Arrêt civil

Audience publique du douze mars deux mille quatorze

Numéro 39354 du rôle

Composition :

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

E n t r e :

1) A.), et son épouse,

2) B.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 13 novembre 2012,

comparant par Maître Patrick WEINACHT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) C.), et son épouse,

2) D.)

intimés aux fins du prédit exploit Calvo,

comparant par Maître Lionel SPET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Suivant compromis de vente du 1er mars 2006, A.) et son épouse B.) ont vendu à C.) et à son épouse D.) une maison sise à L-0000 KL, rue de H. pour le prix de 415.000 euros. Le compromis de vente comporte la clause suspensive de l'obtention d'un prêt par les acquéreurs, ces derniers ayant un délai jusqu'à la fin du mois de mars 2006 pour « négocier avec la banque », ainsi que la condition que les parties se mettent d'accord sur le montant d'un acompte à verser par les acquéreurs. Les parties ont signé un second compromis de vente en date du 20 mars 2006, rédigé dans des termes identiques, à l'exception du délai fixé pour la demande de prêt auprès de la banque et de la date d'entrée en jouissance, ces modifications étant toutefois sans pertinence pour la solution du présent litige.

Le 3 mai 2006, la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat a informé les acquéreurs qu'elle leur accordait le prêt sollicité sous certaines conditions. Un montant de 10.000 euros fut réglé le 30 juin 2006 par les acquéreurs aux vendeurs. Après que les acquéreurs furent convoqués par lettre du 11 décembre 2006 en l'étude du notaire C.M en vue de la signature de l'acte de vente en date du 9 janvier 2007, ils informèrent le notaire de leur intention d'annuler le compromis de vente.

Par exploit d'huissier de justice du 3 octobre 2008, A.) et B.) ont fait donner assignation à C.) et à D.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour les voir condamner au paiement de la somme de 122.210,55 euros à titre de dommages-intérêts du chef de la rupture unilatérale du compromis de vente. C.) et D.) ont demandé reconventionnellement le remboursement de la somme de 10.000 euros versée aux demandeurs dans le cadre de l'exécution du compromis de vente.

Par jugement du 4 juillet 2012, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande de A.) et B.) partiellement fondée et a condamné les parties défenderesses à payer aux parties demanderesses la somme de 450,82 euros à titre de dommages-intérêts. Il a déclaré la demande reconventionnelle fondée et a condamné A.) et B.) à payer à C.) et D.) la somme de 10.000 euros.

Le tribunal a estimé que les conditions suspensives du compromis de vente s'étaient réalisées et qu'en ne finalisant pas l'achat de la maison, les époux C.) & D.) ont failli à leurs obligations contractuelles.

De ce jugement, non signifié, A.) et B.) ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 13 novembre 2012. Ils limitent leur appel à l'évaluation de leur préjudice faite par les premiers juges et concluent, par réformation du premier jugement, à voir condamner les intimés à leur payer à titre de dommages-intérêts la somme de 129.853,52 euros.

Les appelants font valoir à l'appui de leur recours qu'ils ont subi un manque à gagner sur le prix de vente de l'immeuble d'un montant de 90.000 euros, la maison ayant finalement été vendue à un tiers à un prix inférieur à celui figurant au compromis. En raison du désistement des intimés, ils auraient été obligés de contracter un prêt supplémentaire pour financer l'acquisition d'un autre bien immobilier acheté entretemps, ce qui aurait entraîné des intérêts bancaires supplémentaires de 1.367,20 euros et 7.184,82 euros. Ils auraient fait appel aux services d'une agence immobilière pour trouver un nouvel acquéreur et ils

auraient réglé une commission d'agence de 11.212,50 euros. Les appelants font encore état d'un préjudice moral qu'ils évaluent à la somme de 20.000 euros, dès lors qu'ils avaient entretemps acquis un autre bien immobilier et ont dû rembourser deux crédits à la fois, ce qui aurait compromis leur situation financière. Ils réclament enfin un montant de 84 euros du chef de frais d'électricité et un montant de 5 euros du chef de frais de courriers et de photocopies.

