

Arrêt civil

Audience publique du 13 février deux mille treize

Numéro 37753 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;

Odette PAULY, premier conseiller;

Pierre CALMES, conseiller;

Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

M),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch en date du 2 août 2011,

comparant par Maître Alexandre CHATEAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

D),

intimé aux fins du susdit exploit WEBER du 2 août 2011,

comparant par Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LA COUR DAPPEL :

Par courrier du 16 juillet 2008 rédigé sur du papier à entête de T) Luxembourg S.A., G) », agissant comme Directeur commercial de T) Luxembourg S.A., s'adresse comme suit à S.C.I. J) (Huldange) :

« Objet : Offre pour terrains du lotissement "Hinterste Laach", rue Laach à X) »

« Monsieur M) »,

« ... nous vous transmettons ... notre meilleure offre relative à l'acquisition du terrain dont vous êtes propriétaire sur compromis sis au lieu-dit "Hinterste Laach", inscrit au cadastre comme suit :

« Commune : X) »

« Section : B de X) »

« Lieu dit : "Hinterste Laach" »

« Parcelle numéro : 289/1 »

« Contenance : 77,91 ares ... »

« Ce bien immobilier a fait l'objet d'un PAP autorisant 8 parcelles à bâtir. L'autorisation de l'administration communale de X) datée du 25/02/2008 est annexée à la présente et en fait partie intégrante ». « ... ».

« Notre meilleure offre pour ces lots en ce compris leur partie respective hors PAP sera de » :

« 1 540 000,- € » « ... ».

« La présente offre n'engagera notre société que sous condition de sa ratification -dans les 30 jours des présentes- par la Direction Générale de T) SA ». « ... ».

« Elle a une validité de 2 mois à compter de la date mentionnée en entête de ce courrier et n'engagera notre société qu'en cas d'accord de votre part et sur base d'un contrat plus détaillé qui sera alors à signer entre les parties. Il est entendu que vous nous fournirez au préalable une copie du titre de propriété ». « ... ».

L'offre du 16 juillet 2008 prévoit que le contrat à intervenir entre parties en cas de ratification de l'offre par la Direction Générale sera une « convention type Mandat de vente-option-RDA ... consentie pour une durée de 24 mois Aux termes de cette échéance, le solde des lots éventuellement invendus vous serait alors payé ... » par T) Luxembourg S.A..

La « convention type RDA » y est définie comme suit :

« La R.D.A. est une convention par laquelle le propriétaire du terrain cède ses droits de superficie et renonce à tous ses droits sur les constructions qui seront érigées sur le terrain. C'est une forme de <prêt du terrain>. Il n'y a donc pas d'Acte Notarié, et donc pas de frais de Notaire ni de frais d'Enregistrement. Au fur et à mesure des ventes, les acquéreurs actent les parcelles avec le propriétaire (donc pas d'intervention de T) ».

« En conclusion, la R.D.A. permet au constructeur-promoteur de ne pas payer le prix du terrain, ni les frais d'acte, ni les frais d'enregistrement et par conséquent évite tous les intérêts financiers liés à ces débours. Pour compenser ces avantages, le constructeur-promoteur propose au propriétaire du terrain un prix d'achat supérieur ».

Aux termes d'un contrat du 14 août 2008, D) vend à M) « ou toute autre société immobilière (à) constitu (er), représentée par Monsieur M) », le terrain suivant moyennant paiement du prix de 1.800.000.- euros :

« Commune de X) »
 « N° cadastral : 289/1 »
 « Section B »
 « Superficie : +- 77,91 ares »
 « Lieu dit : "Hinterste Laach" »

Le prix de 1.800.000.- euros est « payable au plus tard au jour de la signature de l'acte notarié de vente qui aura lieu au plus tard le 15 septembre 2008 », le terrain restant « la propriété de la partie venderesse jusqu'au paiement intégral de la somme pré-indiquée ».

« L'acte notarié de vente sera reçu par Maître Y), notaire de résidence à Niederanven et Maître Z), notaire à Ettelbruck en l'étude de ce dernier au plus tard le 26.9.2008, faute de quoi le présent compromis est à considérer comme nul et non avenü sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure ». « ... ».

« La partie venderesse déclare vouloir utiliser une partie du prix ci-devant convenu pour acheter un appartement à la partie acquéreuse sous réserve de trouver un objet adéquat. Dans ce cas une réduction de 10% sur le prix de cet appartement et éventuellement garage lui sera d'office accordé ».

