

Arrêt N° 115/17 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du trente-et-un mai deux mille dix-sept

Numéro 43466 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,
Marie-Paule BILDORFF, conseiller,
Rita BIEL, conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

Entre :

1. **A.**), et son épouse
2. **B.**), les deux demeurant ensemble B-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 5 avril 2016,

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

C.), demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier du 31 octobre 2014 **A.)** et **B.)** ont assigné **C.)** devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour principalement constater la caducité du compromis de vente du 26 juillet 2014, sinon déclarer le compromis caduc à dater du 10 août 2014 en application de l'article 1176 du code civil, subsidiairement le déclarer résolu aux seuls torts de l'acheteur en application de l'article 1184 du code civil, condamner **C.)** à leur payer le montant de 39.500 euros du chef de la faute grave résultant de l'absence totale de recherche de financement.

Par jugement civil contradictoire du 5 février 2016, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a constaté la résiliation du contrat liant **A.)** et **B.)** d'une part, et **C.)** d'autre part, aux torts exclusifs d'**A.)** et **B.)** et a déclaré leur demande non fondée, a déclaré fondée la demande reconventionnelle de **C.)** et a condamné **A.)** et **B.)** solidairement à payer à **C.)** les montants de 20.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 30 juillet 2014 jusqu'à solde et de 39.500 euros, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} septembre 2014, jusqu'à solde, ainsi que la somme de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile, a débouté **A.)** et **B.)** de leurs demandes sur base des articles 240 et 244 du Nouveau code de procédure civile.

Les juges de première instance ont retenu qu'il résulte des pièces versées en cause qu'il a été convenu entre parties, tel que l'affirme **C.)**, que le terrain litigieux devait être financé non pas par un prêt bancaire mais par le prix de vente d'un immeuble appartenant au défendeur, ce qui est corroboré par le fait que ni l'agence immobilière, à laquelle l'accord sinon le refus bancaire aurait dû être présenté, ni les acquéreurs n'ont mis en demeure **C.)** de leur faire parvenir une copie de l'accord bancaire et qu'il s'ensuit que le compromis de vente conclu entre parties le 26 juillet 2014 est à considérer comme étant un contrat de vente pur et simple qui a été fautivement résilié par les époux **A.)-B.)**.

Par exploit d'huissier de justice du 5 avril 2016, **A.)** et **B.)** ont régulièrement relevé appel de ce jugement.

A l'appui de leur recours, **A.)** et **B.)** exposent avoir signé le 26 juillet 2014 en tant que vendeurs et **C.)** en tant qu'acquéreur un compromis de vente relatif à un terrain sis à (...) au prix de 395.000 euros, sous la condition suspensive de l'obtention d'un crédit auprès d'une banque luxembourgeoise ou d'un institut de crédit luxembourgeois pour la partie acquéreuse, une copie de l'accord de la banque étant à envoyer à l'agence immobilière endéans deux semaines à compter de la signature du compromis, que **C.)** ne s'étant pas manifesté, les appelants vendeurs ont par courrier du 1^{er} septembre 2014 constaté la caducité du compromis.

Les appelants critiquent les juges de première instance pour avoir considéré qu'il existe un accord entre les parties selon lequel les vendeurs et l'acheteur auraient accepté de substituer le financement bancaire par la vente d'un bien immobilier de **C.)**. Ils contestent que l'email du 25 juillet 2014 adressé à l'agent immobilier, dont se prévaut l'acquéreur, leur soit parvenu et qu'ils aient donné leur accord à ce mode de financement.

Les appelants reprochent au tribunal de ne pas avoir retenu la caducité du compromis de vente sinon sa résolution judiciaire aux torts exclusifs de l'acheteur et d'avoir qualifié leur lettre du 1^{er} septembre 2014 de résiliation unilatérale.

Les appelants font valoir que contrairement au jugement entrepris, la vente était faite sous condition suspensive d'un financement bancaire. Ils concluent principalement à la caducité de ce contrat aux torts exclusifs de **C.)** en raison de la condition suspensive défaillie par la faute de l'acheteur, qui à la date du 10 août 2014 n'avait pas justifié auprès de l'agence immobilière avoir obtenu un emprunt bancaire. Subsidiairement, ils invoquent la résolution judiciaire du contrat aux torts de l'acheteur, plus subsidiairement la résolution/résiliation unilatérale du compromis par les appelants aux torts exclusifs de l'acheteur. Sur base des articles 1134, 1147 et 1142 du code civil, les appelants demandent à retenir la responsabilité contractuelle de la partie adverse et l'allocation d'un montant de 39.500 euros, soit 10% du prix de vente convenu. Ils demandent d'en ordonner la compensation avec l'acompte de 20.000 euros retenu à charge de l'intimé.

Les appelants requièrent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500 euros pour chacune des deux instances.

C.) soulève qu'il a payé le 30 juillet 2014 un acompte de 20.000 euros, que le 30 juin 2015, les appelants ont vendu le terrain litigieux à une tierce personne au prix de 450.000 euros. L'intimé conclut à la confirmation du jugement entrepris. **C.)** se prévaut d'un courrier électronique envoyé la veille de la signature du compromis de vente à l'agent immobilier en charge de la vente disant que l'achat du terrain ne se fait pas sur base d'un crédit, mais sur base d'une vente. Il estime qu'il n'a pas à apporter une autre preuve quant à la substitution des modalités de financement.

