

Arrêt N°39/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-sept février deux mille dix-neuf

Numéros 44944 et 44945 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Carine FLAMMANG, premier conseiller,
Marianne EICHER, conseiller, et
Christian MEYER, greffier.

l)

(44944)

Entre :

1.) **A.)**, demeurant à L-3713 Rumelange, 30, rue Jean-Pierre Bausch,

2.) **B.)**, demeurant à L-3713 Rumelange, 30, rue Jean-Pierre Bausch,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES de Luxembourg en date du 29 mai 2017,

comparant par Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

la société à responsabilité limitée SOC.1 IMMOBILIÈRE Sarl, établie et ayant son siège social à L-2316 Luxembourg, 134,

boulevard du Général Patton, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B50149,

intimée aux fins du susdit exploit NILLES,

comparant par Maître Alex KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II)

(44945)

Entre :

1.) A.), demeurant à (...),

2.) B.), demeurant à (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES de Luxembourg en date du 29 mai 2017,

comparant par Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

C.), demeurant à (...),

intimé aux fins du susdit exploit NILLES,

comparant par Maître Alex KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL:

Suivant compromis de vente signé le 22 avril 2015, C.) (ci-après désigné C.)) a vendu à A.) (ci-après A.)) et à B.) une fermette avec dépendances sise à (...) pour le prix de 710.000,00 euros, la société à responsabilité limitée SOC.1 (ci-après désignée la société SOC.1), chargée de la vente, ayant également signé le compromis.

Le compromis stipule qu'il est soumis à la condition suspensive que l'acquéreur obtienne dans un mois au plus tard à partir de la signature du compromis un ou plusieurs prêts correspondant au montant nécessaire au financement de l'acquisition, par une banque établie au Luxembourg, et qu'il deviendra caduc uniquement si l'acquéreur obtient, dans le prédit délai, un refus de prêt d'au moins trois banques établies au Luxembourg *et en cas de non-obtention de la garantie de l'Etat par l'Aide au Logement* (cette dernière mention ayant été rajoutée de manière manuscrite).

Pour autant que la condition relative au prêt se réalise, le vendeur et les acquéreurs se sont engagés à authentifier la vente devant le notaire Christine Doerner au plus tard six semaines après la signature du compromis et il a été convenu qu'en cas de non-respect des clauses du compromis ou en cas de dépassement de la date pour la signature de l'acte notarié par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre une indemnité de 10% du prix de vente, ainsi qu'une indemnité de 5%, augmentée de la TVA, à la société SOC.1.

Le 10 juin 2015, C.) et la société SOC.1 ont sommé A.) et B.) de passer l'acte notarié de vente le 16 juin 2015 auprès du notaire Doerner et le 12 juin 2015, la BQ1. (ci-après la BQ1.) a informé A.) que l'une des conditions préalables à l'octroi d'une garantie de l'Etat en vue de contracter un prêt n'était pas remplie dans le chef de B.) et que le couple n'était pas éligible pour obtenir cette garantie.

Un procès-verbal de non-signature de l'acte de vente, renvoyant à la comparution des parties en l'étude du notaire du 16 juin 2015, a été établi par le notaire Doerner en date du 7 juillet 2015.

Saisi de l'assignation introduite par C.) contre A.) et B.) aux fins de les voir condamner à lui payer le montant de 71.000,00 euros au titre de clause pénale, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 31 mars 2017, inscrit sous le numéro 172519 du rôle, a dit la demande fondée en condamnant A.) et B.) à payer à C.) ledit montant et a débouté les parties au litige de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

Saisi de l'assignation introduite par la société SOC.1 contre A.) et B.) aux fins de les voir condamner à lui payer le montant de 41.535,00 euros au titre de clause pénale, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par un second jugement du 31 mars 2017, inscrit sous

le numéro 172521 du rôle, a dit la demande fondée en condamnant A.) et B.) à payer à C.) ledit montant et a débouté les parties au litige de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

Contre ces jugements, appel a été régulièrement relevé par A.) et B.) suivant exploits d'huissier du 29 mai 2017, les appelants demandant, par réformation des jugements entrepris, à voir débouter C.) de ses demandes.

