

Arrêt civil

**Audience publique du 29 février deux mille douze**

Numéro 36490 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;  
Odette PAULY, conseiller;  
Brigitte KONZ, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**la société à responsabilité limitée V) Luxembourg,**

appelante aux termes des exploits des huissiers de justice Alex MERTZIG de Diekirch en date du 15 février 2010 et Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date du 16 février 2010,

comparant par Maître Marc KLEYR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**1. JB),**

intimé aux fins du susdit exploit MERTZIG du 15 février 2010,

comparant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant Luxembourg ;

**2. MB),**

intimée aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 16 février 2010,

comparant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant Luxembourg ;

### **3. la société anonyme BANQUE X) EUROPE, ,**

intimée aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 16 février 2010,

comparant par Maître Christian POINT, avocat à la Cour, demeurant Luxembourg.

---

#### **LA COUR DAPPEL :**

Par exploit d'huissier du 12 juin 2007, la société à responsabilité limitée V) a fait donner assignation à JB), à MB) et à la société anonyme BANQUE X) EUROPE S.A. à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, pour voir, en ordre principal, dire qu'en application des articles 1582 et suivants du Code civil, il y avait eu vente de l'immeuble sis à Luxembourg, 1, avenue Marie-Thérèse, le 6 janvier 2004 entre, d'une part, elle-même et, d'autre part, les défendeurs sub1) et 2) pour le prix de 4.462.083.- €, dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente et aura les mêmes effets qu'un acte de vente notarié, dire nul et de nul effet, sinon dire inopposable à la requérante, l'acte de vente notarié H) du 1<sup>er</sup> décembre 2004 dressé entre les défendeurs sub1) et sub2) et la défenderesse sub3), ordonner la transcription du dispositif du jugement à intervenir au bureau de conservation des hypothèques conformément à la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, en ordre subsidiaire, condamner les consorts B) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, sinon JB) seul, au paiement de dommages et intérêts d'un montant de 4.500.000.- €, outre les intérêts légaux à compter de la demande en justice.

Par jugement du 10 novembre 2009, le tribunal a déclaré la demande non fondée.

Les juges de première instance ont retenu que le compromis du 6 janvier 2004 prévoit en son article 8, intitulé 'clause suspensive' que *« L'acheteur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier agréé au Grand-Duché de Luxembourg pour règlement du prêt prix de vente. Il est expressément entendu qu'au cas où l'acheteur ne*

*devrait pas se voir accorder le prêt en question 14 jours avant passation de l'acte notarié, le présent compromis sera déclaré nul et non avenue, sans que les vendeurs ne puissent réclamer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acheteur (...) » et que l'article 5 du même compromis prévoit que « L'acte de vente sera signé au plus tard le 30 juin 2004 dans l'étude du notaire. A l'expiration du délai et à défaut de signature avant le 30 juin 2004, le présent compromis sera nul et non avenue de plein droit, sans qu'une quelconque manifestation de volonté, autre que le présent contrat ne soit exigée des parties (...) ».*

Les juges ont dit que la demanderesse n'est pas recevable à prouver par la production d'attestations testimoniales ou par l'audition de témoins l'existence d'un accord de prorogation du délai limite entre parties et que le compromis doit être jugé caduc, qu'en conséquence, la demande de la société V), société du groupe R), n'est pas fondée.

Par exploit d'huissier du 16 février 2010, la société V) interjette appel de cette décision, principalement, pour voir dire qu'en application des articles 1582 et suivants du code civil, il y avait eu vente de l'immeuble en cause, par conséquent dire nul et de nul effet, sinon déclarer inopposable à l'appelante l'acte de vente du 1<sup>er</sup> décembre 2004, subsidiairement, pour autant que la vente conclue entre l'appelante et les consorts B) ne pourrait pas être exécutée ou constatée par jugement, condamner les consorts B) à payer à l'appelante à titre de dommages-intérêts la somme de 4.500.000.- € et, plus subsidiairement, l'appelante demande acte de son offre de preuve présentée également en première instance.

L'appelante demande une indemnité de procédure de 10.000.- €.

En fait, le 21 mars 2002, les consorts B) ont conclu un contrat qualifié de contrat d'agence immobilière avec G), ce contrat a été cédé à la société I), une autre société appartenant au groupe de R), le 18 décembre 2002 un compromis de vente a été signé par les consorts B) avec la société M) (actuellement la société V)), le 6 janvier 2004 un nouveau compromis a été signé par les mêmes parties, aux termes duquel la date d'échéance, a été fixée au 30 juin 2004.

