

Arrêt civil

Audience publique du 22 juin deux mille onze

Numéro 35071 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

M),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 18 mai 2009,

comparant par Maître Guillaume RAUCHS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. C), et son épouse

2. R),

intimés aux fins du susdit exploit THILL du 18 mai 2009,

comparant par Maître Rafaëlle WEISS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Par contrat du 8 mars 2007, C) et R) déclarent vendre à M) et à K) un appartement sis à Dudelange pour le prix de 285.000.- euros, l'entrée en jouissance étant prévue à la signature de l'acte notarié au plus tard le 1^{er} juin 2007.

Pour ce qui concerne les acquéreurs, seul M) signe le contrat.

Sous « Conditions suspensives » le contrat prévoit que :

« - Le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention du prêt bancaire à solliciter par l'acheteur auprès de la Banque _____. La demande de prêt devra être introduite auprès de la Banque précitée endéans les 5 jours ouvrables ».

« - Une copie de l'accord ou du refus bancaire délivré par la banque, devra être remise à l'agence immobilière E) S.AR.L. et ceci dans les 15 jours à partir de la signature du présent contrat, passé ce délai et en cas de non remise de l'accord ou du refus bancaire précité, la partie acquéreuse devra payer une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé, ainsi qu'une indemnité de 3% + TVA à l'agence immobilière E) S.AR.L. ».
« ».

Le 18 avril 2007, Wüstenrot S.A. fait savoir à M) qu'elle est au regret de l'informer de ce qu'elle n'est pas en mesure de réserver une suite favorable à sa demande de prêt concernant l'achat dudit appartement.

Le 4 juin 2008, Wüstenrot S.A. adresse au mandataire de M) la lettre suivante : « ... ».

« - die Darlehenszusage war ursprünglich erteilt worden und beinhaltete die Notwendigkeit eines Bürgen »,

« - der Bürge hat im Nachhinein dann seine Bereitschaft als Bürge zu fungieren zurück gezogen »,

« - infolgedessen mussten wir aufgrund des Ihnen vorliegenden Briefes vom 18.04.2007 unsere Zusage widerrufen ».

« Daraus ergibt sich unmissverständlich dass die Wüstenrot Bausparkasse die Zusage annulliert hat, da die Bedingungen der Finanzierung nicht mehr erfüllt waren. Die Aussage, der Kunde habe den Vertrag annulliert, ist somit nicht gegeben ».

« Wir geben prinzipiell Auskünfte an unsere Kunden. Ausnahmen bilden lediglich die Fälle in denen aufgrund unüberwindbarer Sprachenbarrieren eine Drittperson als Uebersetzer in Erscheinung tritt ».

« Wir können in diesem Sinne die Aussage des Herrn Luis Miguel Canas Lopes nicht bestätigen ». « ... ».

Se prévalant de ce que M) et K) fournissent dans un premier temps une copie du contrat par lequel Wüstenrot S.A. leur consent un prêt d'un montant de 170.000.- euros, de ce que, dans un second temps, ils prétextent d'une réponse négative de la banque concernant l'allocation du prêt et refusent de passer acte notarié, de ce qu'aux termes de la convention du 8 mars 2007 les acquéreurs sont, en cas de non réalisation de la vente, tenus au paiement d'une peine conventionnelle correspondant à 10% du prix de vente, de ce que malgré mises en demeure des 16 octobre et 27 novembre 2007, ils refusent de payer le montant afférent de 28.500.- euros, les époux C)-R) assignent M) et K) par exploit d'huissier du 11 février 2008 à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin de les voir sur la base « des articles 1226, 1134 et suivants, 1142 et suivants du code civil », subsidiairement sur la base délictuelle, condamner à leur payer solidairement le montant de 28.500.- euros.

Par exploit d'huissier du 18 mai 2009, M) interjette régulièrement appel contre le jugement rendu le 11 février 2009 par le tribunal d'arrondissement qui, mettant hors de cause K), le condamne à payer à C) et à R) le montant de 28.500.- euros avec les intérêts légaux y spécifiés, ce par application de la clause pénale ayant trait à la « remise dans les 15 jours » de la décision d'accord ou de refus du prêt bancaire à l'agence immobilière.