Les appelants sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure chiffrée d'abord à 2.000,00 euros, ensuite à 3.000,00 euros pour chaque affaire.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux appels pour y statuer par un seul arrêt.

A l'appui de leurs recours, les appelants relèvent que dès avant la conclusion du compromis de vente, ils avaient informé le vendeur qu'ils ne pourraient financer l'acquisition de l'immeuble que moyennant l'octroi de la garantie de l'Etat qui aurait été, pour eux, une condition indispensable à la signature du compromis, cela résultant de l'attestation testimoniale de D.), les appelants formulant en outre une offre de preuve par l'audition de E.), cleric auprès du notaire Doerner. Ce serait à ce titre que la clause manuscrite prévoyant la caducité du compromis a été rajoutée.

Le contrat n'aurait été parfait que pour autant que les appelants se voient accorder tant le prêt que la garantie étatique, le compromis stipulant deux conditions suspensives distinctes, l'une tenant à l'obtention d'un prêt enfermée dans le délai d'un mois à partir de la signature du compromis, et l'autre tenant à l'obtention de la garantie étatique, non enfermée dans un quelconque délai. La garantie étatique leur ayant été refusée, ils en auraient oralement informé l'agent immobilier par l'intermédiaire d'F.), responsable en charge de leur dossier auprès de la BQ1..

L'agent immobilier ayant été oralement informé du refus de la garantie étatique, le fait de pas avoir remis la pièce attestant de ce refus à C.) ne saurait, en l'absence de stipulation d'un délai, être considéré comme une violation des obligations incombant aux appelants qui soulignent qu'à supposer que le délai d'un mois concerne également la garantie étatique, son dépassement n'est pas pertinent, alors que dès sa réception, le courrier du refus a été soumis à C.). Aucune clause contractuelle ne leur imposerait de remettre le document relatif au refus de la garantie étatique à leur cocontractant.

La condition relative à la garantie étatique, préalable de l'obtention d'un prêt, n'ayant pas abouti, le compromis serait devenu caduc et sans effet.

Concernant la condition tenant à l'obtention d'un prêt, les appelants font valoir que l'aide étatique leur ayant été refusée, toute autre démarche pour l'obtention d'un prêt était devenue superflue. Le délai d'un mois pour l'obtention d'un prêt ne serait pas préfix et ne serait en tout état de cause pas raisonnable. Le délai stipulé serait dès lors insuffisant pour leur permettre de s'organiser en présence d'un objet immobilier devant être financé par un prêt de 700.000,00 euros. Un dépassement du délai fixé pour l'obtention d'un crédit ne porterait pas à conséquence, alors que lors de la signature du compromis de vente tant C.) que l'agent immobilier auraient affirmé que le délai pouvait être dépassé, Stefanie Franck pouvant en témoigner.

Estimant avoir satisfait à l'ensemble des obligations leur incombant et contestant ne pas avoir tout mis en œuvre pour permettre aux conditions suspensives de se réaliser, les appelants font valoir que c'est à tort que le tribunal a fait application de l'article 1178 du code civil. Ils auraient légitimement cru être éligibles pour bénéficier de la garantie étatique.

En ordre subsidiaire, A.) et B.) contestent le quantum des clauses pénales en donnant à considérer que leurs montants manifestement excessifs leur sont préjudiciables et que ni C.), ni la société SOC.1 n'établissent avoir subi un quelconque préjudice. Ils demandent, partant, à en voir réduire les montants à de plus justes proportions en application de l'article 1152 du code civil en relevant que par l'effet de la condamnation au paiement du montant sollicité, leur avenir est compromis.

Ce serait au vu de la sommation leur adressée par les intimés que les appelants se sont présentés en l'étude du notaire le 16 juin 2015 afin d'expliquer la situation au regard du refus de l'aide étatique. L'entrevue aurait été reportée au 7 juillet 2015, lors de laquelle C.) et le représentant de l'agence immobilière auraient refusé de signer le procès-verbal dressé par le notaire.