Actuellement, l'appelante fait valoir que la vente litigieuse était parfaite entre elle et les consorts B); que la seule condition suspensive, à savoir l'obtention des moyens financiers nécessaires à l'acquisition de l'immeuble, était remplie, ce dont les consorts B) furent informés en date des 12 mai et 24 juin 2004. Elle dit que la non-signature de l'acte notarié de vente dans les délais prévus était imputable aux consorts B), que JB) avait donné son accord pour prolonger les effets du compromis de vente jusqu'à la fin de la première quinzaine de juillet 2004 au moins, que pourtant, le 1<sup>er</sup> juillet

2004, JB) aurait nié son engagement en déclarant se considérer comme délié du compromis de vente, que suivant acte du 1<sup>er</sup> décembre 2004 l'immeuble fut vendu à la société BANQUE X) EUROPE S.A..

La requérante se prévaut d'un accord oral, de la part de JB), de proroger au 30 juin 2004 la date limite fixée par le compromis et offre de prouver cet accord de prorogation par la production d'attestations et, subsidiairement, par l'audition de témoins.

Les consorts B) soulèvent la non validité de la prorogation du délai sans l'accord de la partie MB), l'absence de réalisation de la condition suspensive stipulée à l'article 8 du compromis relatif au prêt bancaire et ils contestent toute mauvaise foi dans leur chef. Les intimés se prévalent de la prohibition de la preuve testimoniale prévue à l'article 1341 du Code civil.

Les consorts B) réitèrent leur argument disant que la condition suspensive n'était pas réalisée 14 jours avant la date prévue pour la passation de l'acte notarié, de sorte que le compromis a déjà été caduc le 16 juin 2004. Ils insistent également sur le fait que seule l'obtention d'un crédit bancaire pouvait avoir comme conséquence que la condition suspensive soit réalisée

Les consorts B) contestent que M. R) ait fait mention de l'existence d'un investisseur privé et qu'il ait informé M. B) de la possibilité de signer l'acte notarié avant le 30 juin 2004.

Les intimés citent la jurisprudence disant que: « Etablir l'existence d'une prorogation de délai consiste à prouver directement contre le contrat négocié entre les parties. Une telle preuve doit donc être rapportée par écrit et ne saurait être établie par témoignage» (Pas.34, 81).

La société anonyme BANQUE X) EUROPE S.A. fait valoir que le terme prévu par le compromis du 6 janvier 2004 est échu le 30 juin 2004, de sorte que le 1<sup>er</sup> juillet 2004 le compris avait perdu tout effet, la condition suspensive relative au prêt bancaire ne s'étant pas réalisée.

La société anonyme BANQUE X) EUROPE S.A. interjette appel incident, elle demande l'indemnisation de son préjudice, résultant notamment de l'atteinte à son image et des frais exposés, causé par les agissements de la société à responsabilité limitée V) pour un montant de 250.000.- €. Elle reproche à cette dernière d'avoir tenté en juillet 2004 de s'opposer à la vente d'immeuble, d'avoir engagé de janvier à octobre 2006 une saisie-description des plans de rénovation, de s'être opposée en février 2006 à l'autorisation de construire et d'avoir introduit la présente demande en annulation de la vente.

Dans ses conclusions du 5 octobre 2011, la banque augmente sa demande au montant de 1.300.000.- €, au motif qu'au préjudice subi du fait de l'atteinte à son image s'ajoute encore une perte du fait de l'immobilisation pendant 51 mois du capital investi de 4.950.000.- €, étant donné que compte tenu des règles prudentielles et de la publicité donnée à cette affaire par le biais de la transcription et par le Groupe Rollinger, la banque se voit bloquer dans la rénovation de la villa.

La société anonyme BANQUE X) EUROPE S.A. demande une indemnité de procédure de 5.000.- €.

La société V) soulève l'irrecevabilité de la demande nouvelle formulée la première fois en instance d'appel. En ordre subsidiaire, elle conteste toute faute dans son chef.

La société V) dit que la condition suspensive liée à l'obtention du crédit s'est réalisée le 12 mai 2004, que le financement du prix de vente était assuré par un investisseur privé, la preuve en résultant des attestations testimoniales produites.

