

Arrêt civil

**Audience publique du 12 juin deux mille treize**

Numéro 38965 du rôle.

Composition:

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

E n t r e :

Y),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant  
Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude  
STEFFEN d'Esch/Alzette en date du 22 mars 2012,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg,

e t :

C),

intimée aux fins du susdit exploit REYTER du 22 mars 2012,

comparant par Maître Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour,  
demeurant à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 25 mai 2011, C) a fait donner assignation à Y) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins d'entendre constater la résolution du compromis de vente concernant l'immeuble sis à ....., signé en date du 30 septembre 2010, suite aux manquements de l'assigné et d'entendre condamner celui-ci à lui payer la somme de 20.000.- € avec les intérêts légaux à compter du 20 octobre 2010, sinon du 9 novembre 2010, sur base de la clause pénale stipulée au compromis de vente et une indemnité de procédure de 700.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens.

Y) a réclamé à titre reconventionnel le paiement de la somme de 20.000.- € à titre de clause pénale au motif que la partie adverse aurait inopinément refusé de passer l'acte de vente projeté.

Par jugement du 20 janvier 2012, le tribunal a dit non fondée la demande reconventionnelle, a dit partiellement fondée la demande principale, a dit non fondée la demande en résolution du compromis de vente, a dit fondée la demande en paiement de la clause pénale pour la somme de 20.000.- €, a condamné Y) à payer à C) la somme de 20.000.- € avec les intérêts au taux légal à partir du 9 novembre 2010, jour de la mise en demeure, jusqu'à solde, a condamné Y) à payer à C) la somme de 500.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile, a débouté Y) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, a condamné Y) à tous les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 22 mars 2012, Y) a régulièrement relevé appel de ce jugement pour le voir réformer en ce qu'il l'a condamné au paiement de la somme de 20.000.- € au titre de clause pénale contenue dans le compromis de vente daté du 30 septembre 2010, en ce qu'il n'a pas fait droit à sa demande reconventionnelle, partant l'appelant demande de faire droit à ladite demande et de lui allouer le montant de 20.000.- € et une indemnité de procédure de 2.000.- €.

L'appelant expose qu'il a conclu avec C) un compromis de vente portant sur un immeuble sis à ....., que ce compromis lui laissait la faculté de solliciter un accord de financement, qu'il a constitué une société civile immobilière L), que l'accord bancaire a été obtenu le 19 novembre 2010 par cette société, qu'un rendez-vous a été fixé par devant notaire le 22 décembre 2010, que la partie intimée n'a pas comparu, qu'un délai d'un mois s'est écoulé entre l'échéance retenue dans le compromis à cette fin et la présentation de l'accord bancaire, que c'est à tort que les juges de

première instance ont retenu que le délai prévu au compromis était impératif et que son dépassement avait rendu caduc le compromis conclu sous condition suspensive.

Y) soutient que l'accord de financement auprès d'un établissement de crédit a été obtenu et que nonobstant l'accomplissement de la condition suspensive, C) a refusé de passer acte devant notaire, que cette attitude fautive a généré un préjudice dans son chef, dont il demande réparation.

C) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'appel en la forme, le jugement de première instance ayant été signifié le 16 février 2012 et l'acte d'appel ayant été signifié le 22 mars 2012. Au fond, elle demande de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement dans toute sa forme et teneur, elle demande la condamnation de l'appelant à une indemnité de procédure de 1.000.- € et à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.

Il n'est pas contesté que les parties en cause ont signé en date du 30 septembre 2010 un compromis de vente concernant un immeuble sis à ....., le prix de vente était fixé à 200.000.- € et il a été convenu que:

*« L'acquéreur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg pour règlement du prêt prix de vente.*

*Il est expressément entendu que le présent contrat ne sortira ses effets qu'au cas où l'acquéreur devrait se voir accorder le prêt en question. En cas de refus du prêt, les parties seront libres de tout engagement sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur.*

*Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter au vendeur la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt au plus tard le 20/10/2010. Si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aurait été introduite, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé au vendeur.*

*Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus pourra être prolongé uniquement si l'acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement ».*