« Le présent compromis est seulement valable si la partie acquéreuse obtient le financement sollicité auprès d'un institut financier établi au Grand-Duché de Luxembourg endéans un mois, à compter d'aujourd'hui.

En cas de refus du financement sollicité le présent compromis sera nul de plein droit, sans effet et réputé non écrit ». « ... ».

« En cas de rupture du présent contrat par l'une des parties contractantes, elle sera tenue de payer à la partie lésée une indemnité de 10% du prix de vente ».

« Concernant votre demande de prêt », BANQUE A) BANQUE INTERNATIONALE A LUXEMBOURG S.A. informe par courrier du 3 octobre 2008 S.C.I. J), M) et Nicolas M) de ce que :

« ... en date du 2 Octobre 2008, notre Comité des Crédits a réservé une suite favorable à votre demande de financement pour l'acquisition d'un terrain à X), lieu-dit "Hinterste Laach", aux modalités et conditions convenues avec votre personne de contact, Mme C) ».

« Notre comité a précisé qu'il souhaite recevoir au préalable une copie de la convention détaillée signée entre parties et ratifiée par la Direction Générale de T) ainsi qu'une copie de la garantie de rachat des unités invendues par T) ». « ... ».

Par courrier du 10 octobre 2008 à l'attention de S.C.I. J), G) fait savoir ce qui suit à M) :

« ... Comme vous vous en serez aperçu, notre Direction Générale n'a pas souhaité ratifier la lettre d'Offre dans les 30 jours de la signature de celle-ci. Nous vous le confirmons par la présente et tenons à vous préciser que l'impossibilité de mieux négocier nos lignes de crédit ou l'obtention de financements tant pour l'instant que très probablement pour les prochains mois, ne nous permettra pas de vous réitérer, dans le courant de l'année 2009, une offre concernant ce dossier ».

« En espérant que nous pourrions encore collaborer lorsque le marché financier se portera mieux, nous vous prions d'agrée ... ».

Le 22 décembre 2008, D) fait établir un procès-verbal notarié de non-comparution à l'encontre de M), faute par celui-ci d'obtempérer à la sommation lui faite par lettre recommandée du 12 décembre 2008 de se présenter le 22 décembre 2008 en l'Etude Z) aux fins de l'authentification de la vente.

Soutenant que BANQUE A) fait le 3 octobre 2008 savoir à M) que le « Comité des Crédits a réservé une suite favorable à votre demande de financement pour l'acquisition d'un terrain situé à X), lieu-dit <Hinterste Laach>, ceci aux modalités et conditions convenues avec votre personne de

contact Madame C) », D) assigne M) par exploit d'huissier du 11 février 2009 à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch aux fins de la résolution de la vente du 14 août 2008 aux torts de M) et de la condamnation de celui-ci au paiement du montant de 118.000.- euros du chef de clause pénale.

Par exploit d'huissier du 2 août 2011, M) interjette régulièrement appel contre le jugement rendu le 10 mai 2011 par le tribunal d'arrondissement qui, retenant qu'il n'effectue pas les démarches requises aux fins de l'obtention du financement bancaire et empêche ainsi l'accomplissement de la condition suspensive au sens de l'article 1178 du code civil, prononce la résolution du contrat de vente du 14 août 2008 aux torts de M) qu'il condamne à payer à D) le montant de 118.000.- euros du chef de dommages et intérêts.

L'appelant conclut à la caducité de la vente du 14 août 2008 et, partant, aux irrecevabilité, sinon caractère non fondé de la demande de résolution, subsidiairement, à la réduction du montant de la clause pénale pour être manifestement excessif.

L'intimée sollicite le rejet de l'appel, relevant régulièrement appel incident aux fins de se voir allouer l'indemnité de procédure sollicitée en première instance.

Le courrier de BANQUE A) du 3 octobre 2008 étant adressé à S.C.I. J), ainsi qu'à Nicolas M) et à M), on ne saurait suivre les premiers juges en ce qu'ils retiennent qu'il n'est pas établi que « M) ait effectué des démarches afin d'obtenir un prêt en son nom personnel », ce d'autant moins que le contrat du 14 août 2008 indique comme acquéreur M) « ou toute autre société immobilière (à) constitu (er), représentée par Monsieur M) ».

Il est par conséquent sans incidence de savoir si M) effectue les démarches aux fins du financement bancaire de la vente en son nom personnel ou au nom d'une société à constituer, résultant du courrier BANQUE A) du 3 octobre 2008 que M), en telle ou telle qualité, a fait les démarches en vue dudit financement.

