Arrêt N° 31/16 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du dix-sept février deux mille seize

Numéro 40995 du rôle

Composition :

Nico EDON, président de chambre,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Christiane JUNCK, premier conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

E n t r e :

A), demeurant à ……..,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN d'Esch-sur-Alzette du 24 juin 2013,

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

e t :

B) établie et ayant son siège social à ……..., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

2. C), demeurant à ……..,

3. D), demeurant à …….,

intimés aux fins du prédit exploit HOFFMANN,

comparant par Maître Sébastien LIMAT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Suivant compromis de vente du 5 juillet 2007, A) a acquis auprès des époux C) et D) un appartement sis à L-…… pour le prix de 370.000 euros. Le compromis était soumis à la condition suspensive de l'obtention par A d'un prêt bancaire. Par lettre de son avocat du 20 novembre 2007, A) a fait savoir aux vendeurs qu'elle ne se présenterait pas pour la signature de l'acte notarié au motif que la banque ne lui accordait qu'un prêt de 200.000 euros qui serait insuffisant pour acquérir l'appartement en question.

Reprochant à A) de n'avoir sollicité qu'un prêt de 200.000 euros et non de 370.000 euros, équivalant au prix de vente de l'appartement, et estimant que l'offre de crédit de la banque portant sur un montant de 200.000 euros ne valait pas refus du prêt bancaire, la société anonyme B) et les époux C) et D) ont, par assignation des 12 janvier et 6 mars 2008, demandé à voir résilier aux torts de A) le compromis de vente du 5 juillet 2007 et à voir condamner A à payer aux époux C) et D) le montant de 37.000 euros, représentant 10% du prix de vente, et à la société anonyme B) le montant de 12.765 euros, représentant 3% du prix de vente, TVA incluse, conformément à une clause pénale stipulée au compromis.

Par jugement du 8 décembre 2010, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a rejeté différents moyens d'irrecevabilité soulevés par A).

Par jugement du 21 mars 2013, le tribunal a condamné A) à payer aux époux C) et D) la somme de 37.000 euros et à la société anonyme B) la somme de 12.765 euros, chaque fois avec les intérêts, et il a prononcé la résolution de la vente du 5 juillet 2007.

Par exploit d'huissier du 24 juin 2013, A) a relevé appel du jugement du 8 décembre 2010, ainsi que du jugement du 21 mars 2013.

Arguments des parties

La partie appelante critique le jugement du 8 décembre 2010 en ce qu'il a rejeté le moyen d'irrecevabilité de la demande soulevé par elle et tiré du défaut de sommation de la part des parties B) et C) et D) de passer l'acte notarié. Elle considère que, préalablement à toute demande en résiliation judiciaire d'une vente immobilière et en dommages-intérêts pour rupture abusive du compromis, les demandeurs auraient dû, conformément aux dispositions de l'article 1146 du code civil, la mettre en demeure de passer l'acte notarié de vente.

Concernant le jugement du 21 mars 2013, la partie appelante fait valoir que le compromis de vente du 5 juillet 2007 constituait une promesse réciproque de vente ne valant pas vente. En effet, il serait stipulé au compromis que l'entrée en jouissance et le paiement du prix de vente se feraient au jour de la signature de l'acte notarié et le compromis mentionnerait qu'il devrait être légalisé par devant le notaire. Il en découlerait que les parties avaient l'intention de conclure une promesse de vente ne valant pas encore vente.

La partie appelante fait encore valoir que le compromis aurait été conclu sous la condition suspensive qu'elle obtienne un prêt bancaire afin de pouvoir financer l'acquisition. Elle aurait introduit une demande en obtention d'un prêt à hauteur de 250.000 euros auprès de sa banque dans le délai prévu au compromis. Or, la banque ne lui aurait accordé qu'un prêt de 200.000 euros en considération de sa situation personnelle, notamment parce qu'elle n'était pas encore mariée à l'époque du compromis et de la demande de prêt, mais ne s'est mariée que le 20 juillet 2007. La banque et le notaire auraient exigé la signature de son époux E) en vue de l'obtention du prêt bancaire. Or, ce dernier ne pouvait s'engager auprès d'une banque luxembourgeoise en raison de ses dettes auprès d'une banque russe.

