

Arrêt civil.

Audience publique du trente et un octobre deux mille sept.

Numéro 30592 du rôle.

Composition:

*Léa MOUSEL, président de chambre;
Françoise MANGEOT, conseiller;
Gilbert HOFFMANN, conseiller, et
Jean-Paul TACCHINI, greffier.*

E n t r e :

*A.), indépendant, demeurant à Niederkorn, 56, rue Prinzenberg,
appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy Engel
de Luxembourg en date du 10 août 2005,
comparant par Maître Georges Krieger, avocat à Luxembourg,*

e t :

*1) B.), armurier,
intimé aux fins du susdit exploit Guy Engel,
comparant par Maître Roy Reding, avocat à Luxembourg,
et son épouse*

*2) C.), sans état particulier,
intimée aux fins du susdit exploit Guy Engel,
comparant par Maître Franck Greff, avocat à Luxembourg,
les deux demeurant ensemble à (...).*

LA COUR D'APPEL:

Par acte d'huissier du 10 août 2005, **A.)** a régulièrement relevé appel d'un jugement du 1^{er} juin 2005 par lequel le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, retenant que le compromis de vente conclu le 27 février 2003 entre **B.)** comme vendeur et **A.)** comme acheteur, sous la condition suspensive de l'octroi d'un prêt bancaire à ce dernier dans le délai d'un

mois, a dit non fondée la demande dirigée par **A.)** contre **B.)** et l'épouse de celui-ci, **C.)**, visant à voir dire que le jugement à rendre tiendra lieu d'acte de vente notarié entre parties, et statuant sur les demandes en paiement d'indemnités de procédure formées de part et d'autre, a condamné **A.)** à payer le montant de chaque fois 700 € à l'une et l'autre partie défenderesse tout en le déboutant de sa propre demande y relative.

Par ailleurs, le tribunal d'arrondissement, statuant sur la demande incidente formée par **C.)** visant à voir prononcer la nullité dudit compromis de vente pour porter sur une propriété immobilière qui, d'après elle, dépendrait de la communauté matrimoniale des deux époux sans qu'elle-même ait donné son accord à la vente, a dit cette demande recevable, mais sans objet comme suite à la caducité du compromis litigieux.

Il ressort des pièces versées en cause que par compromis du 27 février 2003, **B.)** a vendu à **A.)** un complexe immobilier situé à (...) au prix de 770.000 €. Le compromis contient une clause entendue par les parties litigantes comme une condition suspensive d'après laquelle le compromis sortira ses effets seulement au cas où l'acheteur se verra accorder par la banque un prêt dans le délai d'un mois. Il a été prévu que l'acte notarié sera passé avant le mois d'août 2003 par tel notaire désigné nommément dans le compromis.

Par lettre du 26 mars 2003, soit le jour précédant l'expiration dudit délai, **A.)** informe les époux **B.)-C.)** que le crédit destiné à l'acquisition de la propriété immobilière lui aurait été accordé et que l'acte notarié pourra être passé dans les prochains jours comme il a été prévu au compromis.

Dans sa lettre de réponse, **B.)** conteste que **A.)** ait reçu le crédit dans le délai contractuel d'un mois, faute de pouvoir produire un accord bancaire en ce sens, et tient que, dans ces conditions, le compromis serait caduc et non avenu.

Dans la suite des événements, **A.)** fait dresser par notaire un procès-verbal de non-comparution à la rédaction de l'acte de vente notarié en demandant acte qu'il a apporté un chèque émis par **BQUE.1.)** SA le 2 juin 2003 portant sur le prix de vente susindiqué, et le 30 juin 2003, il fait donner assignation aux époux **B.)-C.)** aux fins susindiquées.

La partie demanderesse **A.)** avait versé en cause un certificat de la **BQUE.1.)**, agence de (...), datée du 26 mars 2003, par lequel la banque confirme, d'une part, que **A.)** avait introduit le 14 mars 2003 une demande de crédit pour l'achat de la propriété immobilière en question, demande que ladite agence avait continuée à son service des crédits le 17

mars 2003, et, d'autre part, que le résultat définitif sera notifié au requérant dans les jours à venir, tout en l'assurant qu'à l'avis de la banque, cette « demande sera traitée favorablement ».

Par jugement du 1^{er} juin 2005, le tribunal d'arrondissement, d'une part, répondant au moyen de la partie **A.)** comme quoi il aurait renoncé à la condition d'un prêt, respectivement que la clause serait devenue sans relevance par suite de sa lettre du 26 mars 2003 par laquelle il dit avoir levé la condition suspensive, a retenu que la clause en question a été stipulée dans l'intérêt tant du vendeur, évidemment intéressé à ce que son cocontractant ait l'argent du prix, que de l'acheteur ne voulant s'engager que pour autant qu'il dispose d'un prêt lui permettant de s'acquitter du prix de vente, et que, par conséquent, **A.)** ne pouvait pas renoncer unilatéralement à la condition, et que **B.)**, de son côté, était parfaitement en droit de se prévaloir de la défaillance de la condition au bout de l'expiration du délai prévu d'un mois.