C'est encore à bon droit que M) fait valoir que BANQUE A) soumet le 3 octobre 2008 son octroi du prêt à la condition de « recevoir au préalable une copie de la convention détaillée <signée entre parties> et ratifiée par la Direction Générale de T) ainsi qu'une copie de la garantie de rachat des unités invendues par T) », prévues à l'« offre pour terrain de lotissement "Hinterste Laach" rue Laach à X) » du 16 juillet 2008.

En se limitant à soutenir que BANQUE A) fait le 3 octobre 2008 savoir à M) que le comité des crédits de la banque « a réservé une suite favorable à votre demande de financement pour l'acquisition d'un terrain situé à X), lieu dit "Hinterste Laach", ... », l'intimée fait abstraction du second aliéna dudit courrier qui soumet, cependant, de manière non équivoque, la réalisation de cet accord trouvé quant aux « modalités et conditions » purement financières inhérentes au prêt -soit concernant les principal, taux et durée du prêt, ou montant des mensualités à rembourser-, à la condition expresse de la ratification de l'offre du 16 juillet 2008 par la Direction Générale de T) Luxembourg S.A. et, par là, à la conclusion entre celle-ci et M) d'une « convention détaillée signée entre parties » ainsi que, spécialement, à l'engagement par T) Luxembourg S.A. de racheter les lots restant, le cas échéant, non vendus.

Le fait du défaut définitif de ratification de l'offre du 16 juillet 2008 par T) Luxembourg S.A., qui est établi par le courrier de celle-ci du 10 octobre 2008 précité ainsi que par l'attestation testimoniale G) (dont question ci-après), prouve en même temps le refus, également définitif, de BANQUE A) d'accorder le prêt litigieux.

Contrairement encore à l'affirmation de D), les éléments au dossier établissent qu'elle a connaissance de ce que M) se trouve en relations d'affaires avec T) Luxembourg S.A. pour le projet immobilier litigieux.

A cet égard, tout comme pour ce qui concerne l'argumentation de D) selon laquelle le non accomplissement de la condition suspensive du prêt bancaire est imputable au fait de M), il y a lieu de tenir compte des circonstances spécifiques du litige telles qu'elles résultent, notamment, de l'attestation testimoniale G), répondant aux exigences légales, selon laquelle, « pendant la période située entre la remise de l'offre d'achat des terrains » (16 juillet 2008) « et le courrier signifiant la non ratification de cette offre » (10 octobre 2008) -laps de temps pendant lequel a lieu la conclusion du contrat d'achat du 14 août 2008 entre M) et D)- le témoin a, « à deux reprises, rencontré Monsieur S) dans nos bureaux T) à Strassen ... en présence de Monsieur M) », que « ces deux réunions avaient pour but d'expliquer à Monsieur S) nos relations et notre partenariat avec Monsieur M) et de lui demander l'autorisation de faire paraître dans la presse un peu de publicité sur les terrains à X). Monsieur S) a confirmé avoir bien compris la relation entre notre groupe et Monsieur M) et nous a donné son accord verbal pour pouvoir passer un peu de publicité dans la presse ».

L'attestation testimoniale G) prouve ainsi que D) -qui ne conteste pas que « Monsieur S) » est son fils et qu'il la représente lors de ces deux réunions- a connaissance du fait que le contrat de vente du 14 août 2008 conclu avec M) s'intègre dans un projet immobilier de T) Luxembourg S.A.

à réaliser sur les terrains D) à X), réalisation immobilière dans la perspective de laquelle T) Luxembourg S.A. sollicite et se voit accorder de la part de D) l'autorisation de procéder à une campagne publicitaire, celle-ci ayant pour objectif de permettre à T) Luxembourg S.A. de prospecter le marché immobilier et par là, de sonder la rentabilité, voire la faisabilité du projet X).

Il s'y ajoute que D), qui se réserve aux termes du contrat de vente conclu le 14 août 2008 avec M) la faculté d'acquérir un appartement dans le complexe immobilier à réaliser sur ses terrains, avec une réduction sur le prix de 10%, accompagne son fils lors d'une troisième entrevue dans les bureaux de T) Luxembourg S.A..

Ce faisant, D) s'informe nécessairement quant au promoteur-constructeur devant réaliser ledit appartement à X), voire, de manière plus générale, sur la raison pour laquelle des rencontres entre elle et son acquéreur M), ont lieu dans les bureaux de T) Luxembourg S.A.

De ces éléments il résulte qu'elle sait que le contrat de vente qu'elle conclut avec M) est directement lié à la réalisation du complexe immobilier que T) projette de réaliser sur les terrains vendus le 14 août 2008.