A explique que le montant du prêt qui lui a été accordé par la banque était insuffisant pour financer le prix de vente de l'appartement, ainsi que les frais et accessoires. En effet, elle aurait disposé de fonds propres à hauteur du montant de 184.297,95 euros, de sorte qu'avec le crédit de 200.000 euros, elle aurait été dans l'impossibilité de régler le prix de vente, augmenté des frais de notaire, à savoir le montant de 370.000 + 29.000 = 399.000 euros.

La partie appelante conteste avoir commis une faute. Il lui aurait appartenu de solliciter un prêt bancaire dans un délai prévu, ce qu'elle aurait fait. On ne pourrait lui reprocher d'avoir demandé un prêt d'un montant inférieur au prix de vente, puisqu'aucun montant n'était stipulé au compromis. Elle aurait demandé un prêt pour la somme de 250.000 euros, montant qui lui aurait permis, si elle l'avait obtenu, de financer l'opération en y ajoutant ses fonds propres.

A estime que la condition suspensive de l'obtention du prêt bancaire est censée défaillie en l'espèce, dès lors que le prêt qui lui aurait permis d'acquérir l'appartement ne lui a pas été accordé et dès lors que l'offre de la banque n'est intervenue qu'après l'expiration du délai prévu au compromis pour la communication de la réponse de la banque.

A conteste encore le mandat de vente de la société B), cette dernière n'en rapportant pas la preuve par écrit, de sorte que, d'après la partie appelante, l'agence immobilière ne saurait réclamer l'indemnité de 3% due par l'acquéreur en cas de résiliation abusive du compromis de vente.

Les parties C) et D) et B) font plaider que le compromis de vente vaut vente dès lors qu'il y a accord des parties sur la chose et le prix. La promesse de vente immobilière n'aurait pas à être réitérée par acte authentique pour être valable. Le prix de l'immeuble aurait été fixé dans le compromis, de sorte que le consentement des parties était valable au jour de la signature du compromis, même si l'entrée en jouissance et le paiement du prix étaient différés au jour de la signature de l'acte authentique.

Les intimés estiment, par ailleurs, que le courrier du 20 novembre 2007 du conseil de A) ne prouve pas le refus de la banque d'accorder à la partie acquéreuse le prêt sollicité. Il découlerait de la prédite lettre que la partie acquéreuse a demandé un prêt de 200.000 euros et que ce prêt lui a été accordé. Le montant du prêt à solliciter n'aurait pas été fixé au compromis et l'acquéreur serait libre de financer l'acquisition en partie au moyen de fonds propres ou entièrement par un crédit. Les parties C) et D) et B)

contestent que A) ait demandé un prêt pour le montant de 250.000 euros et que seule la somme de 200.000 euros lui aurait été accordée. Il aurait appartenu à la partie appelante de faire toutes les diligences pour obtenir le prêt tel que prévu au compromis. En demandant un prêt d'un montant insuffisant par rapport à sa situation financière, A) aurait cherché à se dégager du compromis. Elle aurait commis une faute de nature à entraîner la résiliation du compromis à ses torts et elle serait redevable de la clause pénale. Quant à l'époux de la partie appelante, il serait tiers par rapport au compromis de vente et le mariage aurait eu lieu postérieurement à la conclusion du compromis.

Concernant le mandat de l'agence immobilière, les parties intimées font valoir qu'un mandat écrit n'est plus exigé par la loi. Le compromis étant rédigé sur du papier à entête de l'agence B) et celle-ci ayant signé le compromis, le mandat de l'agent serait établi et le montant réclamé serait dû en vertu de la clause pénale figurant au compromis.

Appréciation de la Cour

L'appel, interjeté dans les forme et délais de la loi, est recevable, dès lors qu'il est dirigé contre le jugement avant-dire droit du 8 décembre 2010, ensemble avec le jugement du 21 mars 2013, signifié à A) en date du 16 mai 2013.

Concernant l'appel contre le jugement du 8 décembre 2010

C'est à bon droit et par des motifs auxquels la Cour se rallie que les premiers juges ont rejeté le moyen d'irrecevabilité de la demande tiré du défaut de sommation de A) de passer l'acte notarié.

Suivant une clause figurant en première page du compromis, il est précisé que l'entrée en jouissance de la propriété vendue aura lieu « à l'acte notarié au plus tard le 15 novembre 2007 ». Il découle de la prédite disposition qu'il avait été prévu par les parties que l'acte notarié serait signé au plus tard le 15 novembre 2007. Par lettre du 6 novembre 2007, le notaire Bettingen a invité la partie appelante à se présenter en son étude à la date du 15 novembre 2007 pour la signature de l'acte notarié. A) a, alors, par lettre de son mandataire du 20 novembre 2007, informé le notaire qu'elle n'entendait plus acquérir l'appartement en question et qu'elle ne se présenterait pas pour la signature de l'acte notarié.

