

**Arrêt N° 150/21 – II-CIV**

Arrêt civil

**Audience publique du sept juillet deux mille vingt-et-un**

Numéro CAL-2020-00800 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,  
Carine FLAMMANG, premier conseiller,  
Marianne EICHER, premier conseiller, et  
Alexandra NICOLAS, greffier.

**Entre :**

**A.),** demeurant à L-(...),

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 4 août 2020,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et :**

**B.),** demeurant à L-(...),

**intimé** aux fins du susdit exploit GALLÉ du 4 août 2020,

comparant par la société à responsabilité limitée E2M, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

## LA COUR D'APPEL :

Le 12 août 2015, **B.)**, en qualité de vendeur, et **A.)**, en qualité d'acquéreur, ont conclu un compromis de vente portant sur un appartement situé à L-(...), le prix de vente convenu étant fixé au montant de 520.000,00 euros.

Le compromis est pourvu d'une condition suspensive suivant laquelle l'engagement de **A.)** est soumis à l'obtention par lui d'un prêt, auprès d'un établissement de crédit établi au Grand-Duché de Luxembourg, ce aux conditions normales du marché, l'acquéreur s'étant engagé à présenter à l'agence immobilière chargée de la vente « la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt au plus tard pour le 15 septembre 2015 ». Le compromis stipule en outre qu'en cas de « refus du prêt », les parties seront libres de tout engagement et qu'en cas de rupture du compromis de vente par l'une ou l'autre partie, celle-ci doit verser une peine conventionnelle de 10% à la partie lésée.

En date du 7 septembre 2015, la **BQUE.1.)** (ci-après « la **BQUE.1.)** ») a émis un certificat aux termes duquel elle informe **A.)** qu'aucune suite favorable ne pouvait être donnée à sa demande de financement d'un montant de 475.000,00 euros en vue de l'acquisition de l'appartement, objet du compromis, étant constant en cause que ledit certificat a été transmis à l'agence immobilière chargée de la vente avant la date butoir du 15 septembre 2015.

Saisi de l'assignation introduite par **B.)** contre **A.)** pour voir dire qu'il a violé ses engagements résultant du compromis de vente et à le voir condamner à lui payer le montant de 52.000,00 euros au titre de la clause pénale, outre les intérêts et une indemnité de procédure, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 3 juillet 2020, a déclaré le compromis de vente du 12 août 2015 résolu aux torts exclusifs d'**A.)**, l'a condamné à payer à **B.)** le montant de 52.000,00 euros, outre les intérêts, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000,00 euros et l'a débouté de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Contre ce jugement, appel a été régulièrement interjeté par **A.)** suivant exploit d'huissier du 4 août 2020, l'appelant concluant, par réformation, à voir dire que le compromis de vente, à la suite du refus bancaire d'octroi d'un crédit en sa faveur, est devenu caduc, à voir débouter **B.)** de sa demande, sinon à voir réduire le montant manifestement excessif de la clause pénale en application de l'article 1152 du code civil et à voir condamner **B.)** à lui payer une indemnité de procédure de 5.000,00 euros pour la première instance, l'appelant concluant à se voir allouer le même montant au titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

L'appelant fait grief aux juges de première instance d'avoir retenu, en application de l'article 1178 du code civil, que la condition suspensive était censée accomplie au motif que **A.)** en a empêché l'accomplissement, l'appelant estimant que le tribunal a dit, à tort, que le certificat de refus de prêt de la **BQUE.1.)** du 7 septembre 2015 était insuffisant à cet égard et que l'appelant aurait dû s'adresser à plusieurs établissements de crédit en vue de l'obtention du crédit nécessaire au financement de l'appartement en cause.

Il donne à considérer que le fait que sa demande d'obtention d'un prêt ne portait que sur un montant de 475.000,00 euros s'explique par son apport personnel à hauteur de 45.000,00 euros.

En ordre subsidiaire, il y aurait lieu de réduire le montant de la clause pénale à de plus justes proportions.

**B.)** conclut à voir confirmer le jugement entrepris et à se voir allouer une indemnité de procédure de 5.000,00 euros pour l'instance d'appel.