En ordre subsidiaire, **C.)** fait remarquer qu'aucun délai impératif n'est stipulé, qu'aucune durée de la validité du compromis n'est prévue, qu'aucune formalité de remise d'un accord bancaire n'est prévue, que l'hypothèse d'un refus bancaire n'est pas prévue, que la condition suspensive n'est assortie d'aucun délai et d'aucune sanction.

C.) reproche encore à **A.)** et **B.)** d'avoir annulé le compromis de vente moyennant leur courrier du 1^{er} septembre 2014 sans attendre la date du 5 septembre 2014 date prévue pour l'acte notarié.

Pour autant que de besoin **C.)** offre de prouver par l'audition d'un témoin que l'agent immobilier a été informé la veille de la signature du compromis de ce que le paiement du prix de vente devait se faire non pas sur base d'un financement bancaire, mais moyennant des fonds propres récoltés d'une autre vente immobilière, que l'agent a continué cette information et que les parties vendeuses étaient d'accord avec cette manière de procéder.

C.) réclame une indemnité de procédure de 3.500 euros pour l'instance d'appel.

Les appelants s'opposent à l'offre de preuve, les faits offerts en preuve étant contredits par un écrit sous seing privé et l'email du 25 juillet 2014 ne mentionnant aucun accord sur les modalités de financement prétendument voulues par **C.)**.

Appréciation de la Cour

Le 26 juillet 2014 les époux **A.)-B.)**, comme vendeurs, ont signé avec **C.)**, comme acquéreur, par l'intermédiaire de l'agence immobilière WECKBECKER SA, un compromis de vente pour un terrain constructible leur appartenant à (...), au lieu-dit « (...) », pour le prix de vente de 395.000 euros. Sous l'intitulé : condition suspensive, il a été convenu par les parties que le compromis est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit auprès d'une banque luxembourgeoise ou d'un institut de crédit luxembourgeois par la partie acquéreuse, une copie de l'accord de la Banque étant envoyée à l'Agence WECKBECKER SA endéans deux semaines (2) à compter de la signature du compromis de vente. La signature de l'acte notarié était prévue pour le 5 septembre 2014 au plus tard. Le 30 juillet 2014, **C.)** a viré un acompte de 20.000 euros aux vendeurs conformément aux stipulations du compromis.

C.) n'a sollicité aucun crédit auprès d'une banque ou d'un institut de crédit luxembourgeois. Il explique que la veille de la signature du compromis, soit le 25 juillet 2014, il a envoyé un email à l'agent immobilier, faisant une offre pour le terrain en cause de 385.000 euros et notant comme post scriptum que : « L'achat du terrain ne se fait pas sur base d'un crédit, mais sur base d'une vente ».

Les époux **A.)** et **B.)** contestent avoir été informés de ce message et y avoir donné leur accord.

Malgré ce message, **C.)** a signé le lendemain le compromis de vente au prix de 395.000 euros muni de la prédite condition suspensive.

Les juges de première instance ont déduit de ces éléments que le compromis de vente conclu entre parties le 26 juillet 2014 est à considérer comme étant un contrat de vente pur et simple dès sa conclusion et que la discussion relative à l'obtention d'un prêt bancaire par l'acquéreur et à la présentation de l'accord ou du refus bancaire endéans un délai de deux semaines à l'agence immobilière en charge n'a pas d'objet au motif qu'il a été convenu entre parties que le terrain litigieux devait être financé non pas par un prêt bancaire mais par le prix de vente d'un immeuble appartenant à l'acquéreur et pour lequel **C.)** avait, avant même la conclusion du compromis de vente conclu avec les époux **A.)-B.)** pour le terrain litigieux en cause, également déjà signé un compromis de vente, ceci étant corroboré par le fait que ni l'agence immobilière WECKBECKER, à laquelle l'accord sinon le refus bancaire aurait dû être présenté, ni les acquéreurs eux-mêmes, n'ont mis en demeure **C.)** de leur faire parvenir une copie de l'accord bancaire.

En l'occurrence, l'agent immobilier ne s'étant vu conféré aucun mandat par les vendeurs, l'agent n'ayant pas reçu de ses clients le pouvoir de le représenter lors de la vente, et n'étant lié à ces derniers que par un contrat d'entreprise ayant pour objet d'annoncer l'immeuble mis en vente et de rechercher des acquéreurs, le message lui envoyé la veille de la

signature du compromis n'avait aucune valeur juridique à l'égard des vendeurs. Seul le contrat signé le 26 juillet 2014 liait les vendeurs et l'acquéreur, tant en ce qui concerne le prix de vente indiqué que la condition stipulée.

