

Arrêt civil

Audience publique du 13 juillet deux mille onze

Numéro 36234 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 :

1. A), et
2. C),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date du 21 mai 2010,

comparant par Maître Romain ADAM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. L), et son épouse
2. P),

3. la société à responsabilité limitée B) Solustions Immobilières,

intimés aux fins du susdit exploit HOFFMANN du 21 mai 2010,

comparant par Maître Yves WAGENER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Aux termes d'un contrat de vente du 5 septembre 2008, L) et son épouse P) vendent par l'intermédiaire de B) Solutions Immobilières S.A.R.L. à C) (né en 1946) et à A) (née en 1956) une maison, place, 1,95 ares, à Wormeldange, 114A, rue Principale, au prix de 420.000.- euros, payable le jour de l'acte à signer, au plus tard, le 1^{er} décembre 2008 par devant le notaire X).

Le contrat, enregistré le 15 septembre 2008, prévoit sous « Clauses suspensives du compromis de vente » que :

« La présente vente est expressément conclue sous la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur d'un crédit hypothécaire, cette condition étant limitée dans le temps à 4 semaines à dater du jour de la signature du présent compromis. L'acquéreur s'engage à introduire sa demande dans les deux semaines à compter de ladite signature et à justifier de ses démarches. En cas de refus de l'organisme prêteur, l'acquéreur notifiera immédiatement le document officiel et motivé de refus au notaire instrumentant par lettre recommandée. A défaut de cette information endéans ce délai fixé, le compromis sera considéré comme définitif ».

Sous « Autres clauses et Conditions du compromis de vente », le contrat du 5 septembre 2008 prévoit, entre autres, que :

« La demande du prêt bancaire doit être réelle. Si l'acquéreur n'avait fait aucune démarche officielle pour l'obtention d'un crédit hypothécaire suivant les délais fixés ci-dessus, il devra dédommager l'autre partie de 10%, et l'agence de 3% du prix de vente majorés de la TVA applicable ».

« Si l'une des parties résiliait le présent compromis ou venait à faire défaut à la date fixée par le notaire pour la signature de l'acte, la partie défaillante devra dédommager l'autre partie des mêmes indemnités forfaitaires que celles détaillées ci-avant ».

Le jour même de la conclusion du contrat de vente, BANQUE F) LUXEMBOURG S.A (Agence Niederanven) établit à l'attention de C) et de A) un « Plan de financement pour l'acquisition d'un logement à

Wormeldange » qui, partant d'un coût total de 537.705.- euros (entre autres : prix d'acquisition de 420.000.- euros ; transformations de 112.000.- euros) et de capitaux propres de 50.000.- euros, prévoit un prêt nécessaire d'un montant arrondi de 488.000.- euros, remboursable sur 25 ans moyennant des mensualités de 2.997,51.- euros.

Le plan de financement mentionne en bas de page, en caractères réduits, que « cette information » ne constitue pas une offre ou une confirmation de crédit.

Le 26 septembre 2008, le chargé de relations de l'agence Banque F) de Niederaanven fait tenir à A) le mail suivant : « ... ».

« Tout d'abord je voudrais m'excuser pour ce malentendu survenu à cause de cette proposition sur 25 ans. En effet, je vous ai fait une proposition que la banque n'aurait pas pu tenir en tenant compte de tous les paramètres ».

« Pour pouvoir avancer avec le dossier et trouver une solution qui puisse vous satisfaire, il faudrait qu'on regarde comment présenter cette offre de crédit. On pourrait imaginer de fixer votre remboursement mensuel selon la durée de 25 ans, mais avec une échéance maximale de 18 ans ».

« En d'autres termes, on aurait un remboursement final qui serait l'équivalent des 7 ans restants. Vu que vous m'aviez dit, que vous comptez rembourser une partie lorsque le marché de l'immobilier anglais serait meilleur et que vous puissiez vendre l'appartement à Londres, cela éliminera le problème de l'échéance finale. Notre crédit est de toute façon remboursable anticipativement sans frais ».

« Cette solution vous permettrait de payer la mensualité sur 25 ans comme vous le désirez. Si cela vous convient, je reste à votre disposition pour d'éventuelles questions. Nous pouvons aussi nous (ou avec mon supérieur hiérarchique) rencontrer pour trouver une autre solution, si celle-ci ne vous conviendrait pas ». « ... ».

Par lettre recommandée portant la date du 26 septembre 2008, le notaire X) adresse à A) la lettre suivante : « ... ».

