

Arrêt civil.

Audience publique du vingt-six mars deux mille quatorze.

Numéro 36318 du registre.

Composition:

Françoise MANGEOT, président de chambre;  
Gilbert HOFFMANN, premier conseiller;  
Valérie HOFFMANN, conseiller, et  
Jean-Paul TACCHINI, greffier.

E n t r e :

**A.)**, employée de banque, demeurant à (...), (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick Kurdyban de Luxembourg en date du 11 juin 2010,

comparant par Maître Gaston Vogel, avocat à Luxembourg,

e t :

**B.)**, entrepreneur, demeurant à (...),(...),

intimé aux fins du susdit exploit Patrick Kurdyban,

comparant par Maître Jamila Khelili, avocat à Luxembourg.

#### **LA COUR D'APPEL:**

Suivant compromis de vente du 12 mai 2007, **B.)** a vendu à **A.)** un appartement situé à (...),(...), au prix de 365 000 euros. Ce compromis stipule que :

*« L'acte notarié sera dressé au plus tard...après l'accord bancaire au plus tard le 16.06.2007 pardevant Maître Biel Aloyse à Esch / Alzette.  
Les frais et honoraires de l'acte notarié seront à charge des acquéreurs.  
En cas de résiliation de la présente par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente et une indemnité de 3% + TVA à l'AGENCE **SOC1.)** Sàrl.*

*Si une demande de prêt s'avérait nécessaire, le présent compromis sortira ses effets seulement au moment où la demande de prêt auprès de l'institut de crédit est accordée. Cependant, l'acquéreur s'engage à introduire une demande de crédit dans un délai de 6 jours, à partir de la date du présent compromis, sous peine de dédommagement et de résiliation du présent compromis en faveur des vendeurs et de l'Agence.... »*

Il figure le long du bord gauche la mention manuscrite « *ce compromis est seulement valable si la partie acquéreuse aura un accord bancaire pour au plus tard le 16.06.2007. L'acte notarié sera dressé après toutes formalités administratives.....* ».

Par exploit d'huissier du 14 novembre 2007, **B.)** a assigné **A.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg siégeant en matière civile afin de l'entendre condamner à lui payer le montant de 36 500 euros, ce montant constituant la pénalité conventionnelle équivalant à 10 % du prix de vente.

Il reprochait à **A.)** de ne pas avoir mis en œuvre toutes les diligences utiles pour obtenir un prêt pour le financement de l'acquisition de l'appartement susmentionné. Il soutenait que malgré l'obtention en date du 19 juin 2007 du prêt sollicité auprès de la banque **BQUE1.)**, la défenderesse, qui n'aurait du reste contacté qu'un seul établissement bancaire, aurait refusé de procéder à la signature de l'acte notarié. Il lui reprochait de ne pas avoir coopéré loyalement, ainsi que l'article 1178 du code civil le lui imposerait. L'existence de la procédure de divorce de la défenderesse que celle-ci a introduite en France par assignation du 4 novembre 2008 ne saurait justifier son comportement fautif.

La défenderesse invoquait la nullité du compromis de vente au motif que l'objet immobilier vendu ne pourrait être déterminé avec exactitude.

Ensuite, elle contestait avoir résilié abusivement le compromis de vente. La susdite mention manuscrite apposée le long du bord gauche du compromis de vente soumettrait la validité de l'intégralité du compromis à l'obtention d'un prêt bancaire avant le 16 juin 2007 et à défaut de la réalisation de cet événement avant cette date (indépendamment de toute faute dans son chef), le compromis serait à considérer comme n'ayant pas existé. La défenderesse expose dans ce contexte que contrairement aux affirmations du demandeur, elle n'aurait pas obtenu le prêt sollicité auprès de la banque de son choix (tout en précisant que de l'accord du demandeur, elle n'aurait été tenue d'introduire qu'une seule demande de prêt). Le courrier de la banque **BQUE1.)** du 19 juin 2007 ne constituerait pas un accord définitif mais un accord de principe. La banque en question aurait exigé la communication de l'acte de séparation de biens et de liquidation de la communauté. Dans la mesure où la défenderesse se trouvait en instance de divorce, cet acte n'existerait pas et elle aurait été dans l'impossibilité de le fournir à l'institut bancaire. De ce fait, l'accord de principe donné par la banque le 19 juin 2007 et valant jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2007 serait devenu caduc, sans que cela puisse être imputé de quelque manière que ce soit à une faute ou négligence de la défenderesse.