Les intimés interjettent appel incident et demandent à voir dire, par réformation du jugement de première instance, que les conditions suspensives du compromis de vente ne se sont pas réalisées, de sorte que le contrat de vente ne s'est jamais formé. L'obtention du prêt bancaire aurait été soumise à la double condition que les emprunteurs fournissent deux garanties réelles, à savoir, d'une part, la constitution d'une hypothèque sur la maison à acquérir et, d'autre part, la constitution d'une hypothèque sur une maison sise à ST., 3, rue de W., appartenant aux époux E.) qui devaient intervenir comme codébiteurs solidaires et réels dudit prêt. Or, les consorts E.) auraient refusé de consentir une hypothèque sur leur immeuble. L'offre de crédit serait ainsi devenue caduque et une des conditions suspensives du compromis de vente ne se serait pas réalisée, rendant ainsi celui-ci caduc. Les appelants seraient, dès lors, à débouter de toutes leurs prétentions indemnitaires. Les intimés réclament, tout comme en première instance, la condamnation des appelants à la restitution de la somme de 10.000 euros qui serait à qualifier d'acompte et non pas d'arrhes au sens de l'article 1590 du code civil.

Les appelants répliquent que la condition d'obtention du prêt a été réalisée dès que la banque avait remis l'offre de prêt, conforme aux caractéristiques de l'emprunt sollicité, ce qui a été le cas à la date du 3 mai 2006. En l'espèce, la banque aurait même consenti un prêt supérieur au prix de vente de l'immeuble figurant au compromis, en l'occurrence la somme de 455.100 euros et elle aurait même accordé un deuxième prêt aux intimés le 2 janvier 2007. Comme les acquéreurs ont, en outre, versé l'acompte de 10.000 euros, conformément aux stipulations du compromis, la seconde condition suspensive se serait également réalisée et le contrat se serait formé rétroactivement à la date de la signature du compromis. Le refus ultérieur, le 25 avril 2007, des consorts E.) de consentir une hypothèque sur leur immeuble n'aurait pas remis en cause le contrat valablement formé avant cette date. Les appelants argumentent encore que le refus des consorts E.) serait le fruit d'une collusion frauduleuse avec les intimés, de sorte que la clause suspensive au compromis de vente serait réputée accomplie, conformément aux dispositions de l'article 1178 du code civil.

Appréciation de la Cour

Les premiers juges ont à bon droit retenu que les conditions stipulées au compromis de vente sont à qualifier de conditions suspensives, suspendant la formation du contrat jusqu'à leur réalisation, à savoir, en l'espèce, l'obtention du crédit nécessaire à l'acquisition de la maison en question et l'accord des parties sur le montant d'un acompte à verser par les acquéreurs.

Il se dégage des pièces soumises à la Cour, qui sont les mêmes que celles produites devant le tribunal, que la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat a, par courrier du 3 mai 2006, informé les époux C.) & D.)qu'elle leur accordait le prêt sollicité sous une double condition, à savoir la constitution d'une hypothèque sur la maison à acquérir et la constitution d'une hypothèque sur la maison

appartenant aux époux E.) qui devaient intervenir comme codébiteurs solidaires et réels au contrat de prêt à signer entre la banque et les acquéreurs. La condition du prédit engagement des codébiteurs solidaires a été réitérée par la banque dans sa lettre du 2 janvier 2007, par laquelle elle convoque les acquéreurs pour la signature du contrat de prêt et dans laquelle elle précise qu'ils doivent se présenter à la banque en compagnie des époux E.) qui interviendront au contrat de prêt en qualité de codébiteurs solidaires et réels.

Par courrier daté du « 5 janvier 2007/25 avril 2007 », les époux E.) ont informé les époux C.) & D.)qu'ils n'entendaient plus intervenir en tant que codébiteurs solidaires à l'acte de prêt, parce qu'ils ne souhaitaient plus consentir de nouvelle hypothèque sur leur maison. C.) a informé le 26 janvier 2007 le notaire CM., qui l'avait convoqué en vue de la signature de l'acte de vente, qu'il annulait la transaction envisagée.

Il est constant en cause que les époux C.) & D.)n'ont jamais obtenu le prêt demandé auprès de la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat pour l'acquisition de la maison des appelants. Celle-ci a d'ailleurs été vendue par ceux-ci à un tiers le 5 mars 2009.

