

Arrêt civil

Audience publique du 15 mai deux mille deux

Numéro 25788 du rôle.

Composition:

Eliette BAULER, président de chambre;
Julien LUCAS, premier conseiller;
Marie-Anne STEFFEN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

A.), employé privé, demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg, en date du 13 juin 2001,

comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B.), cultivateur, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du susdit exploit ENGEL du 13 juin 2001,

comparant par Maître Charles UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier du 21 janvier 1997 **B.)** a fait donner assignation à **A.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile pour : - voir constater la résolution du compromis de vente conclu entre parties le 19 octobre 1995 du fait de son non-exécution endéans le délai convenu de 6 mois sinon en raison du refus de l'acquéreur de signer l'acte notarié en date du 8 mai 1996, - subsidiairement et pour le cas où le tribunal allait décider que le compromis n'est pas d'ores et déjà résolu, voir prononcer la résolution judiciaire du contrat entre parties, - en tout état de cause voir condamner l'assigné au paiement d'un montant de 1,2 millions de francs à titre de dommages-intérêts du chef des causes susénoncées avec les intérêts légaux à partir du 9 mai 1996, date d'une mise en demeure sinon à partir du jour de la présente demande jusqu'à solde, - voir condamner l'assigné aux frais et dépens de l'instance, - voir condamner à payer au demandeur une indemnité de procédure de 30.000.- francs sur base de l'article 131-1 du code de procédure civile.

Quant aux faits se trouvant à la base du litige entre parties, il résulte des pièces du dossier et il n'est pas contesté en cause que par un compromis de vente signé le 19 octobre 1995, **B.)** a vendu à l'assigné un terrain à bâtir sis à (...), inscrit au cadastre de la commune de **X.)** section B de (...), no. (...), d'une surface de 43 ares 76 ca pour un prix de 12.000.000.- francs.

Ce compromis de vente était assorti de la condition suspensive que l'assigné obtienne un prêt auprès d'un établissement bancaire.

Ce compromis de vente contenait stipulation d'une clause pénale disposant qu'en cas de résiliation du compromis par l'une ou l'autre partie, la partie résiliante devrait payer une indemnité forfaitaire de 10 % à titre de dommages et intérêts à la partie lésée ainsi que la commission de vente majorée de la TVA. A côté du mot « résiliation » se trouve un astérisque « * », et sur le côté droit du compromis la mention manuscrite écrite en oblique « * ou non exécution du compromis après six mois ».

Le prix de vente était stipulé payable entièrement le jour de la passation de l'acte authentique devant le notaire Doerner à Bettembourg, et il était prévu que cet acte serait dressé endéans les six mois à partir de la date du compromis de vente.

Les pièces produites par **A.)** à l'appui de son recours sont les suivantes :

Le 10 février 1996 **A.)** a adressé une lettre à la Banque Générale, filiale de Mersch, aux termes de laquelle il a demandé à la banque « de regarder

pour le financement de l'achat du terrain » tout en y joignant une copie du compromis de vente et une copie de l'autorisation à bâtir.

Le 25 février 1996 il a écrit à **B.)** l'informant qu'il a reçu oralement un avis négatif de la part de la banque par rapport à sa demande de prêt hypothécaire.

Le 16 mars 1996 **A.)** a envoyé un téléfax à la Banque Générale en invitant celle-ci de lui donner une réponse par écrit concernant le financement du terrain. Il a annexé à ce fax le compromis de vente du terrain dont s'agit.

Le 17 mars 1996 il a de nouveau adressé une lettre à **B.)** aux fins de faire parvenir à celui-ci une copie d'une convention qu'il a signée avec les sieurs **C.)** et **D.)** et selon laquelle ceux-ci reprennent le terrain dès qu'ils ont créé la société ARSA.

Le 2 mai 1996 **B.)** a fait sommer **A.)** de se présenter le 8 mai 1996 à 14.00 heures en l'étude du notaire Doerner à Bettembourg pour y procéder à la signature de l'acte notarié relatif à un terrain à bâtir sis à (...).

Par fax du 3 mai 1996 **A.)** a informé le notaire qu'il n'a pas obtenu le prêt pour le financement du terrain en question.