« Par la présente, je vous informe que, suite à la réception de votre accord bancaire, j'ai l'honneur de vous proposer un rendez-vous de signature pour l'acte notarié en question : Jeudi, 9 octobre à 16h00 ... ».

Le 6 octobre 2008, le notaire fait tenir aux acquéreurs le courrier recommandé suivant : « ... ».

« ... je vous informe, qu'à la demande des vendeurs, j'ai l'honneur de vous confirmer la date de signature de l'acte de vente (dont copie ci-jointe) du Jeudi, 9 octobre à 16h00 ... » et qu'à défaut pour les acquéreurs de s'y présenter, une attestation de non-comparution sera délivrée aux vendeurs.

Faisant valoir que le notaire est au cours du mois de septembre 2008 « informé par l'organisme prêteur consulté par la partie acquéreuse, endéans le délai prévu, que le prêt est accordé », qu'en l'absence de refus bancaire dans le même délai, la vente du 5 septembre 2008 devient définitive, qu'à défaut par les acquéreurs de se présenter par devant notaire, celui-ci dresse le 9 octobre 2008 un procès-verbal de non-comparution à leur rencontre, qu'il y a ainsi « violation des dispositions contractuelles justifiant la résiliation du compromis aux torts des assignés, le tout avec les dommages et intérêts tels que fixés forfaitairement dans le contrat », L) et P) assignent C) et A) par exploit d'huissier du 17 février 2009 à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir ordonner la résiliation du compromis et pour les voir condamner à payer l'indemnité forfaitaire de 42.000.- euros (10%) aux époux L)-P) et celle de 14.490.- euros (3% + TVA de 15%) à B) Solutions Immobilières S.AR.L., chaque fois avec les intérêts y spécifiés.

Rejetant l'affirmation tenant à l'existence de l'accord bancaire allégué, et retenant qu'à défaut par les acquéreurs de notifier, endéans le délai contractuel de 4 semaines, au notaire le refus bancaire de leur accorder le prêt, la vente se forme aux termes de la condition suspensive, que du fait de leur non comparution devant le notaire aux fins de l'authentification de la vente, la clause pénale afférente trouve à s'appliquer, le tribunal d'arrondissement déclare par jugement du 17 mars 2010 le contrat résolu aux torts des acquéreurs, qui sont condamnés au paiement des montants respectivement réclamés, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice.

Par exploit d'huissier du 21 mai 2010, A) et C) interjettent régulièrement appel contre ce jugement, concluant à voir retenir, par voie de réformation, l'absence de toute faute en leur chef et à voir déclarer non fondées les demandes dirigées à leur rencontre.

Soutenant que, contrairement à l'appréciation des premiers juges, le notaire reçoit endéans le délai contractuel une information positive de la banque concernant le prêt sollicité, et qu'à défaut de notification d'un refus bancaire dans le même délai par les acquéreurs, la vente devient définitive, les époux L)-P) concluent au rejet de l'appel.

C'est à bon droit que les appelants font valoir que la décision des premiers juges est déduite non seulement d'une interprétation erronée de la condition suspensive, mais également d'une mauvaise appréciation des circonstances de l'espèce.

Le libellé de la condition suspensive est sans équivoque en ce que la formation de la vente du 5 septembre 2008 est soumise à la condition de l'obtention par les acquéreurs d'un prêt bancaire dans les 4 semaines à partir de la signature du contrat de vente, les acquéreurs s'y engageant, en outre, à introduire leur demande de prêt dans les 2 semaines de cette signature et à justifier de leurs démarches.

A s'en tenir, pour le surplus, à son strict libellé, la clause de la condition suspensive, qui englobe dans les démarches à accomplir par les acquéreurs, celle de notifier immédiatement au notaire « le document officiel et motivé de refus » de l'organisme bancaire, spécifie que le défaut de notification de ce refus bancaire dans les 4 semaines entraîne la formation de la vente.

Par conséquent, et alors que la non obtention du prêt dans les 4 semaines et suivant les modalités contractuellement fixées aura, tel qu'il résulte par ailleurs de l'article 1176 du code civil, pour effet la non formation de la vente, le défaut de notification de cette même non obtention, respectivement, du refus bancaire, dans ledit délai, aurait pour effet la formation de la vente.

En présence de ce libellé incohérent et contradictoire de la condition suspensive, il y a lieu de rechercher la commune intention des parties, et d'interpréter la clause de manière à lui donner un sens, qui ne soit par ailleurs pas en défaveur des acquéreurs qui s'y obligent.

