A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, vingt-six janvier deux mille onze

Numéro 33727 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

1. A, directeur de banque, et son épouse

2. B, sans état connu, les deux demeurant à L- (...),

3. la société anonyme C, établie et ayant son siège social à L- (…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (…),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 28/12/2005,

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. D, sans état connu, et son épouse

2. E, sans état connu, les deux demeurant à L- (…)

intimé aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître François TURK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par compromis de vente du 8 septembre 2005, les époux A-B ont déclaré vendre par l'intermédiaire de la société C aux époux D-E une maison d'habitation avec place et dépendances à (…) d'une contenance de 11 ares et 90 centiares pour le prix de 1.310.000 euros. Il a été stipulé que l'acte notarié de vente serait dressé au plus tard le 23 octobre 2005 par-devant le notaire Paul BETTINGEN.

Le compromis de vente contenait notamment les clauses suivantes :

4. <u>Résiliation</u> :

En cas de résiliation du présent compromis de vente par l'une des parties, celle-ci doit verser une pénalité conventionnelle fixée à 10% du prix de vente à la partie lésée ainsi que 3% du prix de vente, majoré de la TVA en vigueur, à l'agence intermédiaire.

5. <u>Clause suspensive</u> :

Le présent compromis est fait sous la clause suspensive de l'octroi par écrit d'un crédit que le réservataire sollicitera auprès d'un institut de crédit nécessaire au paiement du prix d'achat de l'objet présentement réservé. Le réservataire s'engage à introduire une demande de crédit dans les 8 (huit) jours à partir de la présente et à faire diligence pour obtenir l'accord dans un délai de 2 semaines à partir de la présente, sinon financer l'achat à base de moyens propres.

En cas de refus du crédit 3 semaines à partir de la présente, les parties en cause recouvreront chacune leur pleine et entière liberté, sans dédommagements et intérêts de part et d'autres. Une copie de la décision écrite de l'institut de crédit doit être communiquée à l'agence intermédiaire dans les meilleurs délais ».

Par courrier recommandé du 18 octobre 2005 intitulé « confirmation de rendez-vous avec convocation de passer acte », la société C a informé les époux D-E que l'acte notarié de vente serait signé le 31 octobre 2005 en l'étude du notaire Paul BETTINGEN.

Par acte d'huissier de justice du 26 octobre 2005, la société C a fait sommer les époux D-E de se présenter le 31 octobre 2005 à 15.30 heures en l'étude du notaire Paul BETTINGEN aux fins de passer l'acte notarié de vente.

Par courrier recommandé du 27 octobre 2005, les époux D-E ont informé A qu'ils ne comptaient pas se présenter le 31 octobre 2005 devant le notaire BETTINGEN au motif qu'ils n'avaient toujours pas eu de réponse de la banque quant à l'octroi d'un crédit sollicité pour le financement du prix d'achat de la maison à (...).

Par acte du 31 octobre 2005, le notaire BETTINGEN a constaté la non-comparution des époux D-E.

Par exploit d'huissier de justice du 28 décembre 2005, les époux A-B et la société C ont fait donner assignation aux époux D-E à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour avoir réparation du préjudice subi suite à la résiliation unilatérale et abusive de la vente immobilière par les époux D-E. Les époux A-B demandent la condamnation solidaire, sinon in solidum des époux D-E, sinon de chacun pour sa part, à leur payer la somme de 131.000 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 31 octobre 2005, date de l'acte notarié de non-comparution, sinon à partir du 4 novembre 2005, date d'une mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. La société C demande la condamnation solidaire, sinon in solidum des époux D-E, sinon de chacun pour sa part, à lui payer la somme de 45.195 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 31 octobre 2005, date de l'acte notarié de non-comparution, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

A l'appui de leurs demandes les requérants font plaider qu'en refusant de passer acte pour formaliser la vente de la maison d'habitation à (...) intervenue le 8 septembre 2005, les époux D-E ont résilié le contrat de vente de façon unilatérale et abusive. Les demandes en paiement des époux A-B sont basées principalement sur l'article 4 du compromis de vente signé le 8 septembre 2005, subsidiairement sur la responsabilité contractuelle et, plus subsidiairement, sur la responsabilité délictuelle.