Le 8 mai 1996 le notaire a dressé un procès-verbal constatant l'absence et la carence de **A.)** pour passer l'acte.

Le 9 mai 1996 la Banque Générale a écrit à **A.)** en se référant à sa demande de crédit de 12 millions de francs : « Nous sommes au regret de devoir vous informer que nous ne sommes malheureusement pas en mesure de vous accorder la facilité demandée, l'affaire n'entrant pas dans le cadre de nos règlements en la matière ».

Le 10 mai 1996 **A.)** a fait parvenir par écrit une copie de cette lettre à **B.)**.

Comme le 8 mai 1996 **A.)** a omis de se présenter devant le notaire pour la passation de l'acte **B.)** lui a fait signifier le 21 janvier 1997 l'assignation en justice susmentionnée.

Le 27 mai 1997 **B.)** a vendu le terrain à la société ARSA créée par les sieurs **C.)** et **D.)**.

Par jugement contradictoirement rendu entre parties le 23 mai 2001, le tribunal d'arrondissement a dit résilié par la faute de **A.)** le compromis de

vente du 19 octobre 1995, a déclaré la demande fondée, a condamné **A.)** à payer à **B.)** la somme de 1.200.000.- francs avec les intérêts au taux légal à partir du 9 mai 1996 jusqu'à solde et a condamné **A.)** à payer à **B.)** la somme de 30.000.- francs sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Pour prononcer la résiliation du compromis de vente du 19 octobre 1995 et retenir le jeu en l'espèce de la clause pénale stipulée dans ce compromis, les premiers juges ont retenu que **A.)** n'a versé aucune copie de la prétendue demande qu'il avait adressée à la banque et que le fait qu'il a cédé ses droits dès le 17 mars 1996 à des tiers a démontré à suffisance que ses efforts pour obtenir un prêt n'ont pas dépassé le stade symbolique. Ils ont dit que dans ces conditions **A.)** ne peut plus se prévaloir de la clause suspensive. Ils ont retenu encore que la non-exécution du compromis de vente après 6 mois est exclusivement imputable au défendeur qui a recédé ses droits 5 mois après la signature du compromis et n'avait plus d'intérêt personnel à passer l'acte ce qui équivaut à une résiliation tacite et doit être sanctionné par la clause pénale convenue entre parties.

Par exploit d'huissier du 13 juin 2001 **A.)** a régulièrement relevé appel de ce jugement.

Il continue à affirmer qu'il n'est pas clair qui a inscrit les ajouts qui figurent sur le compromis appartenant à **B.)** et qu'il n'a pas été au courant de ces ajouts.

C'est à raison que les premiers juges ont retenu que **A.)** a été déchu de son inscription de faux et qu'il convient en conséquence de prendre en compte le compromis de vente du 19 octobre 1995 avec ses ajouts.

L'appelant soutient qu'il n'a jamais été sommé par la partie **B.)** endéans les six mois de procéder à un acte notarié. Ainsi il fait valoir que le compromis de vente a été signé le 19 octobre 1995, que les six mois ont été révolus le 19 avril 1996 mais que la sommation ne lui a été adressée que le 2 mai 1996 aux fins de passer l'acte notarié le 8 mai 1996 auprès du notaire y désigné. Il en conclut qu'il n'a en conséquence pas résilié le compromis de vente dont s'agit.

Il résulte du compromis de vente du 19 octobre 1995 que l'acte notarié portant sur le terrain sis à (...) devra se faire endéans les six mois à partir de la date du compromis de vente et le prix de vente de 12.000.000.- francs était stipulé payable entièrement le jour de la passation de l'acte authentique.

Le transfert de propriété s'effectue dès le moment de la double promesse, à moins de l'existence d'une intention contraire formellement exprimée. Cette volonté de reculer dans l'avenir la réalisation de la promesse de vente ne saurait d'ailleurs résulter de l'apposition d'un terme. En effet, si la promesse de vente vaut vente, la promesse de vente à terme vaut vente à terme. Et dans la vente à terme, la formation du contrat et le transfert de propriété ne sont pas différés. Ce qui est renvoyé à l'échéance du terme, c'est la tradition de la chose ou le versement du prix.