Si, en application des dispositions de l'article 1146 du code civil, le créancier d'une obligation de faire ne peut réclamer des dommages-intérêts pour inexécution par le débiteur de son obligation qu'après l'avoir mis en demeure de l'exécuter, il est admis que le débiteur peut renoncer à la mise en demeure en prenant l'initiative de déclarer à son créancier qu'il refuse d'exécuter son obligation. Tel a été le cas en l'espèce de la partie appelante qui a sans équivoque, dans le courrier précité de son mandataire, fait savoir qu'elle n'entendait pas exécuter son obligation contractuelle de signer l'acte notarié de vente. Dans ces conditions, la mise en demeure ne s'imposait plus.

Concernant l'appel contre le jugement du 21 mars 2013

Le compromis de vente du 5 juillet 2007, dans ses dispositions pertinentes pour la solution du présent litige, stipule ce qui suit :

En cas de résiliation du présent compromis par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé, ainsi qu'une indemnité de 3% + TVA à l'agence.

Le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention du prêt bancaire à solliciter par l'acheteur auprès de la banque Dexia. La demande de prêt devra être introduite auprès de la banque précitée dans les 5 jours ouvrables.

Une copie de l'accord ou du refus bancaire devra être remis à l'agence immobilière B S.A. et ceci endéans les 20 jours ouvrables à partir de la signature du présent contrat. Passé ce délai et en cas de non-remise de l'accord ou du refus bancaire précité, la partie acquéreuse devra payer une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé, ainsi qu'une indemnité de 3% + TVA à l'agence.

En cas de non-obtention du prêt bancaire indiqué ci-dessus, ce compromis sera nul et non avenu, sans préjudice pour les parties intervenantes.

Il est encore précisé que « *ce compromis sera légalisé par-devant le notaire Bettingen à Senningerberg.* »

- Quant à la promesse réciproque de vente

C'est, tout d'abord, à juste titre, que les juges de première instance ont retenu que le compromis de vente du 5 juillet 2007 vaut vente, conformément aux dispositions de l'article 1589 du code civil, dès lors qu'il constate le consentement réciproque des parties sur la chose et le prix. La réitération par acte authentique d'une promesse synallagmatique de vente peut être une condition de validité du contrat de vente si les parties ont fait de cette réitération un élément constitutif de leur volonté (Cass 3e civ, 17 juillet 1997, 95-22.180). Tel n'est toutefois pas le cas en l'espèce, aucune stipulation en ce sens ne figurant au compromis. La réitération par acte authentique de la promesse synallagmatique de vente n'est, en l'espèce, qu'une modalité d'exécution du contrat, destinée, entre autres, à rendre la vente opposable aux tiers. Les cocontractants, en l'espèce, étaient liés, dès la signature du compromis en date du 5 juillet 2007, par un contrat de vente valable dont certains effets, tels l'entrée en jouissance et le paiement du prix, étaient différés au jour de la signature de l'acte authentique.

- Quant à la clause suspensive

C'est, encore, à bon escient que le tribunal a retenu que la condition stipulée dans le compromis de vente du 5 juillet 2007 s'analyse en une condition suspensive qui suspend la formation même du contrat jusqu'à la réalisation de la condition, à savoir, en l'occurrence, l'obtention du crédit nécessaire à l'acquisition de l'appartement en question. La condition suspensive est, par ailleurs, enfermée dans un délai, les acquéreurs s'étant engagés à remettre aux vendeurs la réponse de la banque dans un délai de 20 jours ouvrables à partir de la signature du compromis.

Pour satisfaire à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire, la partie acquéreuse doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat. En effet, lorsque le débiteur, obligé sous une condition suspensive, en empêche l'accomplissement, celle-ci est réputée accomplie. L'article 1178 du code civil impose ainsi 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 doit, dès lors, entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et la jurisprudence récente met à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli les diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pas pu surmonter les difficultés rencontrées.

En l'espèce, il découle de l'offre de crédit de la banque Dexia du 6 août 2007 que la banque a consenti à A) un crédit d'un montant de 200.000 euros.

