Arrêt civil

Audience publique du vingt-sept novembre deux mille treize

Numéro 38796 du rôle

Composition :

Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre,
Roger LINDEN, premier conseiller,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Pascale BIRDEN, greffier.

E n t r e :

A),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg du 14 juin 2012,

comparant par Maître André HARPES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) B),

2) C),

intimés aux fins du prédit exploit FUNK,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par exploit d'huissier de justice du 25 janvier 2011, A) a fait donner assignation à B) et C), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de les entendre condamner au paiement de la somme de 44.500.- euros.

A l'appui de sa demande, elle a exposé que suivant compromis de vente du 30 septembre 2010, elle a vendu aux époux B)-C) une maison d'habitation sise à L-3280 Bettembourg, 80, rue Sigefroi pour le prix de 445.000.- euros. Au courant du mois de novembre 2010, les époux B)-C) auraient affirmé que la banque BHW avait rétracté son accord de financement du projet, de sorte qu'ils ne pourraient plus acheter l'immeuble.

Selon la partie demanderesse, la vente aurait, cependant, été parfaite le jour de l'obtention par les époux B)-C) d'un prêt bancaire, définitif et sans conditions, soit le 19 octobre 2010, et le refus des époux B)-C) de parfaire la vente devrait être considéré comme une résiliation unilatérale du compromis de vente signé entre parties. A) en a conclu que l'indemnisation conventionnelle de 10% du prix de vente était due et a sollicité la condamnation des parties défenderesses à lui payer la somme de 44.500.- euros.

Sa demande était basée sur les dispositions de l'article 1134 du code civil, sinon des articles 1152 et 1226 et suivants du même code.

Les époux B)-C) ont fait valoir qu'ils n'auraient jamais obtenu le prêt nécessaire au financement de leur projet. En effet, le 19 octobre 2010, l'établissement BHW leur aurait soumis une offre de prêt soumise à la condition expresse que le père de C), D), garantisse le remboursement du prêt en se portant caution et en acceptant l'inscription d'une hypothèque sur sa maison et une cession d'une assurance-vie solde restant dû. Suite à cet accord conditionnel de la banque, D) aurait cependant refusé de se porter caution, ce qui aurait amené l'établissement BHW à refuser le financement, Par conséquent, ils ne seraient pas à l'origine de l'échec de l'obtention du prêt, de sorte qu'aucune violation des obligations contractuelles et aucun comportement déloyal ne pourrait leur être reproché.

A) a répliqué que la condition suspensive stipulée s'était réalisée par l'accord initial de la banque et que le contrat de vente était devenu parfait, nonobstant la rétractation ultérieure de la banque, éventuellement guidée par la volonté même des acquéreurs, de collusion avec le père de C), à savoir D).

Le tribunal, dans son jugement du 30 mai 2012, a dit que les époux B)-C) avaient accompli toutes les diligences utiles en vue de la réalisation de la condition suspensive insérée au compromis de vente signé entre parties. En raison de la non-réalisation de cette condition suspensive, le tribunal a dit que le compromis de vente signé entre parties était caduc et vu qu'aucune violation de leurs obligations contractuelles et aucun comportement déloyal dans le chef des parties B)-C) n'avait été établi, la demande de A) a été rejetée.

De ce jugement, A) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 14 juin 2012, concluant à la condamnation des époux B)-C) au paiement du montant principal de 44.500 euros, outre une indemnité de procédure de 5.000 euros.

Elle expose, comme en première instance, à l'appui de son recours que l'offre de prêt de la banque BHW du 19 octobre 2010 – qualifiée de « contrat de prêt » - constituait un accord en bonne et due forme et que la condition suspensive stipulée entre les parties s'était réalisée le même jour.