Le compromis de vente n'ayant pas produit d'effet juridique, la demande serait à rejeter.

Subsidiairement et s'il était retenu que la condition suspensive s'est réalisée, l'absence de signature de l'acte notarié de vente ne suffirait pas à démontrer que le compromis de vente a été résilié par la défenderesse.

Enfin, la défenderesse reprochait au demandeur de ne pas avoir rempli, de son côté, les obligations que le compromis de vente lui imposait, à savoir l'accomplissement de toutes les formalités et autorisations administratives jusqu'au 16 juin 2007 et la réalisation de certains travaux pour le 30 juin 2007 au plus tard. Faute pour le demandeur de ne pas avoir rempli ses obligations dans les délais contractuellement prévus, le compromis de vente n'aurait pas pris effet.

Par un jugement du 17 mars 2010, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a condamné **A.)** à payer à **B.)** le montant de 36 500 euros, avec les intérêts au taux prévu par les articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir du 14 novembre 2007, jusqu'à solde, a ordonné la majoration de trois points du taux de l'intérêt légal en cas de non-paiement endéans un délai de trois mois à partir de la signification du jugement, a débouté les deux parties de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné **A.)** aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal a considéré que :

- le litige est à examiner au regard du compromis de vente du 12 mai 2007 et non pas de celui du 18 mai 2007, qui n'est pas signé par l'acheteuse ;
- au vu des énonciations du compromis, l'objet de la vente est déterminé avec suffisamment de précision, de sorte qu'il a rejeté le moyen tiré de la nullité du compromis ;
- le compromis de vente a été conclu sous la condition suspensive de l'obtention par la défenderesse du crédit nécessaire à l'acquisition de l'appartement (mais non pas à la condition de l'achèvement par le vendeur des travaux en souffrance) ;
- 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 ne soit arrivé, ceci en vertu de l'article 1176 du code civil ;
- en l'espèce, la défenderesse ne s'est pas vu accorder de prêt endéans le terme contractuellement fixé, c'est-à-dire pour le 16 juin 2007, date à laquelle la condition suspensive est censée défaillie ;
- la défaillance d'une telle condition empêche l'obligation de prendre naissance ;
- il n'est ni allégué ni établi que les parties auraient renoncé aux conséquences juridiques du délai stipulé ou prorogé le terme convenu ;
- d'après l'article 1178 du code civil, la condition est réputée accomplie lorsque le débiteur, obligé sous cette condition, en a empêché l'accomplissement ;

- la mise en œuvre de cette disposition suppose que la défaillance de la condition soit imputable à une faute du débiteur et ne résulte pas d'obstacles extérieurs impossibles à lever ;
- lorsque la condition porte sur la décision d'un tiers, l'article 1178 du code civil impose au débiteur de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse et la charge de la preuve en incombe à ce dernier ;
- en l'occurrence, la défenderesse ne verse pas la demande de prêt, n'indique pas la date à laquelle elle a déposé une demande de prêt et ne justifie pas avoir sollicité un prêt endéans le délai de six jours, qui est prévu au compromis de vente ;
- il n'est pas établi qu'elle a au moins essayé d'amener son banquier à renoncer à une condition (fournir l'acte de séparation de biens) qu'elle n'était pas en mesure de remplir et qui n'était pas de grande importance ;
- elle n'a pas accompli les diligences requises au vœu de l'article 1178 du code civil, si bien que la condition suspensive stipulée doit être réputée accomplie ;
- l'inexécution de la vente est imputable à la défenderesse, qui n'a réservé aucune suite au courrier du demandeur du 27 septembre 2007 ;
- en matière contractuelle, l'allocation de dommages et intérêts n'est pas soumise à la résolution préalable du contrat et il n'est pas allégué que l'indemnité conventionnelle de 10% du prix de vente est excessive,
- la défenderesse a été valablement mise en demeure par l'assignation introductive d'instance du 14 novembre 2007, si bien que c'est à partir de cette date que les intérêts au taux prévu par les articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard sont dus.

Par exploit d'huissier de justice du 11 juin 2010, **A.)** a régulièrement relevé appel de ce jugement, signifié le 5 mai 2010. Elle conclut à sa réformation et à être déchargée de la condamnation prononcée contre elle.