En l'espèce les termes mêmes de la convention – par ailleurs clairs et non-équivoques – ne documentent nullement un recul dans le futur de l'opération de vente projetée. Le document dont s'agit reflète l'accord des parties sur la chose et le prix. La vente est dès lors conclue et est parfaite entre parties contractantes. Le fait que la tradition ou prise de possession ait été différée étant, sous ce rapport, sans incidence.

La clause selon laquelle « l'acte notarié devra se faire endéans les six mois à partir de la date du compromis de vente » ne signifie rien d'autre que jusqu'à cette date limite, aucune des parties à l'acte ne pourra actionner l'autre en passation de l'acte notarié.

Il suit de ce qui précède que le moyen opposé par l'appelant laisse d'être fondé.

L'appelant fait valoir en second lieu qu'il a bien demandé début février 1996 l'avis de la banque pour le prêt aux fins de financer l'achat du terrain. Il soutient que fin février 1996 il a laissé directement faire savoir à **B.)** par téléphone et par lettre que sa banque la BGL ne lui accordait pas le prêt.

Il conteste ainsi n'avoir pas fait les diligences nécessaires pour l'obtention du prêt.

La partie intimée conteste les dires de **A.)** et soutient que ceux-ci restent à l'état de pure allégation.

La jurisprudence récente ne sanctionne pas seulement les manoeuvres par lesquelles le débiteur sous condition résolutoire provoque de mauvaise foi ou déloyalement la réalisation de l'événement qui le libère, mais elle intensifie le contenu de l'obligation de loyauté en lui imposant une véritable obligation positive de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse, ceci surtout lorsque la condition dépend de la décision d'un tiers. Le débiteur doit faire toutes les diligences en son pouvoir pour assurer les chances de réalisation de la condition. La charge de la preuve de l'accomplissement de ces diligences incombe au débiteur et non au créancier.

Pour établir ses diligences, l'appelant verse une lettre de la BGL datée du 9 mai 1996, qui a la teneur suivante : « *Concerne votre demande de crédit de LUF 12.000.000.- Madame, Monsieur, Nous nous référons à votre demande prémentionnée qui a fait entretemps l'objet d'une demande prémentionnée qui a fait entretemps l'objet d'une instruction approfondie. Malgré notre désir de vous être agréables, nous sommes au regret de devoir vous informer que nous ne sommes malheureusement pas en mesure de vous accorder la facilité demandée, l'affaire n'entrant pas dans le cadre de nos règlements en la matière* ».

Cette pièce n'est à elle seule pas de nature à emporter la conviction de la Cour sur le sérieux des démarches entreprises par l'appelant afin d'obtenir un prêt auprès de la banque en question, ceci surtout que la prédite pièce n'a pas été versée en première instance ainsi que le relève la juridiction de première instance à la page 4 de son jugement.

Avant de progresser dans l'examen du bien-fondé de l'appel, la Cour décide, en application des articles 348 et 349 du nouveau code de procédure civile, d'instituer une mesure d'instruction et d'entendre comme témoins les employés de la banque ayant traité le dossier de l'appelant.

Par ces motifs,

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

reçoit l'appel de **A.**) en la forme ;

avant dire droit au fond, institue une enquête et décide d'entendre comme témoins

1) **T.1.**), Banque Générale, 50, bd. J.-F. Kennedy, L-2951 Luxembourg,

2) **T.2.**), Banque Générale, 50, bd. J.-F. Kennedy, L-2951 Luxembourg,

- sur la date de la demande orale ou écrite du prêt sollicité,
- sur la date de l'avis oral négatif de la BGL,
- sur la date du fax envoyé par **A.**) à la BGL pour avoir une réponse écrite portant sur le refus du prêt sollicité,

contre-preuve réservée ;

désigne pour procéder à ces devoirs d'instruction Monsieur le premier conseiller Julien LUCAS ;

fixe jour et heure pour l'enquête au 3 juin 2002,

fixe jour et heure pour la contre-enquête au 17 juin 2002,

chaque fois à 11.00 heures, en la salle 100 au 1^{er} étage du Palais de Justice de Luxembourg, 12, Côte d'Eich ;

réserve les indemnités de procédure sollicitées ainsi que les frais et dépens ;

fixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience du 18 septembre 2002.