La rétractation ultérieure de la caution D), qui auparavant aurait participé activement à la constitution du dossier, notamment en envoyant, le 20 octobre 2010, lui-même une copie de l'accord du 19 octobre 2010 à l'agence immobilière en charge du dossier, laisserait clairement apparaître une collusion frauduleuse avec les acquéreurs, en vue de se prévaloir de la non-réalisation de la condition suspensive et de se défaire de leurs obligations contractuelles. Dès lors, la rétractation de la banque devrait être considérée comme non avenue et l'événement soumis à condition comme étant survenu.

Par conséquent, la condition suspensive stipulée entre parties serait réputée accomplie et la convention des parties aurait été parfaite, rétroactivement au jour de sa conclusion.

En ordre subsidiaire, il y aurait lieu de constater que les parties intimées ont agi avec une légèreté blâmable, engageant de ce fait leur responsabilité, notamment sur base des dispositions des articles 1134 et 1178 du code civil, par le fait qu'au lieu d'introduire leur demande de prêt le jour-même de la signature du compromis de vente, elles auraient dû s'enquérir au préalable du soutien ferme et définitif de D).

Les parties intimées concluent à la confirmation pure et simple de la décision entreprise. Elles exposent à nouveau que le prétendu accord de la banque BHW du 19 octobre 2010 correspondait à une simple offre de prêt. Le père de C) ayant refusé de consentir à toutes les exigences de la société BHW à son égard en vue de garantir ledit prêt, aucun accord pour l'obtention du prêt litigieux n'aurait été octroyé aux intimés.

Elles contestent que le refus de parfaire la vente avec A) soit le fruit d'une collusion frauduleuse exercée de concert avec le père de Patricia C).

Appréciation de la Cour

Le compromis de vente du 30 septembre 2010, dans ses dispositions pertinentes pour la solution du présent litige, stipule ce qui suit :

> *« Le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention du prêt bancaire à solliciter par les acheteurs auprès de la banque BHW. La demande du prêt devra être introduite auprès de la banque précitée endéans les 5 jours ouvrables.*
>
> *Une copie de l'accord ou du refus bancaire délivré par la banque, devra être remis à l'agence immobilière Immo-Contact s.àr.l. et ce endéans les 15 jours 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 immobilière Immo-Contact s.àr.l.*

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

En cas de résiliation du présent compromis par l'une des parties, (vendeur/acquéreur) 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 immobilière Immo-Contact s.àr.l. (…) ».

C'est à juste titre que le tribunal a retenu que la condition stipulée dans ce compromis de vente 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 la maison en question.

L'article 1176 du code civil dispose :

« Lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé.
S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas ».

La simple défaillance de la condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance, les parties étant dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté, tandis que la réalisation de la condition fait rétroagir la convention conclue.

En l'espèce, la condition suspensive, à savoir l'obtention d'un prêt pour le financement de la maison devant intervenir dans un temps fixe, a été stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur qui ne voulait s'engager définitivement avant d'être assuré de pouvoir financer l'immeuble acquis, tandis que le terme a été stipulé dans l'intérêt de la partie venderesse qui voulait être fixée sur le sort de la vente.

C'est, tout d'abord, à juste titre, par une motivation correcte adoptée par la Cour, que le tribunal a retenu que les parties au contrat avaient renoncé aux conséquences juridiques du délai stipulé et que l'accord ou le refus de la banque pouvait dès lors intervenir à tout moment, ceci jusqu'au 30 novembre 2010 au plus tard, date prévue pour la signature de l'acte notarié.

C'est, ensuite, par une analyse correcte des pièces soumises au tribunal, qui ont également été soumises à la Cour, à savoir l'« accord de préfinancement », du 19 octobre 2010, de l'établissement financier BHW communiqué aux époux B)-C), accord qui a été soumis à plusieurs conditions liées au soutien financier de D) – contrairement au soutènement actuel de A), il ne résulte pas de cet accord que le père de C) allât se porter caution solidaire - , l'information de D) du 2 novembre 2010 qu'il désire « ne pas figurer comme garant pour le prêt de C) et B) », et la lettre de la banque BHW, du même jour, informant les époux B)-C) qu'elle retirait son offre, les conditions pour l'obtention du crédit ne pouvant être remplies par les emprunteurs, que le tribunal a relevé à bon droit qu'il était établi que les époux B)-C) n'avaient pas reçu le prêt permettant le financement de leur projet immobilier. En raison de la non-réalisation de la

condition suspensive, le tribunal a correctement décidé que le compromis de vente signé entre parties était caduc.