Aux termes de leurs dernières conclusions, A.) et B.) font valoir qu'en l'absence de dommage dans le chef des parties intimées, une responsabilité dans le chef des appelants ne se conçoit pas, C.) et la société SOC.1 étant partant à débouter à ce titre de leurs demandes respectives.

Tant C.), que la société SOC.1 concluent à voir confirmer les jugements entrepris, chaque partie intimée sollicitant l'allocation

d'une indemnité de procédure de 2.000,00 euros pour l'instance d'appel.

Les parties intimées font valoir que le compromis de vente a été signé sous la condition suspensive de l'obtention d'un ou de plusieurs prêts du montant global nécessaire au financement de l'immeuble endéans le délai d'un mois et que la clause prévoyant la caducité du compromis décrit les démarches à effectuer par les appelants endéans ce même délai, tant l'obtention, respectivement le refus d'un crédit que l'octroi respectivement le refus de la garantie étatique étant enfermées dans ce délai qui s'achevait le 23 mai 2015.

Le compromis deviendrait uniquement caduc pour autant que les acquéreurs établissent qu'ils se sont vu refuser, avant le 23 mai 2015, soit l'octroi du prêt nécessaire au financement du bien immobilier de la part de trois banques, soit l'octroi de la garantie de l'Etat, preuve non rapportée en l'espèce, les intimés soulignant que conformément à l'article 1341 du code civil, en présence d'un écrit, la preuve testimoniale n'est pas admissible, l'attestation de D.) devant encourir un rejet.

En ne fournissant qu'un seul refus de prêt daté du 24 août 2015 de la part de la BQ2., soit quatre mois après la signature du compromis, A.) et B.) n'auraient pas établi avoir accompli les démarches suffisantes pour permettre que la condition suspensive se réalise. A cela s'ajouterait que, tel que le tribunal l'aurait retenu à bon droit, A.) et B.) devaient savoir qu'ils n'étaient pas éligibles pour bénéficier de l'aide étatique alors qu'ils ne remplissaient pas les conditions requises à ce titre.

Par leur comportement, A.) et B.) auraient, partant, manqué à leurs engagements contractuels, ainsi qu'à l'obligation de coopération loyale au sens de l'article 1178 du code civil, comprenant implicitement l'obligation d'informer le vendeur du résultat des démarches effectuées, à savoir soit l'obtention, sinon le refus du prêt endéans le délai d'un mois, soit l'obtention sinon le refus, endéans le même délai, de la garantie de l'Etat. La charge de la preuve pèserait sur les appelants qui devraient établir qu'ils ont accompli toutes les diligences normales, sinon de justifier des raisons les ayant empêchés de surmonter les obstacles rencontrés pour que la condition suspensive se réalise. Cette preuve n'étant pas rapportée, la condition suspensive serait réputée accomplie, le contrat étant devenu définitif, de sorte que les parties intimées seraient fondées de solliciter, chacune, l'application de la clause pénale respective stipulée en leur faveur.

La déclaration unilatérale de A.), consignée dans le procès-verbal du notaire du 7 juillet 2015, suivant laquelle il aurait oralement informé l'agent immobilier qu'il ne pourrait acquérir la ferme ensemble avec

B.) au motif que les conditions pour obtenir la garantie de l'Etat n'étaient pas remplies, serait dépourvue de force probante. Il y aurait par ailleurs lieu de rejeter l'offre de preuve par l'audition d'F.) comme étant imprécise et pour manquer de pertinence face aux éléments objectifs du dossier.

Il résulterait de l'attestation de E.) que lors de l'entrevue en l'étude du notaire du 16 juin 2015, les appelants ont affirmé qu'ils disposaient d'un accord de crédit de la part de la BQ1., A.) ayant toutefois estimé que les conditions du crédit ne lui convenaient pas, les intimés formulant à ce titre une offre de preuve par l'audition de ce témoin.