Il y a lieu de relever qu'en l'absence, au compromis, de définition du montant du crédit à solliciter par l'acquéreur, le montant du financement était à définir par A) elle-même en fonction de sa situation financière personnelle. Elle était donc libre de demander un montant inférieur au prix de vente, si elle disposait, par ailleurs, de fonds propres qu'elle entendait investir dans l'acquisition. Il suffisait qu'avec le prêt demandé et obtenu elle soit en mesure de financer l'immeuble acquis et elle devait entreprendre toutes les démarches nécessaires afin d'assurer ledit financement.

La partie appelante reste en défaut d'établir qu'elle a demandé un prêt d'un montant supérieur à celui qui lui a été accordé, la demande de prêt adressée à la banque n'étant pas versée en cause. A) ne prouve pas davantage que le prêt tel qu'accordé ne lui permettait pas de financer l'acquisition en question, eu égard, notamment, aux fonds propres dont elle disposait, le montant du prêt ajouté aux fonds propres dépassant le montant du prix de vente de l'appartement.

Quant au délai contenu à la clause suspensive, il était prévu au compromis que la réponse de la banque devait intervenir dans les 20 jours ouvrables à partir de la signature du compromis du 5 juillet 2007. Il est constant en cause que l'offre de crédit de la banque date du 6 août 2007, soit après l'expiration du prédit délai. La partie appelante ne saurait, cependant, tirer argument de cette réponse tardive pour en conclure que la clause suspensive est défaillante, dès lors qu'il lui appartenait de faire toutes les diligences nécessaires pour que la réponse de la banque intervienne dans le délai prévu au contrat.

Il y a lieu d'ajouter que A) ne saurait tirer argument de l'absence de contreseing de son époux au compromis et à la demande de crédit pour conclure à la non-réalisation de la condition suspensive, l'époux n'ayant pas été partie au contrat et le mariage n'ayant eu lieu que postérieurement à la signature du compromis.

A s'étant vu accorder le crédit demandé, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a retenu que la condition suspensive était réputée accomplie conformément à l'article 1178 du code civil et en ce qu'il a

constaté l'inexécution de la vente dans le chef de la partie acquéreuse et prononcé la résolution du compromis de vente à ses torts.

- Quant au mandat de l'agence immobilière

Force est de relever que la société B) se base, pour réclamer à A), le montant de 12.765 euros, sur la clause pénale figurant au compromis de vente selon laquelle la partie qui résilie abusivement le compromis redoit à l'agence une indemnité de 3% du prix de vente, augmentée de la TVA.

Au vu des développements qui précèdent concernant la réalisation de la condition suspensive et l'inexécution fautive de la vente par la partie acquéreuse, le montant de 12.765 euros est redû en application de la prédite clause pénale.

Le montant réclamé par l'agence immobilière est, partant, dû en application de la clause pénale figurant au compromis et non pas en vertu du mandat conféré par les vendeurs à la partie B).

La question de la preuve du mandat de l'agent immobilier se pose uniquement concernant la rémunération de ce dernier, en l'occurrence la commission d'agence redue par les vendeurs du chef du contrat les liant à l'agence immobilière, un mandat écrit prévoyant cette rémunération n'étant en principe plus exigé par la loi actuellement, les agents immobiliers pouvant établir leurs prestations conformément au droit commun, étant entendu que les dispositions de l'article 1341 du code civil sont applicables.

Ce moyen de la partie appelante a, dès lors, encore été écarté à bon droit par les premiers juges.

- Quant aux indemnités de procédure

Les parties C) et D) et B) réclament, par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure de 1.000 euros chacune pour la première instance et elles réclament une indemnité de procédure de 1.000 euros chacune pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue du litige et étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à charge des parties C) et D) et B) des sommes exposées par elles et non comprises dans les dépens, il y a lieu d'allouer aux époux C) et D) une indemnité de procédure de 1.000 euros pour chacune des deux instances et à la société B) une indemnité de procédure de 1.000 euros pour chacune des deux instances.

En revanche, A) succombant en instance d'appel, elle est à débouter de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure.

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,

confirme le jugement entrepris,

condamne A) à payer à C) et D) une indemnité de procédure de 1.000 euros pour chacune des deux instances ;

condamne A) à payer à la société anonyme B) une indemnité de procédure de 1.000 euros pour chacune des deux instances ;

déboute A) de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure ;

condamne A) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.