Quant aux reproches de A) adressés aux époux B)-C) qui n'auraient pas mis en œuvre toutes les diligences utiles afin d'obtenir l'accord bancaire et qui auraient eu un comportement déloyal, en collusion frauduleuse avec D), le tribunal s'est à juste titre référé à l'article 1178 du code civil en disant que la mise en œuvre de cette disposition suppose que la défaillance de la condition soit fautive.

Dans le cas où, comme en l'espèce, la condition porte sur la décision d'un tiers, le débiteur est tenu, en application de la même disposition, de l'obligation de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse. En souscrivant à la condition litigieuse, les époux B)-C) se sont obligés à entreprendre toutes les démarches utiles à l'obtention d'un prêt pour le financement de l'immeuble et à consentir les efforts nécessaires au succès de pareilles démarches.

C'est, à nouveau, par une analyse correcte des pièces soumises au tribunal, qui ont également été soumises à la Cour, à savoir la demande d'obtention d'un prêt du 30 septembre 2010, soit le même jour que la signature du compromis de vente, dans lequel les époux B)-C) ont indiqué à titre de garantie de remboursement, notamment, que D) accepterait l'inscription d'une hypothèque sur sa maison sise à Syren ainsi que la cession d'une assurance-vie solde restant dû portant sur un montant de 80.000.- euros, l'accord de préfinancement de la banque BHW du 19 octobre 2010, soumis à la condition supplémentaire que D) se porte caution réelle, solidaire et indivisible, ainsi que par un raisonnement circonstancié quant à l'attitude de D), que le tribunal a retenu, à bon droit, d'une part, que les époux B)-C) avaient accompli toutes les diligences utiles en vue de la réalisation de la condition suspensive insérée au compromis de vente et, d'autre part, qu'il n'était pas établi qu'ils eussent agi en collusion frauduleuse avec D), qui avait le droit de ne pas accepter la condition supplémentaire imposée par la banque BHW.

Il n'est par ailleurs établi ni que la banque ait adressé l'accord du 20 octobre 2010 à D) (et non à C), ni que c'est D) qui a continué cet accord à l'agence immobilière Immocontact. Les observations de A) au sujet de la prétendue collusion frauduleuse, réitérées en instance d'appel, ressortent toutes de la pure spéculation et ne sauraient aucunement justifier sa demande tendant à voir engager la responsabilité des parties intimées.

Finalement, quant à l'argumentation subsidiaire développée par A), suivant laquelle les parties intimées auraient agi avec une légèreté blâmable, engageant leur responsabilité, par le fait qu'au lieu d'introduire leur demande de prêt le jour-même de la signature du compromis de vente, elles auraient dû s'enquérir au préalable du soutien ferme et définitif de D), la Cour considère que, vu les délais très brefs indiqués dans le compromis pour l'introduction de la demande de prêt, on ne saurait raisonnablement reprocher aux parties acquéreuses de ne pas avoir entrepris toutes diligences pour agir le plus vite possible, ce d'autant plus qu'à ce moment elles ne pouvaient pas connaître toutes les conditions que la banque allait imposer au tiers D) pour l'octroi du prêt aux époux B)-C).

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que c'est à bon droit que la demande de A) a été rejetée sur toutes les bases invoquées.

Le jugement entrepris est, partant, à confirmer.

A) succombant dans ses prétentions et devant supporter les dépens, elle ne saurait prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Faute par les parties intimées d'avoir établi en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge tout ou partie des frais irrépétibles qu'elles ont exposés, il y a lieu de les débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Par ces motifs

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et 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 ;

déboute les deux parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure;

condamne A) aux frais et dépens de l'instance d'appel.