L'intimé estime que c'est à bon droit que le tribunal a dit qu'**A.)** n'a pas entrepris toutes les démarches nécessaires à la réalisation de la condition suspensive et souligne qu'il aurait fallu qu'il s'adresse à plusieurs établissements de crédit en vue du financement nécessaire à l'acquisition de l'immeuble en cause, une seule demande en obtention de prêt étant insuffisante pour établir que le débiteur de l'obligation de faire a tout mis en œuvre en vue de la réalisation de la condition stipulée. L'intimé estime en l'espèce qu'**A.)** a provoqué de manière déloyale la défaillance de la condition, ce d'autant plus qu'il a obtenu dès le mois de novembre 2015 un financement auprès d'un autre établissement bancaire (la **BQUE.2.)**) à hauteur de 400.000,00 euros en vue de l'acquisition d'une maison d'habitation en date du 15 décembre 2015, pour le prix de 495.000,00 euros, l'appelant pour acquérir cet immeuble ayant, dès lors, disposé d'un apport personnel de 95.000,00 euros. Il serait, partant, surprenant que l'appelant, à peine quatre mois plus tôt, n'ait pas disposé d'un apport du même montant pour financer le bien immobilier, objet du compromis de vente conclu entre parties.

**B.)**, afin de prouver la mauvaise foi, respectivement le comportement déloyal d'**A.)**, se prévaut d'une attestation testimoniale rédigée par l'agent immobilier en charge de la vente immobilière faisant l'objet du compromis de vente du 12 août 2015, de laquelle il résulterait qu'**A.)** ne voulait plus acquérir le bien immobilier en cause. Il fait encore valoir qu'aucun élément de la cause n'établit que l'appelant a remis à la **BQUE.1.)** un dossier complet en vue de l'obtention du crédit.

L'intimé considère, dès lors, que c'est à bon droit que le tribunal a dit que le compromis était résolu aux torts exclusifs d'**A.)** et a fait droit au montant de la clause pénale, **B.)** estimant par ailleurs que la demande

d'**A.)** en réduction de la clause pénale est irrecevable pour être nouvelle en instance d'appel, sinon que cette demande n'est pas fondée, le principe étant l'application de la clause pénale conventionnelle, ce en vertu de la règle que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi entre parties.

**A.)** réplique que dans le cadre de la vente immobilière du 15 décembre 2015, il a reçu le soutien financier de son frère, ceci expliquant un apport financier personnel plus important dans le cadre de cette vente, alors que son frère, dans le cadre du compromis de vente conclu entre parties, avait refusé de le soutenir financièrement.

#### *Appréciation de la Cour*

En ce qui concerne le contenu de la condition suspensive stipulée d'un commun accord entre les parties dans le compromis de vente du 12 août 2015, il est renvoyé à ce qui a été dit ci-avant, étant rappelé que 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. Tandis que la réalisation de la condition suspensive fait rétroagir la convention conclue, la défaillance de la clause suspensive empêche l'obligation de prendre naissance, les parties étant, dans ce cas, dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté, le contrat étant alors caduc.

Au vu des termes clairs et précis de la condition suspensive figurant au compromis de vente, et plus précisément des termes « la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt », respectivement « refus du prêt », il appartenait à **A.)** de produire jusqu'au 15 septembre 2015 la lettre d'un établissement bancaire établi au Luxembourg portant acceptation, sinon refus du prêt nécessaire au financement du bien immobilier en cause, étant constant en cause en l'espèce, au vu du certificat de la **BQUE.1.)** du 7 septembre 2015, que c'est cette hypothèse qui s'est réalisée, **A.)** s'étant vu refuser le prêt nécessaire au financement du bien immobilier en cause, étant encore acquis en cause que ledit certificat a été transmis en temps utile et en tout état de cause avant le 15 septembre 2015 à l'agent immobilier désigné à cet effet dans le compromis de vente litigieux.

En ce qui concerne le montant sollicité par **A.)** au titre de prêt, à savoir 475.000,00 euros, alors que le prix du bien immobilier objet du compromis avait été fixé au montant de 520.000,00 euros, force est de constater que ceci s'explique par le quantum de l'apport personnel dont **A.)** disposait à cette époque, étant précisé qu'aucun grief ne saurait être fait à l'appelant d'avoir sollicité, à titre de prêt, un montant inférieur au prix de vente convenu, de sorte qu'il faut en déduire que ce faisant, il n'a pas violé l'article 1134 du code civil, aucune faute contractuelle n'ayant été commise à cet égard par l'acquéreur. Dans

le même ordre d'idées, le fait que l'appelant, en décembre 2015, a acquis un bien immobilier moyennant un apport personnel plus conséquent que lors du compromis de vente en cause est sans incidence sur la situation factuelle qui existait à cette époque-là, cette circonstance ne permettant pas de conclure à un comportement déloyal de l'appelant à l'égard de l'intimé.