Les époux D-E s'opposent aux demandes respectives des époux A-B et de la société C en faisant valoir que la condition suspensive prévue dans le compromis de vente, à savoir l'octroi par les époux D-E d'un crédit immobilier, ne s'est pas réalisée, la BANQUE RAIFFEISEN SC ayant refusé d'accorder le crédit par lettre du 31 octobre 2005. Suite à ce refus, toutes les parties auraient recouvert leur entière liberté en application de l'article 5 du compromis de vente.

Par jugement contradictoire du 3 janvier 2008 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit les demandes respectives d'A et de B, d'une part, et de la société anonyme C, d'autre part, en allocation de dommages et intérêts non fondées en ce qu'elles sont basées sur l'article 4 du compromis de vente signé le 8 septembre 2005 et sur les articles 1134 et suivants du Code civil, a dit les demandes respectives en allocation de dommages et intérêts irrecevables en ce qu'elles sont basées sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, a dit les demandes respectives d'A et de B, d'une part, et de la société anonyme C, d'autre part, sur base de l'article 240 du NCPC non fondées, a dit la demande de D et de E sur base de l'article 240 du NCPC fondée à concurrence de 1.000 euros, partant a condamné A et B, d'une part, et la société anonyme C, d'autre part, in solidum à payer à D et E la somme totale de 1.000 euros sur base de l'article 240 du NCPC.

Pour statuer comme ils l'ont fait les juges de première instance ont dit quant à la demande des époux A-B que l'article 5 du compromis de vente doit être interprété en ce sens qu'il confère un choix aux acheteurs : soit financer l'achat de l'immeuble en recourant à un crédit immobilier, soit financer l'achat au moyen de deniers propres; qu'au cas où les acheteurs

décident de recourir à un crédit immobilier, ils s'engagent à introduire une demande afférente auprès d'un établissement financier dans les huit jours à partir de la signature du compromis de vente et à faire les diligences aux fins d'obtenir l'accord de l'institut de crédit dans un délai de deux semaines à partir de la signature du compromis, que si l'institut de crédit refuse d'octroyer le crédit sollicité trois semaines à partir du jour de la signature du compromis de vente, les parties venderesses et acquéreuses recouvrent leur liberté, la condition suspensive ne s'étant dans ce cas pas réalisée ; qu'admettre l'interprétation des époux A-B et de la société C reviendrait à vider la clause litigieuse de tout sens alors que par l'introduction d'une demande d'octroi de crédit, les acheteurs ont justement exprimé leur besoin de financer l'acquisition de l'immeuble au moyen d'un prêt immobilier, partant qu'ils n'avaient pas les moyens propres nécessaires à l'achat de l'objet ; qu'il serait pareillement incohérent d'interpréter l'alinéa 2 de l'article 5 comme une « clause de dernière chance » au profit des époux D-E ; qu'en effet l'on ne saurait raisonnablement admettre que les parties au contrat ont eu l'intention de considérer la condition suspensive comme accomplie et partant la vente comme définitive avec obligation aux acheteurs de financer l'achat de l'immeuble à l'aide de deniers propres au cas où la banque ne manifesterait pas son accord à l'octroi d'un crédit à l'expiration d'un délai de deux semaines à partir de la signature du compromis de vente, et de prévoir à la même occasion que les parties seraient à nouveau déliées du contrat de vente définitif dans l'hypothèse où la banque manifeste son refus d'octroyer le crédit sollicité par les époux D-E dans la semaine qui suit ; qu'il découle des éléments du dossier, et notamment de la lettre de la BANQUE RAIFFEISEN SC du 31 octobre 2005, que les époux D-E ont introduit une demande de crédit auprès d'un institut financier et que cette demande a été rejetée ; que contrairement aux allégations des époux A-B, il ne résulte d'aucun élément du dossier que les acheteurs ont été déterminés à financer l'achat de l'immeuble au moyen de deniers propres ; que le fait que la demande d'octroi d'un crédit n'a le cas échéant pas été introduite dans les huit jours à partir de la signature du compromis de vente et la circonstance que le refus de la banque est seulement intervenu le 31 octobre 2005, soit après l'écoulement de plus de trois semaines après la signature du compromis de vente, ne sont pas de nature à constituer les époux D-E en faute et ne sauraient partant à eux seuls fonder la demande en paiement des époux A-B dès lors qu'il ne résulte pas des termes du compromis de vente que les parties à la vente ont voulu attacher un caractère impératif aux délais stipulés dans le compromis de vente, une telle volonté devant en principe résulter d'indications suffisamment précises, ne laissant aucun doute quant à l'intention des parties ; que le fait que les époux D-E ont obtenu une décision de refus endéans un délai de huit semaines à partir de la signature du compromis de vente établit que les acheteurs ont fait toutes les diligences afin d'obtenir une décision de l'institut bancaire endéans un délai raisonnable ; qu'il résulte des développements qui précèdent que la condition suspensive consistant dans l'obtention d'un prêt par les époux D-E pour financer l'achat de l'immeuble ne s'est pas réalisée et que la vente n'est pas devenue définitive ; qu'en ce qui concerne la date stipulée dans le compromis de vente pour la passation de l'acte notarié de vente, il faut retenir que les termes du contrat ne permettent pas de conclure à l'existence d'un délai de rigueur de sorte qu'il faut en conclure que la limite de temps n'a été donnée qu'à titre indicatif.