D'autre part, le tribunal d'arrondissement a retenu que de fait, il n'est pas établi que **A.)** a obtenu le prêt sollicité dans le délai contractuel expirant le 27 mars 2003 inclusivement.

Le compromis étant jugé caduc, la demande de **A.)** a été déclarée non fondée et la demande incidente de la dame **C.)** sans objet.

Par acte d'huissier du 10 août 2005, **A.)** a relevé appel de ce jugement en intimant tant **B.)** que **C.)**. Il reprend sa demande de 1^{re} instance en exposant à l'appui que la vente lui consentie par ces derniers serait devenue définitive par la réalisation de la condition de l'octroi du prêt dans le délai contractuel, que, d'ailleurs, sa lettre d'information du 26 mars 2003 vaudrait « renonciation à la condition suspensive », et enfin que la condition ayant été stipulée dans son seul intérêt, il importerait seul, conformément à la commune intention des parties, que le vendeur touche l'argent du prix au jour de l'acte notarié de vente.

A.) forme, à titre subsidiaire, une offre de preuve par audition comme témoin du nommé **D.)**, soit l'employé même de la **BQUE.1.)**, agence à (...), cosignataire du certificat du 26 mars 2003 susvisé, offre de preuve libellée comme suit, à savoir que « en date du 26 mars 2003, autrement dit avant l'échéance du délai d'un mois à compter du 27 février 2003, date à laquelle les parties ont signé le compromis de vente, le sieur **D.)**, employé auprès de la **BQUE.1.)**, a confirmé par téléphone à la partie appelante que le prêt lui était accordé et qu'il ne manquait que la confirmation écrite de la **BQUE.1.)**, que suite à cela, il a été convenu avec lui de prévoir la passation de l'acte notarial directement auprès de Maître Metzler, ce qui fut fait ».

La partie **B.)** a repris sa position sur la défaillance de la condition suspensive dans le délai contractuel. Elle a contesté la recevabilité de la prédite offre de preuve en faisant observer qu'elle est d'ores et déjà contredite par la teneur du certificat établi par le témoin même.

Relevant appel incident, **C.)** conclut à voir annuler, par réformation du jugement déféré, ledit compromis sur base de l'article 1421-1 C. civ., tout en se ralliant par ailleurs aux conclusions de **B.)**.

La partie **A.)** a contesté la recevabilité de l'appel incident en faisant observer que cet appel aurait dû être formé par voie principale à défaut d'indivisibilité entre sa propre demande et celle de la dame **C.)**.

Dans le dernier état de ses conclusions, la partie **A.)** conclut envers **B.)** à obtenir une indemnité de procédure de 1.500 € pour la 1^{re} instance et de 2.500 € pour l'instance d'appel.

B.) et **C.)** concluent chacun en appel à obtenir une indemnité de procédure de 1.000 €.

Enfin la partie appelante **A.)** a critiqué les indemnités de procédure allouées en 1^{re} instance, et plus particulièrement celle allouée à **B.)** dont elle a critiqué le comportement.

Quant à l'appel principal

C'est à juste titre qu'il a été retenu en 1^{re} instance que la clause d'obtention d'un prêt, telle que libellée dans le compromis litigieux, est également dans l'intérêt du vendeur **B.)** qui, *a priori*, veut être assuré, avant d'être définitivement engagé, que l'acheteur ait les moyens de financer l'opération d'achat, et que **B.)** était donc en droit de se prévaloir de la défaillance de la condition suspensive.

Cette condition devait être remplie jusqu'au plus tard le 27 mars 2003 inclusivement.

Il ressort du certificat établi par la banque le 26 mars 2003 qu'à cette date, la demande de prêt était toujours au stade de son examen au service de crédits.

La partie appelante a explicité la signification de son offre de preuve prévisée en concluant en ces termes, à savoir : « L'offre de preuve tend à voir dire qu'à la date du 26 février, soit dans le délai, le prêt a été accordé par l'agence en charge des comptes de la partie appelante, mais que les besoins de la procédure exigeaient une confirmation écrite de la part du siège » (conclusions du 26 juin 2006).

Ces conclusions confirment la teneur du certificat, à savoir que la direction de la **BQUE.1.) SA** n'avait pas encore donné son approbation pour l'octroi du prêt.