De ces considérations et, entre autres, de ce que le 5 septembre 2008 un plan de financement est élaboré par l'agence Banque F) de Niederanven aux fins de l'acquisition immobilière du même jour, il résulte que la commune intention des parties est, conformément par ailleurs à une pratique courante en matière immobilière, d'ériger l'obtention du prêt bancaire par les acquéreurs endéans le délai y spécifié, en condition suspensive de la vente.

Si les acquéreurs s'obligent, par ailleurs, à avertir immédiatement le notaire d'un éventuel refus bancaire, la non notification de pareil refus endéans ledit délai ne pourra avoir pour effet la formation de la vente, sauf à priver la condition suspensive de sa finalité.

Cette partie de la clause s'entend en ce sens que dès lors qu'un refus bancaire intervient endéans les 4 semaines, les acquéreurs s'obligent à le transmettre immédiatement au notaire.

Or, aucun élément au dossier ne permet de retenir qu'un refus bancaire intervient dans les 4 semaines de la signature du contrat de vente.

Il découle, au contraire, de l'email ci-avant reproduit du 26 septembre 2008 de l'agence Banque F) de Niederanven qu'à cette date la banque rentre, de sa propre et seule initiative, en pourparlers avec les acquéreurs quant aux modalités de remboursement du prêt prévues au plan de financement du 5 septembre 2008, l'agence bancaire y faisant des propositions d'aménagement de la durée du règlement des mensualités prévues à ce plan de financement.

Par ailleurs, dans l'exécution de l'obligation de notifier immédiatement le document officiel et motivé du refus bancaire au notaire, intervient un élément extrinsèque et aléatoire, essentiel à l'exécution-même de l'obligation contractée le 5 septembre 2008 par les acquéreurs, cet élément consistant en ce qu'une décision de refus soit prise par la banque dans le délai de 4 semaines à partir de la signature du contrat de vente.

Or, lorsque l'exécution d'une obligation contractuelle est aléatoire en ce sens que le résultat auquel s'oblige le débiteur dépend d'éléments qu'il ne peut pas maîtriser, en l'espèce, la prise ou non d'une décision de refus du prêt dans le délai en question, cette obligation est de moyens et la responsabilité contractuelle de la partie qui s'y engage ne peut être recherchée que dès lors qu'est établie sa faute dans l'exécution de l'obligation (cf Philippe MALAURIE, Laurent AYNES, Droit Civil, Obligations, nos 823, 864 et 867, 9^e édition).

Une telle défaillance contractuelle n'existe pas en l'espèce.

Il découle de ces développements que c'est à tort que les premiers juges concluent, à partir de la simple constatation de l'absence d'un refus bancaire, à fortiori du défaut de notification au notaire d'un refus bancaire dans les 4 semaines, à la formation de la vente et à l'obligation contractuelle des acquéreurs de passer l'acte notarié de vente, pour en déduire, d'une part, la résolution de la vente pour inexécution fautive de cette obligation, d'autre part, l'application de la clause pénale sanctionnant la non comparution des appelants par devant notaire.

C'est encore à bon droit que les acquéreurs contestent l'affirmation des intimés, déduite de la lettre du notaire du 26 septembre 2008 selon laquelle il y a, endéans le délai convenu, un accord bancaire, et partant, du fait de la réalisation de la condition suspensive telle qu'interprétée ci-avant, formation de la vente du 5 septembre 2008 et, finalement, application de la clause pénale pour non comparution devant le notaire.

La clause pénale se définissant comme étant une évaluation forfaitaire par les parties des dommages et intérêts redus par le débiteur en cas d'inexécution ou d'exécution fautive de son obligation contractuelle, c'est aux intimés, sollicitant l'octroi des indemnités forfaitaires prévues aux clauses pénales, qu'il incombe d'établir l'inexécution par les acquéreurs des obligations contractuelles y sanctionnées.

Or, il résulte de l'email du 26 septembre 2008, non critiqué en tant que tel, que la proposition de financement élaborée le 5 septembre 2008 par le chargé des relations de l'agence Banque F) de Niederanven sur 25 ans ne fera pas, telle quelle, l'objet d'un accord bancaire, se trouvant même à l'origine d'un malentendu au sein de la banque.