Tout d'abord, elle expose que le 18 mai 2007, les parties auraient signé un second compromis de vente, conclu sous l'unique condition suspensive que l'appelante obtienne un accord bancaire pour le 16 juin 2007 au plus tard. Contrairement à ce que retient le jugement déféré, ce second compromis serait seul applicable et l'appréciation du litige serait à effectuer à la lumière de ce seul compromis.

Ce ne serait que le 19 juin 2007 que la banque **BQUE1.)** aurait informé l'appelante de son accord de principe à lui consentir un crédit, mais à cette date, le contrat aurait été caduc étant donné qu'en l'absence d'une offre ferme et définitive de la banque quant à l'octroi d'un prêt pour le 16 juin 2007, la condition suspensive ne se serait pas réalisée, ce sans la moindre faute dans le chef de l'appelante. Le compromis de vente ne serait donc pas susceptible de donner lieu à une quelconque indemnisation.

Subsidiairement et en admettant qu'il y a eu prorogation du terme, cet accord de principe n'équivaldrait pas à une offre ferme de crédit et il y aurait ici aussi défaillance de la condition suspensive non imputable à l'appelante. Le contrat serait anéanti de plein droit et n'ouvrirait aucun droit à indemnisation.

Plus subsidiairement et dans l'hypothèse où il serait considéré que c'est le compromis du 12 mai 2007 qui s'applique, ce serait à tort que le tribunal se serait fondé sur la violation de l'obligation d'introduire une demande de prêt dans le délai de six jours, étant donné que l'intimé ne se serait jamais prévalu dans ses conclusions de cette clause, qu'il aurait omis d'assigner en indemnisation dès l'expiration de ce délai de six jours et qu'il serait par conséquent à considérer comme ayant renoncé à invoquer ledit délai.

Encore plus subsidiairement, il y aurait lieu de constater que l'appelante a déposé dès le 16 mai 2007 à l'agence **BQUE1.**), plus précisément auprès de Madame **C.**), une demande pour un plan de financement pour l'acquisition d'un logement à un prix d'acquisition de 365 000 euros. L'appelante se réfère à une note interne de la banque (versée en pièce 4), de laquelle ressortirait qu'elle a déposé un dossier complet. Elle aurait ainsi satisfait à la condition tenant à l'introduction d'une demande de prêt endéans les six jours à partir de la conclusion du compromis.

Le délai de traitement de la demande de prêt par la banque et le fait que l'accord de principe de la banque ne soit pas intervenu pour le 16 juin 2007 au plus tard ne pourraient lui être imputés et la condition suspensive d'obtention d'un prêt aurait défailli sans qu'elle en porte la moindre responsabilité. L'appelante aurait accompli toutes les diligences requises au sens de l'article 1178 du code civil dont la sanction serait inapplicable.

En dernier ordre de subsidiarité, le montant de 36 500 euros serait injustifié, excessif et à réduire à un maximum de 2 500 euros.

L'appelante conteste également le cours et le taux des intérêts auxquels elle a été condamnée et conclut à ce que le montant en principal soit assorti des intérêts au taux légal à partir du jour de la condamnation, c'est-à-dire à partir du jour du présent arrêt. Il y aurait lieu à suspension des intérêts de retard entre le 11 juin 2010 et le 20 mars 2013, période pendant laquelle l'intimé se serait désintéressé de son affaire (désintérêt qui est contesté), ce dont l'appelante n'aurait pas à subir les conséquences. Subsidiairement, les intérêts seraient à suspendre entre le 11 juin 2010 et le 30 juin 2011 et entre le 1<sup>er</sup> décembre 2011 et le 20 mars 2013. L'appelante invoque dans ce contexte l'article 1153 du code civil et soutient que le juge du fond serait autorisé à moduler le point de départ du cours des intérêts.

Elle conclut enfin à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2 000 euros.

L'intimé conclut à la confirmation du jugement.

Le compromis de vente du 18 mai 2007 ne serait pas signé par l'appelante et ne saurait être considéré dans le cadre du présent litige.

Le compromis de vente du 12 mai 2007 aurait été conclu sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt endéans un délai expirant le 16 juin 2007 mais il ne s'agirait pas d'un délai de rigueur et le vendeur pourrait y renoncer. Le fait que l'appelante ait obtenu seulement le 19 juin 2007 un accord de principe d'une banque quant à l'octroi d'un crédit ne saurait

préjudicier à l'intimé. Admettre le contraire reviendrait à permettre à tout acheteur de se désengager de ses obligations contractuelles uniquement en fournissant un accord bancaire postérieurement au terme.