Par rapport aux clauses pénales, les intimés soulignent que l'existence d'un préjudice dans leur chef n'est pas requise pour qu'elles s'appliquent et ils soulignent qu'en tout état de cause un préjudice existe dans leur chef consistant dans le fait que la vente ne s'est pas réalisée et dans les tracas subis.

Appréciation de la Cour

Au vu des termes clairs du compromis de vente signé entre parties ne prêtant pas à équivoque, ni à confusion et ne donnant dès lors pas lieu à interprétation, la Cour approuve le tribunal d'avoir retenu que le compromis a été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un ou de plusieurs prêts endéans le délai d'un mois à partir de sa conclusion et qu'il deviendrait caduc en cas de refus de prêt de la part de trois banques établies au Luxembourg, ainsi qu'en cas de non-obtention de la garantie de l'Etat, chacune de ces démarches étant enfermées dans le prédit délai d'un mois.

C'est, partant, à bon droit que le tribunal, après avoir renvoyé à l'article 1175 du code civil, a dit qu'il appartenait aux acquéreurs d'établir qu'ils ont effectué les démarches nécessaires pour permettre la réalisation de la condition, à savoir introduire une ou plusieurs demandes de crédit, ainsi qu'une demande tendant à obtenir la garantie de l'Etat, et qu'il a retenu que le refus du prêt auprès de trois établissements de crédit établis au Luxembourg ou de la garantie étatique, dans un délai d'un mois à partir du compromis, pouvait chacun entraîner la caducité du compromis et libérer A.) et B.) de leur engagement, à condition d'intervenir jusqu'au 23 mai 2015.

Si la circonstance que la démarche relative à la garantie étatique a fait l'objet d'un rajout manuscrit dans le compromis établit qu'il s'agissait, à l'évidence, pour les acquéreurs d'une clause indispensable qui est ainsi entrée dans le champ contractuel, il n'en reste pas moins, que cette démarche était elle aussi enfermée dans le prédit délai.

L'offre de preuve formulée à ce titre par l'audition de E.) est dès lors à rejeter pour ne pas être pertinente.

Par rapport à l'argument de A.) et B.) tendant à voir admettre qu'il aurait été convenu oralement que le délai d'un mois n'était pas préfix et pouvait être dépassé, force est de constater que les termes clairs du compromis de vente ne laissent aucune place à une quelconque interprétation, de sorte que face aux termes stipulés qui ont trouvé l'accord de toutes les parties, le délai d'un mois est à considérer comme ferme ne laissant aucune place à une extension. L'attestation testimoniale de D.) est dès lors à rejeter pour se heurter aux dispositions de l'article 1341 du code civil et l'offre de preuve formulée à ce titre par l'audition de E.) encourt, pour le même motif, également un rejet.

Le compromis de vente exprimant le consentement de toutes les parties contractantes, il aurait appartenu à A.) et B.), qui font valoir que le délai d'un mois n'est pas raisonnable, d'exiger avant, sinon au moment de la signature du compromis un délai plus long, voire de solliciter une prolongation du délai convenu, ce qui laisse pourtant d'être le cas. Le volet de l'offre de preuve formulé à ce titre par l'audition d'F.) est encore à écarter.

Le cocontractant des acquéreurs A.) et B.) étant le vendeur C.), force est d'admettre que ce n'est qu'à supposer que celui-ci ait été informé d'un refus du prêt, au plus tard le 23 mai 2015, que la caducité du compromis était susceptible d'opérer, la circonstance qu'aucune stipulation contractuelle ne prévoit de manière expresse l'obligation d'en informer le cocontractant étant sans incidence à cet égard, alors que cette obligation est sous-entendue sous peine de priver la clause suspensive d'effet.

Or, tel que le tribunal l'a correctement relevé, la preuve précitée qui incombe à A.) et à B.) n'est pas rapportée. Tout d'abord, le fait allégué par les appelants que A.) aurait informé l'agent immobilier avant le 23 mai 2015 du refus de la garantie étatique n'est, compte tenu de ce qui précède, pas pertinente, cette information devant être portée à la connaissance du vendeur cocontractant. En tout état de cause, la lettre de refus de la BQ1. datant du 12 juin 2015, elle est tardive au regard du délai prévu au compromis pour la réalisation de la condition suspensive.