L'offre de preuve visant donc à établir en fait que l'agence locale de ladite banque avait accordé le prêt à la date du 26 mars 2003, mais sous réserve de la confirmation à donner par la direction centrale, n'est pas concluante en soi, et donc irrecevable, car tant que manquait l'approbation de la direction, l'octroi du prêt n'est qu'une expectative dont la réalisation est tout au plus probable.

En effet, la clause n'est réalisée que du moment que l'établissement bancaire notifie à la partie intéressée, au moins, son accord de principe, respectivement lui présente une offre de prêt permettant à l'emprunteur de financer son acquisition, et non rétractés avant la date prévue pour la réalisation de la vente.

En l'espèce, cette condition ne s'est pas remplie jusqu'à l'échéance du délai contractuel. Pour être complet, la Cour relève encore que la partie **A.)** a, d'ailleurs, reconnu dans son acte d'appel que « l'établissement bancaire ne voulait accorder à l'appelant que l'écrit communiqué et émanant de la **BQUE.1.)** du 26 mars 2003 ». De fait, une confirmation qui serait intervenue le dernier jour du délai, soit le 27 mars, n'est pas donnée, ni offerte en preuve.

La condition suspensive étant défaillie à l'expiration du délai, le compromis est de plein droit caduc et réputé non avenu, cela rétroactivement à la date de sa conclusion.

Pour répondre aux plus amples conclusions de la partie appelante, il ne peut être question d'une « renonciation à la condition suspensive » vu que **A.)** s'est, au contraire, prévalu de la réalisation de la condition.

Même si, finalement, **A.)** a disposé de l'argent du prix avant la date prévue pour la passation de l'acte notarié, ni **B.)**, ni, *a fortiori*, son épouse **C.)**, qui n'avait pas donné son accord à la vente, ne pouvaient être contraints à passer l'acte de vente notarié, étant donné que, justement, **B.)** n'a pas renoncé à la condition à l'expiration du délai contractuel, mais, au contraire, par lettre du 28 mars 2003, s'est expressément prévalu de la caducité du compromis.

L'appel principal est donc à déclarer mal fondé.

Quant à l'appel incident

La demande incidente de C.) dirigée en première instance contre son conjoint et A.) pour voir prononcer la nullité du compromis, a été reprise en appel.

L'appel incident concerne tant le cointimé B.), qui n'a pas contesté sa recevabilité, que l'appelant principal A.), qui en a contesté la recevabilité.

Contrairement aux conclusions de la partie A.), la recevabilité de l'appel d'intimé à intimé formé par voie incidente est seulement d'ordre privé. L'appelant principal n'est donc pas admis à contester la recevabilité de l'appel incident pour autant que B.) est concerné.

L'appel de C.) ayant pu être régulièrement formée par voie incidente contre l'appelant principal A.), est recevable.

Surabondamment et seulement pour répondre au moyen de l'absence d'indivisibilité soulevé par la partie A.), il y a bel et bien indivisibilité de fait entre, d'une part, la demande à voir dire que la vente litigieuse est parfaite et définitive et que la décision judiciaire à rendre tiendra lieu d'acte notarié de vente, et d'autre part, la demande en nullité de la vente.

L'appel incident n'est cependant pas fondé, les premiers juges n'ayant pu que dire que cet appel est devenu sans objet, vu que le compromis a disparu rétroactivement.

Quant aux indemnités de procédure

L'indemnité de procédure allouée par le premier juge à C.) est à maintenir. Par contre, il ne paraît pas inéquitable de laisser à charge de B.) ses frais irrépétibles de première instance. Le jugement déferé est à donc à réformer sur ce point.

La partie B.) n'a pas droit en équité à une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

La partie C.) ayant succombé en ses prétentions à voir réformer le jugement déferé, n'a pas droit en équité à une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

La partie A.) ayant succombé en ses moyens d'appel, d'une part, sa demande en paiement d'une indemnité de procédure a été rejetée à juste titre par la juridiction de 1^{re} instance, et d'autre part, pour l'instance d'appel, A.) n'est pas fondé à demander une indemnité de procédure.

Par ces motifs,

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le conseiller de la mise en état entendu en son rapport,

reçoit l'appel de **A.**),

dit irrecevable l'offre de preuve par audition de témoin formée par ce dernier,

dit l'appel principal non fondé, sous réserve du chef de décision accordant une indemnité de procédure à **B.**),

par réformation du jugement déféré, dit que **B.**) n'a pas droit à une indemnité de procédure,

partant, décharge **A.**) de la condamnation y afférente,

reçoit l'appel incident de **C.**),

le dit non fondé,

confirme le jugement déféré pour le surplus,

dit non fondées les demandes respectives des parties litigantes en paiement d'indemnités de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose à **A.**) et à **C.**) respectivement dans la proportion des trois quarts et d'un quart.