

Arrêt N°21/18 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du trente-et-un janvier deux mille dix-huit

Numéro 43512 du registre

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre ;
Karin GUILLAUME, premier conseiller ;
Carine FLAMMANG, conseiller, et
Christian MEYER, greffier assumé.

Entre :

A), demeurant à L- (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 11 avril 2016,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg,

et :

B), demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit CALVO,

comparant par Maître Faisal QURASHI, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL:

Suivant compromis de vente du 19 février 2014 conclu par l'intermédiaire de l'agence immobilière CC, A) a vendu à B) un appartement avec cave sis à (...) au prix de 360.000 euros. Le compromis était conclu sous la condition suspensive que l'acquéreur se voit accorder un prêt bancaire et il était valable pour une durée de trois semaines, étant précisé que l'acheteur devait remettre à l'agence un accord bancaire endéans le prédit délai afin que l'objet lui reste réservé. Il était encore convenu au compromis que la partie rétractante au contrat sera tenue de payer à l'autre une indemnité de 10% du prix de vente ainsi que les frais d'agence.

Par courrier du 11 mars 2014, la banque ING a certifié qu'elle avait donné son accord quant à l'octroi d'un crédit de 335.000 euros à B) pour l'acquisition de l'appartement en question, sous réserve de l'acceptation par ce dernier de certaines conditions et modalités du crédit et de la constitution de certaines garanties.

Par lettre du 28 mars 2014, la banque ING a informé B) que le comité des crédits de la banque n'a pas pu réserver de suite favorable à sa demande de crédit.

En date du 2 avril 2014, le mandataire de l'acquéreur a informé la partie venderesse que ce dernier s'était vu refuser le prêt demandé et B) a fait état d'une erreur dans son chef concernant la superficie de l'appartement, erreur qui aurait vicié son consentement.

Par exploit d'huissier du 8 avril 2014, A) a sommé B) de passer l'acte notarié en date du 26 mai 2014.

L'acquéreur ne s'étant pas présenté auprès du notaire à la date prévue pour la signature de l'acte notarié, A) a, par exploit d'huissier du 2 juin 2014, assigné B) aux fins de voir résilier le compromis de vente aux torts exclusifs de ce dernier et de le voir condamner à lui payer le montant de 36.000 euros au titre de la clause pénale.

Par jugement du 11 mars 2016, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande non fondée au motif que la clause suspensive ne s'était pas réalisée, dès lors que la banque n'avait pas accordé le prêt sollicité. Le tribunal a encore débouté B) de sa demande reconventionnelle à voir déclarer nul le compromis pour vice du consentement et de sa demande en dommages-intérêts basée sur l'article 6-1, sinon sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

De ce jugement qui n'a pas été signifié A) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 11 avril 2016.

Elle estime que c'est à tort que le tribunal a considéré que le certificat de la banque du 11 mars 2014 n'était pas à considérer comme un accord définitif du crédit demandé. Elle fait valoir que les conditions mises par la banque à l'octroi du crédit, à savoir que les modalités du crédit, telles que le taux d'intérêt, la durée de remboursement, la mensualité de remboursement, la date de prise d'effet soient acceptées par B) et qu'il constitue les garanties exigées par la banque, seraient potestatives dans la mesure où leur réalisation dépendrait de la seule volonté d'B). Les conditions de l'accord bancaire étant potestatives, elles seraient nulles et l'accord bancaire du 11 mars 2014 aurait été ferme et définitif, de sorte que le compromis de vente aurait sorti ses effets rétroactivement au jour de sa signature. B) ayant refusé de passer l'acte notarié, le compromis se serait trouvé résilié par sa faute et il redevrait le montant prévu à la clause pénale.

La partie appelante demande, dès lors, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner B) à lui payer le montant de 36.000 euros, outre les intérêts.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de constater que le refus bancaire n'est intervenu que le 28 mars 2014, soit postérieurement à l'expiration du terme de trois semaines prévu à la condition suspensive, de sorte que la partie acquéreuse n'aurait pas fait de diligences en vue de la réalisation de la condition suspensive dans le délai conventionnel et que le compromis devrait être résilié à ses torts, l'intimé étant tenu au paiement du montant prévu à la clause pénale.

B) estime que la condition suspensive ne s'est pas réalisée, dès lors que la banque a refusé le crédit demandé. Il explique qu'il a, dans un premier temps et dans le délai de trois semaines prévu au compromis, remis un accord de principe de la banque en vue de réserver l'appartement en attendant la réponse définitive de l'institut de crédit quant à sa demande de prêt qui était alors en cours d'instruction. La banque aurait refusé sa demande après avoir examiné l'ensemble du dossier qu'il ne lui a été soumis que postérieurement à l'accord de principe. L'intimé fait encore valoir que la banque a refusé le crédit non pas parce que l'emprunteur n'aurait pas rempli les conditions pour l'obtenir, mais parce que les caractéristiques du bien acquis, notamment la superficie de l'appartement, ne correspondaient plus aux critères d'octroi du crédit de la banque. L'intimé estime encore qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas avoir remis le refus bancaire dans un délai de trois semaines, ce délai n'ayant été stipulé que pour la réservation du bien et non pour la remise de la réponse définitive du comité de crédits de la banque. Le refus bancaire aurait par ailleurs été communiqué dans un délai parfaitement raisonnable.

A titre subsidiaire, l'intimé estime que son consentement a été vicié par suite d'une erreur substantielle sur la superficie du bien, erreur entraînant la nullité du compromis. A titre encore plus subsidiaire, il conclut à voir réduire le montant prévu à la clause pénale qui serait excessif.