L'appelant conclut à ce que, par voie de réformation, la demande des époux C)-R) soit déclarée non fondée, les intimés sollicitant la confirmation du jugement entrepris.

La clause pénale se définit comme étant une évaluation forfaitaire par les parties des dommages et intérêts redus par le débiteur en cas d'inexécution fautive de son obligation contractuelle.

Pour prétendre à l'obtention de l'indemnité conventionnelle correspondant à 10% du prix de vente, il appartient dès lors aux époux C)-R) d'établir dans le chef de M) l'existence d'une inexécution contractuelle de la clause selon laquelle « - Une copie de l'accord ou du refus bancaire délivré par la banque, devra être remise à l'agence immobilière E) S.AR.L. et ceci dans les 15 jours à partir de la signature du présent contrat ... ».

Par conséquent -et à faire abstraction de l'affirmation de M) selon laquelle la mention manuscrite « 15 » jours est rajoutée après sa signature du contrat de vente du 8 mars 2007 (affirmation contestée et non établie, l'appelant restant en défaut de produire son exemplaire du contrat), à faire encore abstraction de ce qu'un délai de 2 semaines à partir du contrat de vente paraît extrêmement bref pour l'obtention d'une décision de la banque-, c'est aux vendeurs sollicitant des dommages et intérêts sur la base de cette clause pénale qu'il incombe d'établir l'inexécution par M) de l'obligation contractuelle sanctionnée ce qui, dans un premier temps, au vu des contestations de l'appelant quant à la teneur donnée par les intimés à cette obligation, présuppose la preuve par les époux C)-R) de l'existence même de l'obligation contractuelle dont ils se prévalent.

M) conteste en effet l'interprétation que les époux C)-R) et les premiers juges confèrent à cette clause pénale, à savoir que le seul fait de la non remise de la décision bancaire dans le délai de 15 jours, partant le seul fait du non respect du délai, quelle qu'en soit la cause, engage sa responsabilité contractuelle.

Tel que le soutient l'appelant, le libellé de la clause pénale n'est pas suffisamment clair et précis pour permettre de retenir qu'il s'y engage à obtenir de la part de la banque -par ailleurs non spécifiée- dans les 15 jours de la conclusion du contrat de vente, la décision -positive ou négative- concernant sa demande de prêt hypothécaire, et que même au cas où la banque ne prend pas de décision endéans ce délai, l'indemnité de 10% est reduite.

Au cas où les parties entendaient obliger les acquéreurs à présenter la réponse de la banque dans le délai de 15 jours, le libellé devrait être plus précis et explicite à cet égard en retenant, le cas échéant, que M) s'engage expressément à obtenir et à remettre, dans les 15 jours, la décision de la banque.

Le libellé de la clause pénale étant, à défaut de toute autre précision, ambigu quant à la teneur exacte de l'obligation y contractée, il y a lieu de l'interpréter en faveur de l'acquéreur qui s'y oblige, et de retenir que M) s'y engage à faire tenir dans ledit délai la décision de la banque à l'agence immobilière, ce qui implique et présuppose cependant nécessairement que l'accord ou le refus de la banque interviennent eux-mêmes dans ce délai, étant entendu qu'au cas où la décision de la banque est prise avant l'expiration du délai de 15 jours et que les acquéreurs ne la continuent pas dans ce délai (« en cas de dépassement de ce délai »), le paiement de l'indemnité pourra être dû.

Il découle de ces éléments que dans l'exécution de l'obligation sanctionnée par la clause pénale (« remise », dans le délai de 15 jours, de la décision « délivrée » par la banque) intervient un élément extrinsèque et aléatoire, pourtant essentiel à l'exécution-même de l'obligation contractée le 8 mars 2007 par M), cet élément consistant en ce que la décision -de refus ou d'accord- de la banque soit prise elle-même dans ledit délai.