Concernant la question de savoir si **A.)** a satisfait aux obligations lui incombant au titre de la condition suspensive, il faut noter que si, certes, le débiteur de l'obligation, tel que le tribunal l'a rappelé à bon droit, doit tout mettre en œuvre pour que la condition suspensive se réalise, une telle condition, en application de l'article 1178 du code civil, étant réputée accomplie, dès lors que le débiteur en empêche l'accomplissement, il ne saurait toutefois être exigé de l'acquéreur, en présence du libellé limpide de la clause suspensive stipulée au compromis de vente du 12 août 2015, de présenter au créancier de l'obligation plusieurs refus de prêt, sous peine d'ajouter à la convention une condition non stipulée et de porter atteinte au contenu du contrat librement convenu entre parties.

Il faut préciser que pour autant que le vendeur entendait obliger son cocontractant d'introduire plusieurs demandes de prêt auprès de divers établissements bancaires, respectivement de produire plusieurs refus bancaires, il aurait fallu le préciser dans le compromis de vente afin que cette condition puisse pénétrer le champ contractuel, ceci laissant toutefois d'être le cas en l'espèce.

Compte tenu de ce qui précède, la Cour ne partage pas l'analyse des juges de première instance en ce qu'ils ont retenu que la production par **A.)** d'un seul certificat bancaire de refus de prêt était insuffisante et d'en avoir déduit que l'appelant, par son comportement, avait empêché la réalisation de la condition suspensive. Il faut bien au contraire constater que l'appelant, en produisant un certificat bancaire de refus de prêt dans le délai lui imparti, a rempli l'obligation lui incombant au titre de la clause suspensive, étant encore ajouté que tant l'attestation testimoniale dont l'intimé se prévaut, que la circonstance que quelques mois plus tard, **A.)**, moyennant un apport personnel de 95.000,00 euros, a acquis un bien immobilier d'une valeur analogue à celle prévue dans le compromis de vente du 12 août 2015, est sans incidence sur le prédit constat.

Il faut en conclure, au vu du refus bancaire du prêt sollicité par l'appelant pour le financement du bien immobilier en cause, que la condition suspensive, pour des raisons indépendantes de la volonté d'**A.)**, ne s'est pas concrétisée, de sorte qu'elle se trouve défaillie, ce qui a comme conséquence d'empêcher le compromis de prendre effet, le compromis étant, partant, devenu caduc et dès lors à considérer comme nul et non avenu.

Il en suit que la demande de **B.)**, par réformation du jugement entrepris, est à dire non fondée.

L'appel est, dès lors, fondé, y compris pour ce qui concerne la demande en obtention d'une indemnité de procédure sollicitée par **A.)** pour la première instance, cette demande étant, par réformation, à dire fondée à hauteur du montant de 1.000,00 euros, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de l'appelant l'entièreté des sommes exposées non comprises dans les dépens, étant observé que le jugement entrepris n'est pas critiqué en ce que l'intimé s'est vu allouer une indemnité de procédure pour la première instance.

Au vu de l'iniquité dans le chef de l'appelant, il y a encore lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500,00 euros pour l'instance d'appel.

Au vu du sort réservé au litige, **B.)** est à débouter de sa demande 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,

vu l'article 2 de la loi du 19 décembre 2020,

reçoit l'appel en la forme,

le dit fondé,

**réformant,**

dit la demande de **B.)** non fondée et en déboute,

condamne **B.)** à payer à **A.)** une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour la première instance, ainsi qu'une indemnité de procédure de 500,00 euros pour l'instance d'appel,

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

fait masse des frais et dépens des deux instances et condamne **B.)** à l'ensemble desdits frais et dépens et en ordonne la distraction au profit de Maître Lex THIELEN, avocat concluant affirmant en avoir fait l'avance.