L'offre de preuve formulée à ce titre par l'audition d'F.) n'est pas pertinente alors qu'elle ne tend pas à établir que le vendeur a été informé du refus de la garantie étatique, la Cour notant par ailleurs que son contenu est bien trop vague pour permettre d'établir de manière précise la date à laquelle l'agent immobilier aurait été informé d'un tel refus et, partant, pour prouver de manière certaine que cette information lui serait parvenue au plus tard le 23 mai 2015.

La Cour approuve, dès lors, le tribunal d'avoir dit, sur base du courrier de la BQ1., ainsi que du courrier du 24 août 2015 de la BQ2. se référant à une demande de prêt du 11 mai 2015, que A.) et B.) sont restés en défaut de prouver qu'ils ont effectué les démarches nécessaires en vue d'obtenir un prêt endéans le délai d'un mois. Il en est de même de la démarche concernant la garantie étatique dont les juges de première instance ont relevé à juste titre que les appelants ne pouvaient ignorer qu'ils ne remplissaient pas les conditions pour l'obtenir.

Il suit des considérations qui précèdent que c'est à tort que les appelants estiment que le compromis est devenu caduc, alors que les conditions requises à ce titre ne sont pas données. Le contrat est, bien au contraire, devenu parfait entre parties, le comportement négligent des appelants, qui restent en défaut de prouver avoir accompli les diligences nécessaires afin que la condition suspensive se réalise, ayant pour effet que celle-ci est réputée accomplie en application de l'article 1178 du code civil, tel que les juges de première instance l'ont correctement retenu. C'est, dès lors, à bon droit que le tribunal a retenu que A.) et B.) étaient tenus de signer l'acte notarié de vente et qu'à défaut de ce faire, ils n'ont pas respecté leur engagement contractuel, le vendeur étant en droit de solliciter la résolution de la vente ainsi que la réparation de son préjudice.

Les conditions d'application des clauses pénales sont, partant, données.

Il est rappelé que la clause pénale est une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts redus indépendamment de la question de la consistance, voire de l'existence d'un préjudice quelconque causé par l'inexécution visée, le préjudice résultant de ce manquement étant présumé correspondre au montant forfaitairement fixé par les parties, et elle a pour effet de dispenser le créancier en cas d'inexécution, d'établir qu'il a subi un dommage et de fixer conventionnellement le montant de ce dommage.

Par rapport au moyen consistant à dire que les montants des clauses pénales sont excessifs, il est rappelé que le maintien de la clause pénale est la règle et la modification l'exception, la réduction n'étant possible en principe que si la clause pénale est manifestement excessive, et non lorsqu'elle est seulement supérieure au préjudice subi, le caractère manifestement excessif se mesurant à la disproportion entre le dommage réellement subi par le bénéficiaire de ladite clause et le montant de l'indemnité stipulée.

En l'absence de pièces versées par les appelants de nature à établir un déséquilibre manifeste entre le préjudice réel des intimés et le montant des clauses pénales, la Cour se rallie aux développements du tribunal qui a retenu que la preuve du caractère excessif de la peine convenue entre les acquéreurs et C.), respectivement la société SOC.1 laissait d'être établie et a, par voie de conséquence, fait droit au montant sollicité au titre des clauses pénales respectives par chacune des parties intimées.

Les deux appels ne sont, dès lors, pas fondés.

Au vu du sort réservé à leurs recours, A.) et à B.) sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

La condition d'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile n'étant pas donnée dans le chef des parties intimées, il y a lieu de les débouter de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure 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 et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit en la forme les appels de A.) et B.),

les joint,

dit les appels non fondés,

confirme les deux jugements entrepris,

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne A.) et B.) aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Alex KRIEPS, avocat concluant affirmant en avoir fait l'avance.