Lorsque l'exécution d'une obligation contractuelle est aléatoire en ce sens que le résultat auquel s'engage le débiteur dépend d'éléments qu'il ne peut pas maîtriser (en l'espèce : temps que prend la décision bancaire relative au prêt sollicité ; éventualité d'un refus de la caution), l'obligation est de moyens et la responsabilité contractuelle de la partie qui s'y engage n'est donnée que dès lors qu'est établie sa faute dans l'exécution de l'obligation sanctionnée par la clause pénale (cf Philippe MALAURIE, Laurent AYNES, Droit Civil, Obligations, nos 823, 864 et 867, 9^e édition).

Pour voir engager la responsabilité contractuelle de M) et solliciter l'application de la clause pénale à son encontre, il incombe dès lors aux époux C)-R) d'établir que la non remise de la décision bancaire à l'agence immobilière est imputable à une faute de l'acquéreur dans l'exécution de son obligation contractuelle afférente telle que définie ci-avant.

Or, aucun élément au dossier ne permet de retenir que la décision de la banque d'accorder ou de refuser le prêt est prise dans les 15 jours à partir de la signature du contrat de vente du 8 mars 2007.

Plus particulièrement, le document de Wüstenrot S.A., intitulé « contrat de prêt », ni signé, ni daté, et ne renfermant par ailleurs aucun plan de remboursement, n'établit pas l'existence d'un accord de la banque.

Il constitue au tout au plus un projet d'accord conditionnel de la banque quant à l'octroi du prêt de 170.000.- euros y indiqué, l'accord envisagé étant soumis entre autres à la condition du cautionnement réel y spécifié à fournir par T) et B).

Or, il découle de l'attestation testimoniale de T) que, informé par Wüstenrot S.A. sur la portée des engagements lui incombant du fait du cautionnement réel exigé par la banque, et portant entre autres sur le propre appartement T)-B), le témoin fait, compte tenu de l'importance du montant du prêt à garantir, savoir à la banque que lui et son épouse ne se portent pas cautions réelles, ce sur quoi Wüstenrot S.A. décide de ne pas accorder le prêt à M).

Si à cet égard la banque emploie dans son courrier ultérieur du 4 juin 2008 -qui ne constitue pas une attestation testimoniale- le terme de

« Darlehenszusage », il n'en résulte pas moins que cette « Zusage » est soumise à la condition d'un cautionnement, et qu'au vu de la non constitution de cette garantie, « ... mussten wir aufgrund des Ihnen vorliegenden Briefes vom 18.04.2007 unsere Zusage widerrufen », étant par ailleurs constant en cause que la lettre du 18 avril 2007 fait clairement état d'un rejet de « la demande de prêt » de M), et non d'un quelconque accord antérieur de la banque.

Contrairement dès lors à ce que soutiennent les intimés, aucun élément au dossier n'établit l'existence d'un accord bancaire concernant l'octroi du prêt sollicité par M), « l'accord » retiré le 18 avril 2007 par Wüstenrot S.A. suivant libellé de la lettre de la banque du 4 juin 2008, ne constituant qu'un projet conditionnel, soumis, entre autres, à l'exigence d'un cautionnement réel expressément stipulé parmi les garanties exigées par Wüstenrot S.A. aux termes de l'écrit intitulé « contrat de prêt », non signé et non daté.

Il y a partant le 18 avril 2007 tout au plus retrait par la banque d'un projet d'accord conditionnel de prêt.

Il résulte des développements qui précèdent qu'on ne saurait, pour retenir le non respect du délai de 15 jours, ensuite l'inexécution contractuelle par M) et partant le bien-fondé de la demande en paiement, se limiter à constater avec les premiers juges que le refus bancaire « est daté du 18 avril 2007 », alors que M) « aurait dû faire connaître le refus de la banque au plus tard dans le délai de quinze jours de la signature du compromis du 8 mars 2007 ».

De même, aucun élément au dossier ne permet de suivre l'affirmation des intimés selon laquelle une décision de refus du prêt aurait été sollicitée par les acquéreurs auprès de la banque.