L'appelante explique que le 12 mai 2004, JB) a accepté expressément le report de la date pour la signature de l'acte notarié, que cet indivisaire s'est présenté comme agissant également au nom et pour compte de sa sœur, que le concours des volontés des indivisaires est donc présumé, que le fait de prolonger la date de validité d'un compromis est à qualifier d'acte d'administration et non de disposition. La société V) fait valoir qu'elle a payé plus de 220.000.- € d'indemnités d'indisponibilités qui devaient s'imputer comme acompte sur le prix de vente et pouvaient être conservées par les consorts B) à titre de pénalités si la vente ne se concrétisait pas. L'appelante demande à la Cour d'annuler la clause d'indemnité d'indisponibilité, sinon de réduire le quantum de cette clause à un plus juste niveau et d'ordonner la restitution du montant de l'indemnité à la partie appelante.

Les consorts B) soulèvent l'irrecevabilité de cette demande nouvelle en instance d'appel. A titre subsidiaire, ils estiment que cette indemnité a été contractuellement stipulée, qu'elle correspond à la contrepartie d'une immobilisation d'un capital de quatre millions d'euros.

Les consorts B) renvoient à un arrêt prononcé le 4 mars 2009 les ayant condamnés à payer à la société I), la somme de 155.250.- € au titre d'une commission d'agence de 3% du prix de vente réalisé suite à la vente de l'immeuble à la société anonyme BANQUE X) EUROPE S.A..

## **Quant à la recevabilité des appels**

La restitution de l'indemnité d'indisponibilité demandée par l'appelante est une demande non présentée en première instance.

Cette demande constitue une demande nouvelle en instance d'appel au sens de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile qui prohibe les demandes nouvelles, c'est-à-dire celles qui diffèrent de la demande originaire par leur fondement, leur cause ou leur objet. En l'espèce, l'appelante qui avait demandé en première instance, d'ordonner la transcription du dispositif du jugement au bureau de conservation des hypothèques, ne saurait, sans violer l'article 592 précité, réclamer en appel la restitution de l'indemnité forfaitaire, demande qui est nouvelle par son objet et sa base légale et partant irrecevable.

La banque augmente en appel le montant des dommages-intérêts réclamés en première instance.

En première instance, la banque a présenté une demande reconventionnelle contre la société V) d'un montant de 250.000.- € du chef des tracasseries causés par les remises en question inattendues et injustifiées du titre de propriété des conjoints B), de l'atteinte à l'image consécutive aux allégations de la société V) et du fait des diligences auxquelles a dû procéder la banque pour contrecarrer l'intervention de l'appelante au principal et de l'ensemble des frais qu'elle a dû exposer pour assurer sa défense.

En instance d'appel, la banque réclame, par conclusions du 8 décembre 2010, le montant de 250.000.- € pour atteinte à l'image, pour frais et diligences. Par conclusions du 5 octobre 2011, la banque augmente sa demande à 1.300.000.- €, au motif qu'une perte du fait de l'immobilisation pendant 51 mois du capital investi de 4.950.000.- € s'est ajoutée.

En première instance, la banque demandait indemnisation du préjudice subi du fait d'ennuis, de l'atteinte à son image causés par les agissements de la société V), et des frais exposés. Le dommage né du fait de l'immobilisation du capital investi n'est qu'un élément de l'éventuel préjudice né de l'attitude de la partie appelante.

Partant la banque est recevable à demander pour la première fois en appel des dommages-intérêts pour le préjudice souffert depuis la décision de première instance, la demande en paiement d'indemnités d'occupation est donc recevable pour autant qu'elle concerne des indemnités échues après le premier jugement.

## Quant au fond

C'est à bon droit, que les juges de première instance ont décidé que la réalisation de la clause suspensive prévue à l'article 8 du compromis dans le délai de quinze jours avant la date limite du 30 juin 2004 n'a pas eu lieu. En effet, la partie appelante est restée en défaut d'établir tant en première instance, qu'en instance d'appel qu'un prêt à hauteur du prix de vente de l'immeuble lui avait été accordé par un institut financier au moins 14 jours avant passation de l'acte notarié.

Le jugement entrepris retient que la preuve d'une modification apportée, postérieurement à la rédaction de l'acte, à l'une des stipulations contractuelles, doit faire l'objet d'une preuve par écrit, que partant la demanderesse n'est pas recevable à prouver par la production d'attestations testimoniales ou par l'audition de témoins l'existence d'un accord de prorogation du délai limite entre parties, et que le compromis doit être jugé caduc.