A) conteste toute erreur dans le chef d'B) en l'absence de preuve que la superficie de l'appartement a constitué un élément essentiel de son consentement, dès lors qu'il n'en avait pas informé la venderesse, ni l'agent immobilier et que la superficie n'était pas mentionnée au compromis. En outre, l'acquéreur aurait visité l'appartement à deux reprises et les plans lui auraient été délivrés avant la signature du compromis, de sorte qu'il aurait signé ce dernier en pleine connaissance de cause. En tout état de cause, l'erreur serait inexcusable, l'acquéreur ayant disposé des plans avant la signature du compromis et ayant partant été à même de mesurer la superficie de l'appartement.

Appréciation de la Cour

Les parties ont convenu au compromis de vente du 19 février 2014 dans la rubrique « Validité du compromis de vente » que « *ce compromis est valable pour une durée de trois semaines, l'acheteur devra obligatoirement remettre à l'agence un accord bancaire durant cette période afin que l'objet lui reste réservé* ».

Le compromis contient, par ailleurs, une clause suspensive dont la teneur est la suivante :

« Clause suspensive

Il est expressément entendu que le présent contrat ne sortira ses effets qu'au cas où l'acquéreur devrait se voir accorder le prêt en question par l'établissement de crédit de son choix. En cas de refus du prêt, les parties seront libres de tout engagement sans que le vendeur puisse invoquer des dommages-intérêts à l'encontre de l'acquéreur ».

Les parties ont encore convenu que « *la partie rétractante au contrat (sous condition que le prêt soit accordé) sera tenue de payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ainsi que les frais à l'agence.* »

Aux termes de 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.*

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 ».

En l'espèce, la condition relative à l'obtention d'un prêt pour le financement de l'appartement faisant l'objet du 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.

Il a été prévu au compromis que sa durée de validité est de trois semaines et que pendant ce délai, l'acquéreur doit obligatoirement fournir un accord de principe de la banque « afin que l'objet lui reste réservé ». Il apparaît, dès lors, que les parties ont entendu soumettre au délai de trois semaines non pas la réponse définitive de la banque quant à l'obtention du crédit et, partant, la réalisation ou non de la condition suspensive, mais la fourniture par l'acquéreur à l'agence immobilière d'un accord bancaire de principe à l'effet de réserver le bien immobilier en question. L'accord de la banque du 11 mars 2014 n'était, partant, pas définitif, puisqu'il était soumis à certaines conditions qui n'étaient à cette date pas encore remplies.

La clause suspensive en elle-même n'a pas été enfermée dans un délai, de sorte qu'elle n'était censée défaillir que s'il était devenu certain que le crédit demandé ne serait pas accordé. Dans ce cas, s'il est certain que le prêt sollicité n'est pas accordé, l'obligation de l'acquéreur est censée n'avoir jamais pris naissance et les parties se retrouvent dans la même situation que si elles n'avaient pas conclu.

B) a satisfait à la condition de validité du compromis en fournissant en date du 11 mars 2014, soit dans les trois semaines de la signature du compromis, un certificat de la banque ING aux termes duquel la banque a certifié avoir donné son accord pour l'octroi d'un crédit, accord soumis à plusieurs conditions.

Par lettre du 28 mars 2014, le comité de crédits de la banque ING a refusé d'accorder à B) le prêt sollicité, le refus étant motivé par le fait que suite au changement des caractéristiques du bien à financer, notamment de la superficie réelle de l'appartement, la demande ne respectait plus les critères de la banque quant à l'octroi du crédit.

Il apparaît dès lors que le crédit sollicité par l'acquéreur ne lui a pas été accordé, de sorte que la condition suspensive ne s'est pas réalisée et que le compromis de vente est devenu caduc.

On ne saurait reprocher à l'acquéreur d'avoir transmis la réponse de la banque tardivement, dès lors que la clause suspensive n'était pas enfermée dans un délai.

La condition suspensive ne s'étant pas réalisée et le compromis de vente étant devenu caduc, c'est à bon droit que les juges de première instance ont débouté A) de sa demande tendant à voir condamner B) au paiement de dommages-intérêts.

Ce volet du jugement entrepris est, partant, à confirmer et l'appel d'A) est à déclarer non fondé.

B) demande, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner A) à lui payer la somme de 5.000 euros ou tout autre montant déterminer par un expert ou à fixer ex aequo et bono à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral sur base de l'article 6-1 du code civil, sinon des articles 1382 et 1383 du même code.

Ce faisant, B) interjette implicitement appel incident.

A) conteste toute faute dans son chef dans l'exercice de la présente action en justice et tout dommage dans le chef d'B).

Il y a encore lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'B) a été débouté de sa demande en dommages-intérêts en l'absence de preuve d'une mauvaise foi, voire d'une faute dans l'exercice de la présente action en justice dans le chef d'A).

L'appel incident n'est, partant, pas fondé.

Au vu du sort de sa demande, c'est à bon droit qu'A) a été déboutée de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure pour la première instance et elle est, pour les mêmes motifs, à débouter de sa demande afférente pour l'instance d'appel.

Le jugement dont appel est à confirmer pour avoir condamné A) à payer à B) une indemnité de procédure pour la première instance, dès lors qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge tous les frais exposés par lui et non compris dans les dépens.

L'équité commande également d'accorder à B) une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

P A R C E S M O T I F S

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

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme ;

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris,

déboute A) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne A) à payer à B) une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel ;

condamne A) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Faisal QURAISHI, avocat, sur ses affirmations de droit.