A défaut par conséquent par les vendeurs, demandeurs sur la base de la clause pénale, d'établir que la non obtention de la décision bancaire dans le délai de 15 jours est imputable à une exécution contractuelle fautive par M) de son obligation aléatoire pré-décrite, ils sont à débouter de leur demande en indemnisation basée sur cette clause pénale, le délai y indiqué ne pouvant par ailleurs, tel qu'il découle de l'interprétation de l'obligation sanctionnée, être considéré comme étant de rigueur ou fixe.

Il n'y a pas, dans ce contexte, lieu de faire droit à la demande visant à l'audition du témoin CL) attestant par écrit que la banque lui fait savoir que K) et M) ont sollicité « l'annulation de l'accord de crédit » intervenu, résultant des développements qui précèdent que le seul document au dossier, non signé, non daté, est tout au plus, un projet d'accord conditionnel, qui n'aboutit pas.

Les faits offerts en preuve par l'audition du témoin CL) sont par ailleurs d'ores et déjà contredits par les éléments au dossier, parmi lesquels la lettre Wüstenrot S.A. du 18 avril 2007 informant M) de ce que la banque n'est « pas en mesure (de) réserver une suite favorable « à « votre demande de prêt », ou encore le courrier de la banque du 4 juin 2008 affirmant que la banque ne fournit pas de renseignements à des tiers, contrairement à ce que soutient le témoin CL).

Il n'y a pas non plus lieu d'accueillir la demande des intimés visant à voir déférer à R) le serment supplétoire aux fins de prouver qu'au cours du mois de mars 2007 l'agence immobilière la contacte pour lui faire part de l'obtention par K) et M) de « l'accord de leur banque relatif à leur emprunt immobilier », et que le même jour l'agence immobilière lui fait tenir copie de cet accord bancaire.

En effet, les intimés ne produisent pas d'autre copie d'un « contrat de prêt » que celle du document ci-avant examiné, non daté, non signé, soumettant le prêt à la constitution de diverses garanties, dont le cautionnement réel des époux T)-B).

Or, tel qu'il découle des développements qui précèdent, le prêt dont question audit document de la banque est conditionnel, la condition d'un cautionnement réel ne se réalisant pas.

Il en résulte que les faits offerts en preuve par la délation du serment supplétoire ne sont ni concluants, ni pertinents, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y admettre R).

La demande subsidiaire des intimés en obtention de l'indemnité forfaitaire prévue dans l'hypothèse d'une résiliation fautive par M) du contrat de vente est non fondée, découlant des développements qui précèdent que le contrat de vente ne se forme pas, en raison de la défaillance de la condition suspensive de l'obtention du prêt bancaire.

A défaut de toute preuve d'une faute commise par M) dans l'exécution contractuelle de son obligation portant sur une remise de la décision bancaire dans les 15 jours telle que définie ci-avant, la demande est à dire également non fondée en ses bases déduites des « articles 1134 et suivants et 1142 et suivants », bases par ailleurs non autrement développées, encore invoquées à l'appui de l'obtention du montant de 28.500.- euros, aucun élément au dossier ne permettant de retenir dans le chef de l'appelant un quelconque manquement dans l'exécution de l'obligation sanctionnée par la clause pénale.

En vertu du principe du non cumul des responsabilités contractuelle et quasi-délictuelle, la demande est finalement à dire irrecevable en tant que déduite de la responsabilité quasi-délictuelle.

Il découle de l'ensemble de ces développements que l'appel est fondé et que la demande des époux C)-R) est à rejeter.

M) ne justifiant pas de la condition de l'iniquité posée par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à dire non fondée.

Les époux C)-R) étant en leur qualité de parties succombantes à condamner aux frais et dépens des deux instances, leurs demandes en obtention d'indemnités de procédure y relatives sont de même à rejeter.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

rejette les demandes en institution d'enquêtes et délation du serment supplétoire,

dit l'appel fondé,

réformant le jugement du 11 février 2009,

dit non fondée la demande en obtention du montant de 28.500.- euros dirigée contre M),

condamne les époux C)-R) aux frais et dépens de première instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Guillaume RAUCHS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

rejette les demandes présentées en instance d'appel sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne les intimés aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Guillaume RAUCHS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.