La société appelante estime qu'il ne s'agissait pas de prolonger la validité du compromis de vente, la vente étant parfaite le 12 mai 2004, mais simplement de reporter la date de signature et d'authentification de l'acte de vente, de sorte que l'article 1341 du Code civil ne s'y applique pas.

En l'occurrence, la société appelante se prévaut de la réalisation de la condition suspensive et fait valoir que seule la date prévue pour la signature de l'acte notarié a été prorogée.

Il résulte de l'offre de preuve réitérée en instance d'appel que le 12 mai 2004, Monsieur R), représentant la société appelante, précisa « qu'un report de la date de signature lui permettrait d'obtenir les autorisations de construire et ainsi d'obtenir un financement auprès d'une banque de la place à des conditions financières plus avantageuses, qu'en effet l'investisseur privé exigeait, à titre de garantie, une hypothèque sur tout son patrimoine immobilier actuel alors qu'une banque se serait contentée d'une hypothèque sur la villa pour peu que les autorisations de transformation soient accordées par les autorités compétentes. Monsieur R) demande dès lors le report de la signature de l'acte à la fin du mois de novembre 2004 ».

Partant la société appelante reconnaît qu'à la date du 12 mai 2004 elle ne remplissait pas la condition de l'obtention d'un prêt bancaire et elle sollicitait nécessairement la prorogation de la date fixée pour la réalisation de cette condition suspensive, étant donné qu'elle entendait toujours contracter un prêt bancaire avant la signature de l'acte notarié.

En offrant d'établir l'accord oral relatif à cette prorogation du délai fixé au compris du 6 janvier 2004, la partie appelante entend donc prouver contre le contrat. C'est encore à bon droit, que les juges de première instance ont dit que l'article 1341 du Code civil est applicable à la modification substantielle du contenu du contrat que représente le remplacement de la date limite de la réalisation d'une condition suspensive et qu'une telle preuve ne saurait être établie par témoignage.

Le jugement entrepris est encore à confirmer pour avoir refusé l'application de l'exception légale prévue à l'article 1348 du Code civil, la partie appelante n'établissant pas qu'elle se trouvait dans l'impossibilité morale de se procurer une preuve littérale de l'accord de prorogation.

### **Quant à la demande reconventionnelle**

A défaut de précision, la demande reconventionnelle de la société anonyme BANQUE X) EUROPE S.A. est à analyser sur base de l'article 6-1 du Code civil, respectivement de l'article 1382 du même code.

L'exercice d'une action en justice, ou d'une voie de recours n'est pas, d'une manière générale, génératrice de responsabilité civile. Le demandeur en dommages et intérêts doit établir une faute caractérisée, un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol.

En l'espèce, ni la preuve d'un abus de droit au sens de l'article 6-1 du Code civil, ni même celle d'une faute au sens des articles 1382 et 1383 du même code, ne sont rapportées, de sorte que la demande en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, respectivement pour faute, n'est pas fondée.

Par ailleurs, la banque reste en défaut d'établir un lien direct entre l'immobilisation pendant 51 mois du capital investi de 4.950.000.- € et une faute alléguée de la partie V).

Partant le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a retenu que la banque n'a pas prouvé en quoi la société V) aurait commis un abus de droit en exerçant son action.

### **Quant aux indemnités de procédure**

Il serait inéquitable de laisser à charge des intimés B) les frais en appel qui ne peuvent être répétés. Il y a lieu de leur accorder la somme de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Il serait pareillement inéquitable de laisser à charge de la société anonyme BANQUE X) EUROPE S.A. de tels frais en appel et il convient de lui accorder la somme de 500.- EUR de ce chef.

La société V) succombe dans ses prétentions et n'a par conséquent pas droit à une telle indemnité.

### **PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit irrecevable la demande nouvelle présentée en instance d'appel par l'appelante,

déclare les appels non fondés,

partant confirme le jugement rendu le 10 novembre 2009,

rejette la demande de la société à responsabilité limitée V) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée V) à payer à JB) et MB) la somme de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée V) à payer à la société anonyme BANQUE X) EUROPE S.A. la somme de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée V) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maîtres Pierre Reuter et Christian Point qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.