Concernant les diligences de M) accomplies aux fins de la réalisation de la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire à laquelle il est obligé aux termes du contrat de vente de 14 août 2008, l'attestation testimoniale DCS), également conforme aux prescriptions légales, prouve qu'il vient trouver ce témoin le 12 août 2008 (soit avant même la conclusion de la vente avec D)), pour l'étude de l'aspect financier de l'acquisition des terrains à X) et faire procéder à une estimation des besoins financiers inhérents à l'opération, que le témoin accompagne le 20 août 2008 M) à l'agence BANQUE A), place de Paris, date à laquelle il fait auprès de C) sa demande en obtention du crédit pour l'achat desdits terrains, le témoin ajoutant : « J'ai encore accompagné Mr. M) par deux fois : le 26 août et le 10 septembre 2008. Ces réunions ont toujours eu lieu à l'agence BANQUE A) place de Paris et toujours avec Madame C) et avaient pour objet la demande d'un complément d'information de la part de BANQUE A) ».

On ne saurait, par conséquent, retenir que M) ne suffit pas à son obligation de diligence positive, mettant BANQUE A) à même de prendre sa décision concernant l'octroi du prêt sollicité, la lettre BANQUE A) du 3 octobre 2008 prouvant l'aboutissement à un accord bancaire quant aux modalités proprement financières inhérentes au prêt, sauf à la banque de poser la condition de la ratification de l'offre par T) Luxembourg S.A., extérieure à M).

Des éléments ci-avant au dossier, parmi lesquels le fait que D) a connaissance de ce que la vente de ses terrains, à fortiori, l'acquisition éventuelle en son chef d'un des appartements à y construire, dépendent de la ratification par la direction générale de T) Luxembourg S.A. de l'offre d'achat faite à M), ou le fait que BANQUE A) refuse précisément l'octroi du prêt sollicité par M) à défaut de la ratification de cette offre d'achat par T) Luxembourg S.A. et à défaut de toute garantie du rachat par celle-ci des lots invendus, il résulte que la défaillance de la condition suspensive de l'obtention du financement bancaire prévue au contrat de vente du 14 août 2008, n'est pas à imputer à une faute quelconque dans le chef de M), le refus afférent de BANQUE A) reposant, implicitement, mais nécessairement, sur ce que la banque considère que la situation financière personnelle de M) est insuffisante.

L'ensemble des éléments au dossier, dont le lien existant entre le projet T) et la vente D)-M), dont D) a connaissance, ne permet dès lors pas de recourir à l'article 1178 du code civil aux termes duquel « la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement », la défaillance de la condition suspensive du prêt bancaire à obtenir par M) n'étant pas imputable à un fait de celui-ci, plus précisément en ce qu'il omettrait de faire les démarches afférentes requises.

La vente du 14 août 2008 ne se formant par conséquent pas, la demande de résolution du contrat de vente du 14 août 2008, de même que celle en obtention de dommages et intérêts pour inexécution fautive du contrat dans le chef de M) sont, par voie de réformation, à dire irrecevables pour être sans objet (Encyclopédie Dalloz, V° Condition, n° 101, éd. 30 avril 1984 ; Jurisclasseur Civil, articles 1175 à 1180, Fasc. 44 à 46, nos 61, 62 et 70, édition 1995).

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute, pouvant justifier l'allocation de dommages et intérêts, que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou du moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Aucun élément au dossier ne permettant de retenir que l'action de D) réponde à l'un quelconque de ces critères, la demande de M) basée sur l'article 6-1 du code civil est à rejeter.

D) étant au vu de l'issue du litige à condamner aux frais et dépens des deux instances, son appel incident visant à l'obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance est à dire non fondée, et sa demandes présentée en instance d'appel sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à rejeter.

M) ne justifiant pas de la condition de l'iniquité, il est de même à débouter de ses demandes en obtention d'indemnités de procédure pour les deux instances.

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,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal fondé en partie,

réformant le jugement du 10 mai 2011,

dit que la vente du 14 août 2008 est caduque,

dit irrecevable la demande en résolution de la vente du 14 août 2008,

dit irrecevable la demande en obtention du montant de 118.000.- euros du chef de dommages et intérêts,

condamne D) aux frais et dépens de première instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Alexandre CHATEAUX qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

confirme le jugement du 10 mai 2011 pour le surplus,

rejette les demandes en obtention d'indemnités de procédure présentées en instance d'appel,

condamne D) aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Alexandre CHATEAUX qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président de chambre Marie-Anne STEFFEN, en présence du greffier Daniel SCHROEDER.