Les juges de première instance ont en conséquence déclaré la demande en allocation de dommages et intérêts non fondée sur base de l'article 4 du compromis de vente. Ils ont encore déclaré la demande non fondée sur base des dispositions relatives à la responsabilité contractuelle au motif qu'aucune faute ne peut être reprochée aux époux D-E. Ils ont enfin déclaré la demande des époux D-E irrecevable sur base des articles 1382 et 1383 du code civil en vertu du principe du non-cumul des actions de nature contractuelle et délictuelle.

Les juges de première instance ont en ce qui concerne la demande de la société C retenu que, pour qu'il y ait stipulation pour autrui au sens de l'article 1121 du Code civil, il faut que la convention passée entre le stipulant et le promettant fasse naître un engagement du promettant envers le tiers bénéficiaire ; qu'en prévoyant à l'article 4 du compromis de vente qu'en cas de résiliation de la vente par les vendeurs ou les acheteurs, la partie qui résilie doit verser une pénalité conventionnelle fixée à 3% du prix de vente, majoré de la TVA en vigueur, à l'agence intermédiaire, les parties venderesses et acquéreuses ont réciproquement fait promettre les uns aux autres le paiement de dommages et intérêts en faveur de la société C en cas de résiliation de vente immobilière ; qu'il en découle qu'il y a stipulation pour autrui au profit de l'agence intermédiaire au sens de l'article 1121 du Code civil ; qu'étant donné qu'en assignant les époux D-E en paiement de dommages et intérêts en application de l'article 4 du compromis de vente, la société C a manifesté à suffisance de droit sa volonté d'accepter la stipulation en sa faveur ; qu'étant donné que l'article 4 du compromis de vente est à qualifier de clause pénale par laquelle les cocontractants ont déterminé, forfaitairement et d'avance, l'indemnité à laquelle donnera lieu l'inexécution de l'obligation contractuelle contractée, et non pas de commission d'agence, le moyen des défendeurs que la clause heurte l'ordre public au motif que le paiement de la commission d'agence incombe obligatoirement au vendeur n'est pas non plus fondé ; qu'à l'instar de ce qui a été retenu à l'occasion de l'analyse de la demande en paiement de dommages et intérêts formée par les époux A-B, la condition suspensive consistant dans l'obtention d'un prêt par les époux D-E pour financer l'achat de l'immeuble ne s'est pas réalisée, sans que cette circonstance ne soit imputable aux acheteurs ; que comme en application de l'article 5 du compromis de vente, les parties ont recouvert « *leur pleine et entière liberté, sans dédommagements et intérêts de part et d'autres* », la demande de la société C en allocation de dommages et intérêts n'est pas fondée sur base de l'article 4 du compromis de vente.

Les juges de première instance ont encore déclaré la demande non fondée sur base des dispositions relatives à la responsabilité contractuelle au motif qu'aucune faute ne peut être reprochée aux époux D-E. Ils ont enfin déclaré la demande irrecevable sur base des articles 1382 et 1383 du code civil en vertu du principe du non-cumul des actions de nature contractuelle et délictuelle.