En tout état de cause, la caducité du compromis serait imputable au comportement négligent de l'appelante qui se serait limitée à introduire une seule demande de prêt et qui, en n'avertissant pas l'intimé des démarches en cours pour l'obtention du financement de l'acquisition, en le laissant dans l'ignorance totale quant aux suites à donner à la signature du compromis de vente et en ne répondant ni au courrier recommandé lui ayant été adressé ni aux appels téléphoniques de l'agence immobilière, se serait – pour le reste – complètement désintéressée de la vente.

L'appelante ne prouverait pas avoir introduit une demande de prêt endéans le délai de six jours à compter de la signature du compromis, délai qui ferait partie de la condition suspensive et auquel l'intimé conteste avoir renoncé.

Par conséquent, il y aurait lieu à application de l'article 1178 du code civil.

La pénalité de 10 % du prix de vente serait prévue au compromis de vente et formerait la loi des parties. D'après le compromis, elle serait à supporter par la partie responsable de l'absence de réalisation de la vente et correspondrait aux usages en la matière, si bien qu'elle n'aurait rien d'excessif.

L'intimé conclut à la confirmation de la décision entreprise pour ce qui concerne le cours et le taux des intérêts de retard et sollicite enfin une indemnité de procédure de 1 500 euros.

L'appelante réplique que la condition suspensive de l'obtention d'un crédit pour le financement de l'achat de l'immeuble ne serait pas purement potestative puisqu'elle dépendrait à la fois de sa volonté et de celle d'un institut de crédit. L'unique obligation de l'appelante aurait été de coopérer loyalement en demandant un prêt avant le 18 mai 2007, c'est-à-dire avant l'expiration du délai de six jours. Après ces six jours, les parties auraient justement signé le second compromis, qui ferait abstraction de pareil délai.

Tout d'abord, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il retient que le litige est à examiner au regard du compromis de vente du 12 mai 2007 et non pas de celui du 18 mai 2007, qui n'est pas signé par l'appelante.

D'après l'analyse de son contenu, le compromis de vente du 12 mai 2007 a été conclu sous la condition suspensive de l'obtention par la défenderesse du crédit nécessaire à l'acquisition de l'appartement. Deux délais y sont stipulés : l'acquéreur s'est engagé à introduire une demande de crédit dans les six jours à partir de la date du compromis et doit obtenir un accord bancaire d'octroi d'un prêt pour le 16 juin 2007 au plus tard.

Quant au moyen tiré de la renonciation à ces délais, les premiers juges ont considéré à juste titre que les parties peuvent renoncer aux conséquences juridiques d'un délai ou proroger ce dernier, mais qu'une

renonciation, qui peut être implicite, ne peut se présumer du seul fait que les parties ont laissé passer la date convenue sans réagir. Il n'est notamment pas établi que les parties ont en l'espèce renoncé aux conséquences juridiques des délais stipulés, respectivement qu'elles les ont prorogés.

L'existence d'une condition suspensive entraîne que la formation du contrat est suspendue jusqu'à la réalisation de ladite condition.

Le débiteur engagé sous condition suspensive a une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Lorsque la condition suspensive consiste en l'obtention d'un prêt bancaire, le débiteur ainsi engagé doit, preuve à l'appui, renseigner le créancier sur les démarches qu'il a entreprises pour satisfaire à son obligation susvisée. Dans un second temps, il appartient au créancier d'établir qu'en dépit de ces démarches, le refus du crédit est imputable au débiteur.

En l'occurrence, l'appelante verse un document émanant de l'agence 0170 de la banque **BQUE1.)** (personne de contact : **C.))** daté du 16 mai 2007 et intitulé « plan de financement pour l'acquisition d'un logement à (...) ». Le prix mentionné est de 365 000 euros. Il est partant établi que l'appelante a déposé sa demande en obtention d'un prêt bancaire dans le délai de six jours, tel que prévu au compromis.

Un second document daté du 30 mai 2007 et intitulé « demande de crédit aux particuliers » comporte la mention manuscrite de la personne de contact **C.)** « *Merci d'émettre un accord de principe* ». Le 19 juin 2007, **BQUE1.)** marque son accord de principe à consentir une ouverture de crédit à l'appelante mais demande que lui soit fournie, entre autres, une copie de l'acte de séparation de biens et de liquidation de la communauté.