A ce titre, l'offre de preuve formulée par la partie intimée est à déclarer irrecevable en vertu de l'article 1341 du code civil interdisant de prouver par témoignages ou présomptions judiciaires contre et outre le contenu des actes écrits et « sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes ». Cette dernière prohibition s'applique en l'espèce, la preuve d'une modification, apportée antérieurement à la rédaction de l'acte à l'une des stipulations contractuelles, doit faire l'objet d'une preuve par écrit.

Par ailleurs, le courrier du 25 septembre 2014 du mandataire de **C.)** est muet quant à un changement du mode de financement du prix de vente de l'immeuble en cause. Au contraire, Me Alex Penning y reconnaît que son client s'est vu impartir un délai de deux semaines pour présenter l'accord du prêt bancaire et il rappelle « qu'il est, dans la pratique, quasiment impossible d'obtenir l'information en question dans un tel laps de temps de la part de son banquier, de surcroît en pleine période estivale ».

En outre dans le formulaire adressé au notaire le 21 octobre 2014, le vendeur indique que l'acquisition sera réglée par prêt bancaire et que l'accord par la BIL est prévu dans deux semaines.

C.) reste dès lors en défaut d'apporter la preuve du consentement des vendeurs à un changement de la clause suspensive remplaçant le crédit bancaire par la vente future d'un immeuble lui appartenant. Les développements de **C.)** relatifs à l'existence d'une vente ferme dépourvue de condition sont donc à écarter et le jugement de première instance est à réformer de ce chef.

Les appelants soutiennent que le compris de vente est à considérer comme caduc aux torts de l'acquéreur n'ayant pas fait les diligences nécessaires.

En matière de défaillance de la condition, la caducité fautive ne trouve pas en principe à s'appliquer en raison de l'article 1178 du code civil, qui répute accomplie la condition dont le débiteur a empêché la réalisation.

La partie intimée conteste que le financement du prix d'acquisition ait dû se concrétiser avant le 10 août 2014 et qu'un délai impératif ait été stipulé.

La condition suspensive du compromis de vente prévoit qu'une copie de l'accord de la banque sera envoyée à l'Agence WECKBECKER SA endéans deux semaines (2) à compter de la signature dudit compromis.

Selon le libellé de la clause, le délai impartit pour obtenir le prêt devait commencer à courir le samedi 26 juillet 2014 pour venir à expiration le samedi 9 août 2014.

Lorsque les parties insèrent dans leur contrat une condition suspensive en prenant soin d'indiquer un temps déterminé pour son accomplissement, la situation est régie par l'article 1176 du code civil : « 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 ». D'après cet article, lorsqu'un temps précis a été fixé pour l'accomplissement d'une condition suspensive positive, celle-ci est censée défaillie dès lors que ce délai s'est écoulé sans que l'événement prévu se produise. Ainsi, lorsqu'une vente a été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt à une date déterminée, la non-obtention de ce prêt à cette date équivaut à une défaillance de la condition suspensive.

En application du principe général de l'article 1315 alinéa 2 du code civil, **C.)** doit justifier le fait qui produit l'extinction de son obligation, notamment qu'il a accompli les diligences nécessaires pour l'obtention d'un prêt. **C.)** reste en défaut d'apporter la moindre la preuve à cet égard.

A défaut de preuve des diligences nécessaires par l'acquéreur et conformément à la demande subsidiaire des parties appelantes, la condition est réputée accomplie, le contrat est formé et il se trouve résilié par la faute de la partie acquéreuse.

En considération de ce développement, **C.)** est tenu de la clause pénale stipulée au compromis de vente, soit le paiement d'une indemnité conventionnelle de 10% du prix de vente stipulé, en l'espèce 39.500 euros.

Les appelants demandent que les intérêts légaux leur soient alloués sur cette somme à partir du 10 août 2014, respectivement à compter de la résolution judiciaire ou à compter de la résiliation judiciaire du compromis de vente.

Les intérêts légaux sont dus à partir du jour de la sommation de payer en application des articles 1153, alinéa 3, et 1230 du code civil, soit en l'espèce à partir du courrier recommandé adressé à l'intimé le 15 septembre 2014.

Les appelants demandent à voir ordonner la compensation de cette indemnité avec l'acompte de 20.000 euros versé par l'acheteur. Ils réduisent donc implicitement, mais nécessairement leur demande au solde de 19.500 euros.

Il y a lieu de faire droit à cette demande.

Les demandes en paiement d'une indemnité de procédure formées par les parties en cause en application de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile sont à rejeter, au motif qu'elles n'ont pas établi en quoi il serait en l'espèce inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge.

Les avocats ont marqué leur accord à ce que Madame le président de chambre Odette PAULY, chargée de faire rapport, tienne seule l'audience pour entendre les plaidoiries. Elle a indiqué la composition de

la Cour et a fait son rapport oral et elle a rendu compte de l'audience à la Cour dans son délibéré.

Par ces motifs :

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

vu l'article 227 du nouveau code de procédure civile,

reçoit l'appel en la forme ;

le dit fondé,

réformant,

condamne **C.)** à payer à **A.)** et **B.)** le montant de 19.500 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 septembre 2014 – date d'une mise en demeure – jusqu'à solde ;

déboute les parties en cause de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne **C.)** aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Roy Reding qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.