Les époux A-B ont relevé appel ce jugement par exploit d'huissier des 7 et 8 mai 2008.

Ils demandent à la Cour de dire que la responsabilité des époux D-E est engagée envers eux principalement sur base des pénalités conventionnelles prévues par l'article 4 du compromis de vente signé en date du 8 septembre 2005, subsidiairement sur base de la responsabilité

contractuelle de l'article 1134 du code civil et encore plus subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle des articles 1382 et 1383 du code civil, partant de les condamner solidairement sinon in solidum sinon chacun pour sa part à leur payer le montant de 131.000 euros, avec les intérêts légaux à compter du 31 octobre 2005, sinon à compter de la mise en demeure du 4 novembre 2005, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde et de les décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros. Ils sollicitent encore la condamnation des intimés au paiement d'une indemnité de procédure de chaque fois 1.500 euros.

Les époux D-E concluent à la confirmation du jugement entrepris et à la condamnation des appelants au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros pour chacun d'eux. Ils offrent de prouver par l'audition du témoin T « qu'en date du vendredi 9 septembre 2005, Madame Sonia D-E a contacté Monsieur T de la banque Raiffeisen en vue de l'obtention d'un crédit-pont pour financer l'acquisition de l'immeuble sis à (...), 7, am Beiebierg,

que Madame D-E a remis sans délai les documents demandés par la banque à celle-ci et nécessaires pour travailler sur la demande de prêt,

que Madame D-E a notamment remis à la banque le compromis de vente fait avec les époux MARAVIC, des informations sur leur situation financière (traitements, autres revenus, prêts, dettes etc), les titres relatifs à la propriété à (…), les plans actuels et futurs sur le lotissement envisagé à (…),

qu'entre le 9 septembre et le 29 septembre 2005 Monsieur et Madame D-E étaient en contact régulier avec la banque et ont fourni tous les renseignements demandés à cette dernière,

qu'entre le 9 septembre et le 29 septembre 2005, la banque RAIFFEISEN n'a jamais fait entrevoir aux époux D-E un obstacle à l'octroi du prêt,

que la banque a seulement informé les parties défenderesses dans ledit délai qu'il n'y aurait à priori pas de problème avec l'obtention du prêt mais que l'analyse de la banque n'était pas encore terminée, vu la situation particulière d'accorder un crédit-pont pour financer 100 % de la maison à (...) jusqu'à la vente des terrains lotis à (…) mais dont le lotissement n'était actuellement pas encore autorisé ».

L'appel est recevable pour avoir été interjeté dans les formes et délai de la loi.

Les parties sont en désaccord sur la portée de l'article 5 du compromis de vente.

Les époux A-B estiment que trois délais ont été retenus pour la demande d'obtention du prêt bancaire :

1. 8 jours pour introduire la demande de crédit auprès d'un établissement bancaire;
2. 8 jours pour permettre à la banque de prendre une décision;

3. 8 jours pour permettre aux réservataires d'obtenir la décision par écrit, et en cas de refus de la communiquer aux appelants ; qu'à défaut d'un refus bancaire dans le délai de 3 semaines, donc au plus tard avant le 29 septembre 2005 ils étaient en droit de croire à l'existence de la solvabilité des réservataires, soit par l'obtention d'un accord favorable de la banque, soit par leur propre financement.

Selon les époux D-E l'article 5 se lit comme suit :

1. l'acheteur a l'option entre demander un prêt ou financer à base de moyens propres;
2. en cas d'option pour le prêt, l'obligation de demander le prêt dans un délai de huit jours et faire diligence dans un délai de 15 jours à partir de la signature du compromis aux fins d'obtenir le prêt ;
3. en cas de refus du crédit après trois semaines, recouvrement de la liberté des parties sans dédommagement.

La Cour fait sienne l'interprétation donnée par les juges de première instance. L'article 5 doit être interprété en ce sens qu'il accorde aux acheteurs le choix soit de recourir à un crédit bancaire soit de financer l'achat moyennant des fonds propres.

