

Arrêt civil

Audience publique du 6 juin deux mille douze

Numéro 37485 du rôle.

Composition:

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

E n t r e :

1. T), et
2. F),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg en date du 19 avril 2011,

comparant par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

1. G), et son épouse
2. D),

intimés aux fins du susdit exploit HOFFMANN du 19 avril 2011,

comparant par Maître Rachel JAZBINSEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 11 janvier 2011, statuant par défaut à l'égard de la partie défenderesse, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a condamné T) et F) à payer aux époux G)-D) le montant de 27.000.- € à titre de clause pénale pour avoir rompu un contrat de vente entre parties en faisant usage d'un document falsifié. Le tribunal a par ailleurs rejeté la demande des requérants en paiement d'une indemnité supplémentaire de 5.000.- € au motif qu'elle ferait double emploi avec l'indemnité forfaitaire et il a rejeté leur demande en paiement d'une indemnité de procédure. L'exécution provisoire a été ordonnée au motif que la partie défenderesse aurait reconnu le principe de l'indemnisation.

Par exploit du 19 avril 2011 T) et F) ont régulièrement interjeté appel contre ce jugement. Ils demandent principalement la réformation du jugement entrepris pour autant que les premiers juges n'ont pas pris en considération les refus bancaires auxquels se sont heurtés les appelants et ont dès lors admis que la condition de la convention entre parties suivant laquelle l'accord bancaire « à la partie acquéreuse » devait être obtenu au plus tard le 12 février 2010, fût-elle suspensive ou résolutoire, a été levée et en ont déduit que le compromis de vente, y compris sa clause pénale, a sorti ses effets. Les appelants demandent par réformation du jugement entrepris, que le compromis de vente du 29 janvier 2010 soit déclaré caduc en raison des multiples refus bancaires essuyés par eux.

Les parties intimées G) et D) demandent la confirmation du jugement entrepris pour autant que les appelants ont été condamnés à leur payer la somme de 27.000.- € à titre de clause pénale au motif que l'existence des refus bancaires allégués n'est pas établie. La partie intimée interjette appel incident du jugement entrepris et en demande la réformation pour autant que leur demande en paiement d'une indemnité supplémentaire de 5.000.- € a été rejetée. Elle considère qu'en raison du dol commis par les appelants et conformément à l'article 1150 du code civil, cette indemnisation supplémentaire ne ferait pas double emploi avec l'indemnité forfaitaire.

Quant à l'appel principal :

Les parties ont signé en date du 29 janvier 2010 un compromis de vente pour une maison d'habitation sise à Vichten. Le compromis contient notamment la clause suivante :

« Accord bancaire à la partie acquéreuse au plus tard le 12/2/2010 ».

Il en résulte clairement que les parties étaient conscientes que les acquéreurs avaient besoin pour financer l'immeuble, objet du compromis, d'un prêt bancaire et qu'ils devaient obtenir l'accord bancaire pour le 12 février 2010 au plus tard. Bien que cette clause ne soit pas expressément formulée en ces termes, il y a lieu de lui donner le sens qu'elle a usuellement dans les compromis de vente, à savoir le sens d'une clause suspensive suivant laquelle la convention entre parties ne sort ses effets que si l'accord pour un prêt bancaire est obtenu par la partie acquéreuse.

Il est de principe que pour satisfaire à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire, la partie acquéreuse doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat. En effet, lorsque le débiteur, obligé sous une condition suspensive, en empêche l'accomplissement, celle-ci est réputée accomplie (article 1178 du code civil). Lorsque les acquéreurs ne remettent pas la réponse de la banque, il faut présumer, soit qu'ils n'ont pas accompli les diligences nécessaires, soit qu'ils ont reçu une réponse favorable, mais qu'ils n'en font pas état pour se soustraire à leurs obligations. Dans les deux cas, leur responsabilité sera engagée et la clause pénale sera due. Au contraire, lorsque, les acquéreurs remettent le refus de la banque de leur accorder le crédit sollicité, la défaillance de la condition suspensive sera en principe prouvée et le compromis sera caduc (Cour 21 janvier 2009, n° 33486 du rôle).

En outre, 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, 9e édition).

L'article 1178 du Code civil impose ainsi, à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive, une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Le débiteur doit dès lors entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et la jurisprudence récente met à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli les diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition (cf. Jurisclasseur civil, art. 1175 à 1180, n°63).

Il se dégage des éléments du dossier et plus particulièrement de la circonstance que la seule pièce remise par la partie acquéreuse pour établir un refus bancaire est un faux, que les appelants n'ont pas rapporté la preuve qu'ils ont accompli les diligences requises au vœu de l'article 1178 du Code civil en vue de l'obtention du crédit pour le financement de l'immeuble acquis suivant compromis du 29 janvier 2010.

Il en résulte qu'il y a lieu de présumer que les appelants n'ont pas accompli les diligences nécessaires et que dès lors la condition est réputée accomplie conformément à l'article 1178 du code civil.

C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont condamné les appelants à payer la clause pénale prévue au compromis de vente en cas de rétractation d'une des parties. L'appel principal est partant à déclarer non fondé.

Quant à l'appel incident :

La partie intimée demande la réformation du jugement entrepris pour autant que les premiers juges ont refusé de lui allouer une indemnisation supplémentaire sur base de l'article 1150 du code civil.

Il est de jurisprudence que la clause pénale est un forfait qui tient lieu de dommages et intérêts et que l'application de la clause pénale est écartée en cas de dol ou de faute lourde du débiteur qui pourra ainsi être condamné à des dommages et intérêts supérieurs au montant de la clause pénale stipulée au contrat. Cependant, le créancier ne pourra pas cumuler la clause pénale et les dommages et intérêts même en cas de dol ou de faute lourde commise par le débiteur. Comme en l'espèce le montant de la clause pénale l'emporte sur celui des dommages et intérêts réclamés en sus, il y a lieu de limiter la condamnation des intimés au paiement de la clause pénale (cf. Cour, 3 mars 2010, n° du rôle 34558). Par ailleurs, ce n'est pas la faute commise par les appelants en faussant un courrier de la banque X) qui est en relation causale avec l'inexécution par ces derniers de leur obligation ayant résulté du compromis de vente. Les appelants ont uniquement tenté de justifier leur rétractation par une pièce faussée pour échapper au paiement de la clause pénale. Une simple rétractation, non accompagnée d'une pièce faussée, aurait eu le même effet. Il en résulte que l'appel incident n'est pas fondé.

En l'absence de toute preuve qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge une partie des frais non compris dans les dépens la demande des parties en paiement d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

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,

déclare les appels principal et incident recevables ;

les déclare non fondés ;

partant,

confirme le jugement entrepris ;

dit non fondées les demandes basées sur l'article 240 du NCPC ;

condamne T) et F) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Rachel Jazbinsek, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.