

Arrêt N°108/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du douze juin deux mille dix-neuf

Numéro CAL-2018-00338 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Carine FLAMMANG, premier conseiller,
Marianne EICHER, conseiller, et
Michèle KRIER, greffier.

E n t r e :

la SOC.1, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette en date du 28 février 2018,

comparant par Maître Gilles SCRIPNITSCHENKO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) la SOC.2, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

2) la SOC.3, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

3) A.), demeurant à L-(...),

4) B.), demeurant à L-(...),

5) C.), demeurant à L-(...),

6) D.), demeurant à L-(...),

7) E.), demeurant à L-(...),

8) F.), demeurant à L-(...),

9) G.), demeurant à L-(...),

intimés aux termes du prédit exploit TAPELLA,

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

LA COUR D'APPEL:

Par jugement du 24 janvier 2018, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a condamné la SOC.1 à payer à la SOC.2, à la SOC.3, à A.), à B.), à C.), à D.), à E.), à F.) et à G.) le montant de 150.000 euros, outre les intérêts, au titre d'une clause pénale convenue au « contrat de vente d'un fonds de commerce, de cession d'actions et de parts sociales sous condition suspensive » signé entre parties le 31 août 2015.

Pour statuer ainsi, le tribunal, constatant que la SOC.1 n'avait pas fourni dans le délai prévu au contrat la preuve de démarches réalisées en vue de la réalisation de la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire, a retenu que la condition était censée défaillie et que le contrat était devenu caduc, de sorte que la clause pénale était due.

Par exploit d'huissier du 28 février 2018, la SOC.1 a régulièrement relevé appel du prédit jugement, concluant à voir dire la demande non fondée, dès lors que la clause pénale ne trouverait pas à s'appliquer à son encontre. La partie appelante fait valoir qu'il suffit au débiteur de la clause suspensive d'établir qu'il a entrepris avant l'expiration du délai fixé au contrat des démarches en vue de la réalisation de la condition, la réponse de la banque ne devant pas intervenir avant l'expiration de la date butoir. La SOC.1 fait valoir à ce titre qu'elle a contacté la BQUE1 et la Bque2 dès le jour de la signature du contrat de vente et que ces banques ont demandé des

informations complémentaires et des pièces comptables que la fiduciaire de la partie appelante leur aurait remis.

La partie appelante soutient par ailleurs que le terme fixé à la convention a été prorogé d'un commun accord des parties, sinon que les parties ont renoncé au terme en assistant après la date en question à des réunions avec la Bque2, notamment en vue d'une évaluation immobilière de l'immeuble, et en demandant d'un commun accord à la banque de ne pas émettre immédiatement une décision de refus du crédit sollicité.

La partie appelante fait encore valoir que le contrat contient trois conditions suspensives cumulatives dont aucune n'a été réalisée, de sorte que la convention n'aurait en tout état de cause pas pu prendre naissance et que la clause pénale ne serait pas due.

La SOC.1 formule enfin une offre de preuve en vue d'établir les démarches effectuées par elle auprès des banques et le report du terme.

Les parties intimées concluent à la confirmation de la décision entreprise, considérant qu'il appartient à l'acquéreur d'établir qu'il s'est libéré de toutes les obligations prévues aux conditions suspensives dans le délai prévu, à savoir en l'espèce, de fournir dans le mois de la signature du compromis soit deux refus, soit une acceptation bancaire d'un prêt, ce que la SOC.1 aurait omis de faire. Les parties intimées concluent au rejet de l'offre de preuve formulée par la SOC.1, les faits offerts en preuve n'étant pas pertinents et les témoins H.) et I.) manquant d'impartialité.

Les parties intimées font encore valoir que la partie appelante a sollicité un prêt auprès de la Bque2 non pas pour le financement de la vente conclue entre parties, mais en vue de la continuation de l'exploitation de son commerce. En outre, le montant du prêt demandé aurait été inférieur au prix de vente.

Les parties intimées contestent encore qu'il y ait eu une prorogation d'un commun accord des parties du délai fixé au compromis pour la réalisation des conditions suspensives et elles contestent avoir renoncé audit délai et avoir demandé à la Bque2 de suspendre sa décision de refus du prêt. Elles sont encore d'avis que seule la défaillance de la condition suspensive relative au prêt bancaire ouvre droit à la clause pénale.

Appréciation de la Cour

Le contrat de vente du 31 août 2015, dans ses dispositions pertinentes pour la solution du présent litige, prévoit à l'article 4 trois conditions suspensives.

Ainsi, l'article 4.1 dispose que le contrat est conclu sous la condition suspensive de l'octroi à l'acquéreur d'un crédit dont le montant ne pourra excéder 2.000.000 euros pour une durée de quinze ans, étant

précisé que cette condition suspensive devra être réalisée dans un délai d'un mois au plus tard suivant la signature du contrat et que l'acquéreur s'engage expressément à payer aux vendeurs la valeur de 10% du prix convenu au contrat s'il ne fournit pas, dans le mois de la signature de celui-ci, la preuve de toutes les démarches effectuées dans le cadre de l'obtention du prêt bancaire nécessaire à la réalisation de la vente, à savoir soit deux refus bancaires, soit une acceptation bancaire de prêt, les dispositions relatives à la clause pénale étant alors déclarées applicables.

Deux autres conditions suspensives sont prévues aux articles 4.2. et 4.3. ayant trait, l'une, à la libération d'E.) de tout cautionnement conféré par lui en faveur des sociétés SOC.2 et SOC.3 et, l'autre, à la renonciation par un titulaire éventuel à un droit de préemption ou de préférence, ces deux conditions suspensives n'étant pas enfermées dans un délai et n'étant pas assorties d'une clause pénale, ni ne renvoyant à celle-ci.