L'appelante affirme que dans la mesure où elle se trouvait en instance de divorce, cet acte n'existerait pas et elle aurait été dans l'impossibilité de le fournir à l'institut bancaire.

Or et ainsi que les premiers juges l'ont relevé, il n'est pas établi que l'appelante a au moins essayé d'amener son banquier à renoncer à obtenir ces documents qu'elle n'était pas en mesure de fournir et qui n'étaient pas d'une importance significative.

A ceci s'ajoute que même si aucune stipulation du compromis de vente n'obligeait l'appelante à introduire plusieurs demandes de prêt, le débiteur de la condition suspensive consistant en l'obtention d'un prêt bancaire ne peut se borner à invoquer le refus d'une seule demande de prêt, respectivement l'absence d'aboutissement d'une seule demande, l'obligation de coopération loyale commandant l'introduction de plusieurs demandes de prêt (sauf disposition contraire du compromis).

En l'espèce, l'appelante n'allègue ni ne prouve avoir introduit plusieurs demandes d'octroi de crédit auprès de différents établissements bancaires, respectivement s'être adressée à d'autres établissements bancaires, face aux difficultés rencontrées par rapport à sa première demande de prêt.

Il y a lieu d'en conclure que l'appelante n'a pas accompli les diligences nécessaires requises par l'article 1178 du code civil et que la défaillance de la condition suspensive lui est imputable.

Quant à la sanction prévue à l'article 1178 du code civil, la condition défaillie est réputée accomplie, mais uniquement pour un instant de raison, le contrat étant aussitôt résolu aux torts de la partie défaillante (Jurisclasseur civil, art. 1175 à 1180, éd. 2011, n° 70). C'est ainsi à tort que les premiers juges ont basé leur raisonnement sur le fait qu'en matière contractuelle, l'allocation de dommages et intérêts n'est pas soumise à la résolution préalable du contrat.

Le jugement est entrepris par l'appelante pour ce qui concerne le montant de 36 500 euros alloué à l'intimé.

Ce montant correspond au montant de la clause pénale stipulée au compromis de vente (10% du prix de vente).

Une clause pénale a pour objet d'évaluer par avance et forfaitairement les dommages et intérêts dus par le débiteur en cas d'inexécution du contrat et dispense la victime d'établir le dommage qu'elle a subi. Les clauses pénales normalement stipulées en la matière fixent, conformément aux usages, le montant des dommages et intérêts à 10% du prix de vente convenu. L'appelante est dès lors mal fondée à soutenir que le montant réclamé serait excessif et injustifié.

Dès lors, il y a lieu à condamnation de l'appelante au paiement du montant en principal de 36 500 euros.

Quant aux intérêts de retard, le jugement entrepris a appliqué le taux d'intérêt de retard visé aux articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, articles qui renvoient justement au taux de l'intérêt légal. Les contestations de l'appelante sont donc sans objet.

Concernant le point de départ de ces intérêts, le jugement est à confirmer en ce qu'il constate que l'appelante a été valablement mise en demeure par l'assignation introductive d'instance du 14 novembre 2007 et en ce qu'il retient cette date comme point de départ des intérêts de retard. La demande de suspension des intérêts de retard est à déclarer non fondée dans la mesure où les assertions à la base de cette demande, à savoir un désintérêt de l'intimé par rapport au présent litige, ne sont pas établies.

C'est également à bon droit que les premiers juges ont ordonné la majoration du taux de l'intérêt légal, en application de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004.

Il est à noter qu'aucune des parties ne critique le jugement quant au volet des indemnités de procédure, qui n'ont été allouées à aucune des deux parties.

En raison de l'issue du litige, l'appelante est à débouter de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel. En



revanche, il convient d'allouer à l'intimé pour cette instance une indemnité de procédure évaluée à 1 000 euros étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais qu'il a exposés pour se défendre contre un appel injustifié.

En résumé des développements précédents, le jugement a quo est à confirmer, quoique partiellement pour d'autres motifs.

**Par ces motifs,**

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

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement déféré, quoique partiellement pour d'autres motifs,

condamne **A.)** à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 1 000 euros pour l'instance d'appel,

déboute **A.)** de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Jamila KHELILI, sur ses affirmations de droit.