On ne saurait à cet égard suivre les intimés en ce qu'ils font valoir que le malentendu survenu dans le cadre d'un prêt sur 25 ans auquel se réfère cet email du 26 septembre 2008 aurait trait à une nouvelle demande de prêt, ou à une « tentative de renégocier les conditions d'un prêt » moyennant une nouvelle proposition » de prêt, soumise par les acquéreurs à la banque.

Il découle, au contraire, des éléments au dossier que la proposition de prêt sur 25 ans, donnant lieu à un malentendu au sein de la banque, est celle faite par l'agence Banque F) de Niederanven en son plan de financement du 5 septembre 2008, qui ne fera pas telle quelle l'objet d'une offre de la Banque (cf email de l'agence Banque F) de Niederanven du 26 septembre 2008).

Les acquéreurs se trouvent, ainsi, à quelques 10 jours seulement de l'expiration du délai de 4 semaines, soudainement informés par l'agence bancaire que le plan de financement, pourtant établi depuis le 5 septembre 2008 (portant sur un remboursement sur une durée effective de 25 ans moyennant des mensualités de 2.997,51.- euros chacune) ne saurait, tel quel, faire l'objet d'un accord bancaire.

C'est par conséquent à bon droit que les appelants déduisent de l'email de l'agence Banque F) de Niederanven du 26 septembre 2008 que l'accord qui a été adressé par BANQUE F) au notaire, ne correspond pas à la demande de prêt telle que découlant du plan de financement du 5 septembre 2008 élaboré sur 25 ans de sorte que, contrairement à ce que font valoir les intimés, aucun prêt n'est accordé à cette date par la banque.

Plus précisément découle-t-il des documents au dossier, dont le plan de financement du 5 septembre 2008 et l'email de l'agence Banque F) de Niederanven du 26 septembre 2008, qu'à cette dernière date à laquelle le notaire rédige son courrier recommandé faisant état de la « réception » de

l'« accord bancaire », les parties sont au contraire au stade de pourparlers concernant les modalités du prêt bancaire sollicité le 5 septembre 2008 et que, au lieu d'un accord bancaire il y a, au sein de la banque, un malentendu concernant le prêt sollicité par les acquéreurs, et ce sur le point du remboursement moyennant des mensualités d'un montant de 2.997,51.- euros chacune, étalées sur une durée effective de 25 ans.

Il en résulte que l'« accord bancaire » dont fait état la lettre du notaire du 26 septembre 2008 ne répond pas à la demande de prêt des acquéreurs reprise au plan de financement du 5 septembre 2008, partant que « l'accord » transmis par la Banque au notaire porte sur des conditions de remboursement différentes de la demande des acquéreurs.

Pour le surplus, le libellé de la lettre recommandée du notaire du 6 octobre 2008 selon laquelle c'est « à la demande des vendeurs » qu'il « confirme » aux acquéreurs la date de signature de l'acte notarié, corrobore l'affirmation des appelants selon laquelle, dès réception de la lettre du notaire du 26 septembre 2008, ils contactent les vendeurs ainsi que le notaire pour, d'une part, les informer de l'email bancaire de l'agence Banque F) de Niederanven du même 26 septembre 2008 (leur parvenant nécessairement avant la lettre recommandée du notaire rédigée seulement le même 26 septembre 2008), email qui leur apprend que le plan de financement du 5 septembre 2008 établi sur 25 ans par le chargé de relations de l'agence Banque F) de Niederanven, constitue une proposition de sa part qui ne fera pas l'objet d'une offre de crédit par BANQUE F) LUXEMBOURG S.A., et pour d'autre part, et surtout, faire savoir au notaire et aux vendeurs qu'il n'existe par conséquent aucun accord bancaire, de sorte que la condition suspensive ne s'est pas réalisée et qu'il n'y a, ni formation de la vente, ni obligation de passer acte notarié.

Finalement, il n'est pas allégué que postérieurement à la réception de cet « accord » bancaire résultant d'un malentendu au sein de la banque, le notaire ait été informé par la banque, endéans le délai de 4 semaines, de l'existence d'un accord bancaire qui réponde à la demande de prêt telle que résultant du plan de financement du 5 septembre 2008, voire à une demande des acquéreurs telle que modifiée suite au mail 26 septembre 2008.

