc sans qu'il soit nécessaire que les parties constatent cette caducité. La défaillance de la condition suspensive entraîne en effet de plein droit l'effacement du contrat et ce indépendamment de la volonté des parties. Elle remet les parties au contrat

dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté L'obligation et, par-delà celle-ci, le contrat, qui étaient suspendus à l'événement incertain, sont effacés et le débiteur échappe à toute obligation. (Cass. 3e civ., 17 déc. 2008, n° 07-18.062, FS-P+B, Marignan Immobilier c/ Factory Développement : JurisData n° 2008-046287).

Les parties restaient certes en pourparlers comme le démontrent la remise par B des clefs de l'appartement à un mandataire de A, mais surtout son mail du 28 juin 2007 par lequel il fixe une nouvelle date pour la signature de l'acte notarié. Mais ces négociations ne sont pas de nature à effacer la caducité intervenue. Il n'est pas soutenu qu'un nouveau contrat soit intervenu entre parties. Vu l'enlèvement de la cuisine, après le compromis, le prix devait, au demeurant, être renégociée, ce qui n'était pas le cas.

Il suit des considérations qui précèdent que l'appelante ne saurait invoquer le compromis du vente et la clause pénale y stipulée pour soutenir qu'il y aurait vente parfaite entre parties et pour obtenir, sur base du contrat caduc et du retard pris dans la signature de l'acte notarié les dommages-intérêts sollicités. A défaut d'autre base légale invoquée, la décision entreprise est à confirmer.

Vu la caducité intervenue, l'appel incident est à rejeter à son tour et ce par confirmation de la décision entreprise.

Les premiers juges sont de même à confirmer en ce qu'ils ont rejeté les demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure. Pour la présente instance, A est à débouter de toute indemnité de procédure faute d'obtenir gain de cause dans son recours et B, faute de justifier de la moindre iniquité dans son chef.

P a r c e s m o t i f s :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit les appels en la forme ;

les dit non fondés ;

confirme la décision entreprise ;

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

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

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