Au cas où les acheteurs ont recours à un crédit immobilier ils s'engagent à introduire une demande afférente auprès d'un institut de crédit dans les 8 jours à partir de la signature du compromis de vente et faire diligence pour obtenir l'accord de l'institut de crédit dans un délai de 2 semaines à partir du compromis de vente. En cas de refus du crédit 3 semaines à partir de la signature du compromis de vente, les parties recouvrent leur pleine et entière liberté.

Les juges de première instance ont à bon droit dit qu'il ne résulte pas des termes du compromis de vente que les parties aient voulu attacher un caractère impératif aux délais stipulés dans le compromis de vente, une telle indication devant en principe résulter d'indications suffisamment précises ne laissant aucun doute quant à l'intention des parties; dès lors le fait que les acheteurs n'ont le cas échéant pas introduit la demande de crédit dans les huit jours à partir de la signature du compromis de vente et la circonstance que le refus de la banque est seulement intervenu le 31 octobre 2005 ne sont pas de nature à les constituer en faute.

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 l'obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires.

Par courrier du 31 octobre 2005 la banque Raiffeisen a informé les époux D-E qu'elle n'a pas pu réserver une suite favorable à leur demande de crédit de 1.400.000 euros.

Même si ledit courrier ne contient aucune précision quant à l'objet du prêt, le montant sur lequel porte la demande de crédit, soit 1.400.000 euros, montant qui correspond à peu près au prix de vente de l'immeuble (1.310.000 euros), fait clairement apparaître que la demande de crédit en

question était destinée à financer l'acquisition de l'immeuble litigieux, les éléments soumis à la Cour ne permettant pas d'admettre, comme le soutiennent les appelants, que les époux D-E entendaient financer à l'époque un autre projet immobilier par l'obtention d'un crédit bancaire portant sur le montant de 1.400.000 euros.

Le courrier de la banque Raiffeisen prouve dès lors à suffisance de droit que les époux D-E ont saisi la banque en question d'une demande en octroi d'un crédit de 1.400.000 euros pour financer l'acquisition de l'immeuble sis à (...). En soumettant une telle demande à la banque les époux D-E ont satisfait à l'obligation de coopérer loyalement afin que la condition suspensive puisse se réaliser, la circonstance que cette demande n'a pas été faite par écrit mais en contactant directement un employé de la banque qui a enregistré la demande de crédit étant sans relevance.

Comme il ne résulte pas des termes du compromis de vente que les parties aient voulu attacher un caractère impératif aux délais stipulés dans le compromis de vente, le fait que les intimés ont obtenu une décision endéans un délai de huit semaines à partir de la signature du compromis de vente établit qu'ils ont fait toutes les diligences nécessaires pour obtenir une décision de la banque endéans un délai raisonnable, aucun élément ne permettant d'admettre que leur demande de crédit aurait été incomplète ou imprécise.

Il résulte des développements qui précèdent que les époux D-E ont coopéré loyalement afin que la condition puisse se réaliser et qu'ils ont accompli les diligences nécessaires.

Il s'ensuit que la condition suspensive ne saurait être réputée accomplie. Comme la vente n'est pas devenue définitive par suite de la défaillance de la condition suspensive, les juges de première instance ont à bon droit déclaré la demande en allocation de dommages et intérêts non fondée sur base de l'article 4 du compromis de vente.

C'est encore à bon droit et par des motifs que la Cour adopte qu'ils ont déclaré la demande non fondée sur base des dispositions légales relatives à la responsabilité contractuelle.

C'est enfin à bon droit qu'ils ont en vertu du principe du non-cumul des actions de nature contractuelle et délictuelle, déclaré irrecevable la demande des époux A-B sur base des articles 1382 et 1383 du code civil et qu'ils ont condamné les époux A-B au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Comme les appelants succombent et doivent supporter les dépens de l'instance d'appel, ils ne peuvent pas bénéficier d'une indemnité de procédure. Leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Il n'est pas inéquitable de laisser à charge des époux D-E les frais irrépétibles qu'ils ont exposés en instance d'appel. Leur demande en allocation d'une indemnité de procédure en instance d'appel est à rejeter.

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

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

reçoit l'appel en la forme ;

le dit non fondé ;

partant confirme le jugement entrepris pour autant qu'il a été attaqué ;

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

condamne les époux A-B aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître François TURK, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence d'Antoinette PASCUCCI, greffier.