Les éléments résultant de l'email du 26 septembre 2008 de l'agence Banque F) de Niederanven au dossier établissent par conséquent, d'une part, qu'il n'existe pas le 26 septembre 2008 un accord de BANQUE F) LUXEMBOURG S.A. quant à l'octroi d'un prêt se greffant sur les prévisions retenues au plan de financement du 5 septembre 2008, d'autre part, qu'il n'existe pas non plus de refus bancaire à cette date, en découlant au contraire que les négociations entre les acquéreurs et la banque sont ouvertes à la date litigieuse à laquelle les acquéreurs se voient adresser de la

part de la banque, et à la seule initiative de celle-ci, des alternatives éventuelles concernant les modalités de remboursement du financement prévues le 5 septembre 2008.

L'offre de preuve subsidiaire des intimés visant à établir par voie d'enquêtes que le « ... notaire a reçu la confirmation de l'accord de prêt par la banque comme cela a été porté à la connaissance des parties par courrier du 26 septembre 2008 » et que c'est suite à cet accord de prêt que les acquéreurs ont été convoqués par le notaire à comparaître est, dès lors, pour ce qui concerne le premier point, d'ores et déjà contredite par les éléments au dossier et, pour ce qui concerne le second point (convocation des acquéreurs), sans pertinence.

Il découle de ces mêmes considérations que le fait qu'aucun accord bancaire n'intervient dans le délai convenu n'est pas imputable à une quelconque inexécution par les acquéreurs des obligations qu'ils contractent le 5 septembre 2008, telles que précisées par ailleurs à la condition suspensive et à la première clause pénale.

En effet, aucun élément au dossier ne permet de retenir que la demande de prêt n'ait pas été réelle, ni qu'elle n'ait pas été introduite dans les deux semaines, la preuve contraire, partant, la preuve des démarches « officielles » des acquéreurs résultant de l'établissement du plan de financement le jour même de la signature du contrat de vente.

Pour le surplus, toute obligation contractuelle des acquéreurs de faire, suite à l'information ci-avant de l'agence Banque F) de Niederaanven du 26 septembre 2008, les démarches requises pour que le prêt leur soit néanmoins accordé, malgré le revirement de la banque, et ce dans le délai résiduel de 10 jours seulement, constitue une obligation de moyens dont l'exécution dépend d'un élément extrinsèque, très aléatoire, à savoir, l'élaboration par la banque, dans ce délai extrêmement bref, d'une offre de nature à rencontrer, sous des formes différentes, les attentes des acquéreurs exprimées au plan de financement bancaire du 5 septembre 2008.

Il incombe dès lors aux intimés d'établir que la non survenance de pareille offre bancaire dans ce délai, est imputable à une faute des acquéreurs dans l'exécution de leur obligation de faire, dans ce délai et dans ce contexte, les démarches susceptibles de parvenir à un accord bancaire.

Or, l'existence d'une défaillance des acquéreurs dans l'exécution de pareille obligation n'est, ni établie, ni offerte en preuve.

Il découle de ces considérations qu'aucun élément au dossier ne permet de retenir que le défaut d'accord bancaire soit imputable à une quelconque défaillance contractuelle des acquéreurs.

La condition suspensive ne se réalisant par conséquent pas endéans le délai de 4 semaines, sans que ce fait ne soit imputable à une quelconque défaillance des acquéreurs dans l'exécution de leurs obligations contractées au contrat de vente du 5 septembre 2008, telles que précisées, notamment, à la condition suspensive et à la première clause pénale, la vente ne se forme pas, de sorte que c'est à tort que les intimés prétendent à l'existence d'une quelconque obligation de passer acte notarié.

Il découle de l'ensemble des développements qui précèdent que les demandes de résolution de la vente et en obtention des indemnités forfaitaires sont, par voie de réformation, à rejeter.

L'appel est par conséquent fondé.

Les intimés étant en leur qualité de parties succombantes à condamner aux frais et dépens des deux instances, leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure y relatives sont non fondées.

Les appelants ne justifiant pas de la condition de l'iniquité posée par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leurs demandes en obtention d'indemnité de procédure pour les deux instances sont également 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,

dit qu'il n'y a pas lieu à institution d'enquêtes,

dit l'appel fondé,

réformant le jugement du 17 mars 2010,

dit caduque la vente du 5 septembre 2008,

partant, rejette la demande en résolution ainsi que les demandes en obtention des montants de 42.000.- euros et de 14.490.- euros respectives des époux L)-P) et de B) Solutions Immobilières S.AR.L.,

condamne les époux L)-P) aux frais et dépens de première instance,

confirme le jugement du 17 mars 2010 pour le surplus,

dit non fondées 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.