La Cour constate, dès lors, qu'en raison du refus des époux E.) d'intervenir au contrat de prêt en qualité de cautions solidaires et indivisibles et de consentir une hypothèque sur leur maison en vue de garantir ledit prêt, l'une des conditions suspensives du contrat de prêt ne s'est pas réalisée, à savoir l'obtention du prêt sollicité. En raison de la non-réalisation de l'une des conditions suspensives, le compromis de vente signé entre parties est devenu caduc.

La date à laquelle est intervenu le refus des cautions d'intervenir à l'acte de prêt, à savoir le 5 janvier 2007 ou le 25 avril 2007, importe peu à cet égard, puisque la banque, en convoquant les intimés pour la signature du contrat de prêt le 9 janvier 2007, avait implicitement prorogé le délai initial de l'offre de prêt de trois mois et que les parties n'avaient pas fixé de délai endéans lequel devait se réaliser la condition suspensive.

Les époux A.) & B.)reprochent encore aux époux C.) & D.)d'avoir eu un comportement fautif et déloyal et d'avoir agi en collusion frauduleuse avec les cautions, de sorte qu'en vertu des dispositions de l'article 1178 du code civil, la condition suspensive serait réputée accomplie. Ils insinuent à cet égard que le deuxième prêt, prétendument obtenu par les époux C.) & D.), n'aurait pas été soumis aux mêmes conditions que le premier. En outre, le refus des époux E.) serait intervenu postérieurement à l'acquisition par les intimés d'un autre immeuble, le 3 avril 2007, et postérieurement à une lettre leur adressée par les appelants, en date du 22 février 2007, les informant que l'acompte perçu par eux ne suffirait pas à indemniser leur préjudice.

L'article 1178 du code civil dispose que « la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »

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 C.) & D.)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.

En l'espèce, il n'a pas été contesté que les intimés ont introduit une demande de prêt auprès de la banque dans le délai fixé au compromis et ont accompli toutes les diligences utiles en vue de la réalisation de la condition suspensive insérée au compromis de vente.

Il n'est, par ailleurs, pas établi qu'ils ont agi en collusion frauduleuse avec les époux E.) qui avaient le droit de ne pas accepter la condition supplémentaire imposée par la banque, les affirmations en ce sens des appelants au sujet de la prétendue collusion frauduleuse ressortant de la pure spéculation et ne justifiant pas leur demande tendant à voir engager la responsabilité des intimés.

Il ne résulte ainsi d'aucun élément du dossier que la banque aurait fait une autre offre de prêt aux appelants que celle du 3 mai 2006 portant sur un montant de 455.100 euros. En effet, le courrier du 2 janvier 2007 de la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat aux époux C.) & D.)constitue une convocation pour la signature du contrat de prêt prémentionné. En outre, la prétendue acquisition, par les intimés, d'un autre bien immobilier avant même le refus des cautions d'intervenir à l'acte de prêt et ayant initié et motivé ledit refus, laisse d'être établie en cause.

L'article 1178 du code civil ne trouve partant pas application en l'espèce.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent qu'aucune violation de leurs obligations contractuelles, ni aucun comportement déloyal ne sauraient être reprochés aux époux C.) & D.), de sorte que, par réformation du jugement entrepris, la demande des époux A.) & B.)est à déclarer non fondée.

Le compromis de vente étant caduc, les vendeurs sont à condamner à restituer aux acquéreurs l'acompte de 10.000 euros. Il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur le prédit montant à partir de la date de la demande reconventionnelle, formulée par conclusions notifiées en première instance en date du 15 mai 2009, aucune lettre de mise en demeure antérieure à cette date n'étant versée au dossier.

A.) et son épouse B.) succombant dans leurs prétentions et devant supporter les dépens, ils ne sauraient prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

En revanche comme il paraît inéquitable de laisser à charge des époux C.) & D.) l'intégralité des sommes qu'ils ont dû exposer pour faire défendre leurs droits, il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

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 les appels principal et incident en la forme ;

déclare l'appel principal non fondé ;

déclare l'appel incident fondé ;

réformant,

dit la demande de A.) et de son épouse B.) non fondée;

condamne A.) et son épouse B.) in solidum à payer à C.) et à son épouse D.) la somme de 10.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 mai 2009 jusqu'à solde ;

condamne A.) et son épouse B.) in solidum à payer à C.) et à son épouse D.) une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

déboute A.) et son épouse B.) de leur demande en octroi d'une indemnité de procédure ;

fait masse des dépens et les impose intégralement à A.) et à son épouse B.).