L'article 7, alinéa 3 du contrat dispose par ailleurs que «la partie défaillante devra verser 10% (dix pour cent) du prix de vente stipulé dans la présente si l'acquéreur ne fournit pas, dans le mois de la signature de la présente, la preuve de toutes les démarches effectuées dans le cadre de l'obtention du/de(s) prêt(s) nécessaires(s) à la réalisation de la présente vente».

C'est à juste titre que le tribunal a retenu que seul l'article 4.1. du contrat prévoit une clause pénale au profit des vendeurs en cas de défaillance de la condition suspensive y stipulée et renvoie aux dispositions ayant trait à la clause pénale, de sorte que la réalisation ou non des conditions suspensives prévues aux articles 4.2. et 4.3. du contrat est dépourvue de pertinence quant à l'application de la clause pénale réclamée, l'argumentation afférente de la partie appelante étant à écarter.

La condition suspensive suspend la formation même du contrat jusqu'à la réalisation de la condition, à savoir, en l'occurrence, l'obtention du crédit nécessaire au financement de l'acquisition faisant l'objet de la vente.

L'article 1176 du code civil dispose que « *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.* »

La simple défaillance de la condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance, les parties étant dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté, tandis que la réalisation de la condition fait rétroagir la convention conclue.

Il est de principe que pour satisfaire à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire, la partie acquéreuse doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat. Lorsque le débiteur, obligé sous une condition suspensive, en empêche l'accomplissement, celle-ci est réputée accomplie. L'article 1178 du code civil impose ainsi à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Le débiteur doit dès lors entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et la jurisprudence récente met à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli les diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition.

Cette obligation à charge de l'acquéreur a été rappelée par un arrêt de la Cour de cassation du 8 décembre 2016, auquel fait référence la partie appelante, arrêt qui s'est prononcé quant à la charge de la preuve des diligences incombant à l'acquéreur, dès lors qu'il a cassé un arrêt de la Cour d'appel qui avait retenu qu'il appartenait au vendeur, demandeur à la clause pénale, de prouver que les conditions d'application de celle-ci étaient réunies, étant observé que l'appréciation de la nature, de l'importance et de l'époque des diligences accomplies relève du pouvoir des juges du fond.

En l'espèce, le contrat entre parties ayant été signé le 31 août 2015, il appartenait à la SOC.1, engagée sous la condition suspensive de l'obtention d'un crédit dans le mois, d'entreprendre avant le 1^{er} octobre 2015 des démarches en vue de la réalisation de la condition et de fournir dans ledit délai soit deux refus, soit une acceptation bancaire d'un prêt.

Il est constant en cause que la BQUE1 a refusé le crédit demandé en date du 9 octobre 2015 et la Bque2 le 29 mars 2016, soit postérieurement à l'écoulement du délai conventionnellement prévu pour la réalisation de la condition suspensive.

Force est de constater que s'il résulte des pièces fournies au dossier que des entrevues ont eu lieu entre la SOC.1 et la Bque2 au cours du mois de septembre 2015, la partie appelante ne verse toutefois aucune demande déposée auprès de ladite banque ayant trait à un crédit destiné au financement de l'acquisition, objet du contrat de vente du 31 août 2015, pour le montant y mentionné.

La partie appelante ne prouve pas davantage avoir réclamé auprès des banques en leur demandant de remettre leur réponse dans le délai et elle n'établit pas avoir informé les vendeurs que la réponse bancaire serait retardée, voire qu'elle aurait sollicité une prorogation du délai. Or, la SOC.1 devait s'attendre à ce que l'analyse de sa demande de crédit prenne un certain temps et que la réponse des banques serait différée, dès lors que, suite à sa demande de crédit,

la SOC.1 a eu plusieurs entrevues notamment avec la Bque2 et qu'elle a été requise de compléter son dossier.

La Cour constate par ailleurs, à l'instar du tribunal, que la preuve n'a pas été rapportée que les parties ont entendu d'un commun accord proroger tacitement le délai prévu pour la réalisation de la condition suspensive, voire qu'elles ont ensemble renoncé au terme en demandant à la Bque2 de suspendre sa décision, la prorogation tacite ou la renonciation au terme d'une convention ne pouvant se déduire que de faits intervenus antérieurement à l'arrivée de celui-ci et tant la réunion entre les parties et la Bque2 invoquée à ce titre, de même que la prétendue demande de suspendre sa décision ayant été postérieures à l'écoulement dudit délai.

En l'absence de toute preuve de diligences sérieuses accomplies par la SOC.1 pour obtenir un prêt à l'effet de financer l'acquisition visée au compromis, c'est à bon droit que les juges de première instance ont admis que la condition suspensive était réputée accomplie conformément à l'article 1178 du code civil.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de constater que la vente est résolue aux torts de la partie acquéreuse et que la clause pénale est réduite.

L'appel n'est, partant, pas fondé.

La SOC.1 succombant en appel et devant supporter les dépens, elle ne saurait prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Comme il serait inéquitable de laisser à la charge des parties intimées la totalité des frais irrépétibles qu'elles ont exposés pour la défense de leurs droits en justice, il y a lieu de faire droit à leur demande en obtention d'une indemnité de procédure à hauteur de la somme de 1.500 euros pour la première instance et de 2.000 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 et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute la partie appelante de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne la SOC.1 à payer à la SOC.2, à la SOC.3, à A.), à B.), à C.), à D.), à E.), à F.) et à G.) une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance et de 2.000 euros pour l'instance d'appel,

condamne la SOC.1 à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.