Il est encore constant en cause que Y) n'a fourni la moindre pièce en date du 20 octobre 2010, que par lettre du 9 novembre 2010 C) a informé Y)

de ce que le compromis est résolu et l'a sommé de lui verser la somme de 20.000.- € à titre de clause pénale et que suivant écrit daté au 19 novembre 2010, un établissement bancaire a certifié « avoir donné son accord à la société L) SARL quant à l'octroi d'un crédit de 1.050.000.- € destiné à l'acquisition d'une maison, sise .... et d'un immeuble comprenant les lots 1-12 et 16-19 sis ....., sous réserve que les conditions et modalités du crédit soient expressément acceptées par les personnes susnommées et que les garanties prévues soient valablement constituées ».

La partie appelante se prévaut d'un arrêt de la Cour d'appel du 26 janvier 2011, pour dire que les délais habituellement accordés à l'acquéreur dans un compromis de vente ne sont pas impératifs, qu'en l'espèce, les parties contractantes se sont limitées à remplir un compromis de vente-type, sans indication du caractère déterminant de la condition relative au délai d'introduction et d'acceptation de la demande de financement bancaire.

La partie intimée soulève que le compromis a précisé qu'il a été expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter au vendeur la lettre d'acceptation du prêt au plus tard le 20 octobre 2010, de sorte qu'il s'est agi d'une disposition impérative dans la commune intention des parties, que cette disposition a un tel caractère impératif que les parties y ont même prévu pour sanction la résolution du compromis de vente.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont analysé la clause litigieuse comme une condition suspensive et ont dit que selon l'article 1176 du Code civil, lorsqu'une vente a été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt à une date déterminée, la non-obtention de ce prêt à cette date équivaut à une défaillance de la condition suspensive, que cette règle ne laisse place à aucune interprétation de la volonté des parties, qu'il s'agit d'un délai de rigueur et que son dépassement entraîne la défaillance de la condition, que ce délai ne pourrait être prorogé par le juge sans que soit méconnue la volonté des parties.

En effet, le compromis litigieux prévoit expressément que le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus de l'institut de crédit ne pourra être prolongé que si l'acquéreur est en mesure de fournir un certificat dudit institut attestant que la demande de crédit est en cours de traitement. Ainsi seul un tel certificat, présenté le 20 octobre 2010 au plus tard au vendeur, aurait pu avoir pour effet la prorogation de la date limite. En présence d'une convention claire qui limite la prolongation du délai imparti à une condition précise, il n'appartient pas au juge d'interpréter de façon large les dispositions contractuelles des parties.

Contrairement à la jurisprudence citée par la partie appelante, le compromis de vente litigieux emploie le terme « expressément » à deux

reprises et limite explicitement la prolongation du délai à une condition précise, de sorte qu'en l'espèce, il résulte des termes du compromis de vente que les parties ont voulu attacher un caractère impératif au délai y stipulé.

Par ailleurs, la date du 20 octobre 2010 était encore la date limite à laquelle la clause pénale était encourue par l'acquéreur qui ne présente pas de lettre d'acceptation ou de refus du prêt.

Il échet encore de constater qu'en fait, la partie appelante n'a à aucun moment présenté une quelconque lettre d'acceptation ou de refus d'un prêt à contracter par elle, étant donné que le « certificat » produit se réfère à une société à responsabilité limitée et l'octroi du prêt reste soumis à des conditions dont le respect laisse à être établi. Par ailleurs, une société civile du même nom s'est présentée devant le notaire.

En considération de ces éléments, le jugement entrepris est à confirmer pour avoir dit que la demande de C) est fondée et avoir condamné Y) à lui payer le montant de 20.000.- € à titre de clause pénale de 10% du prix de vente convenu.

Le jugement est encore à confirmer pour avoir retenu que le compromis étant caduque, aucune obligation n'en découlait à charge de C), et que partant la demande reconventionnelle de la partie appelante en réparation de son préjudice pour attitude fautive est à déclarer non fondée.

La société appelante succombant dans son appel et devant en supporter les frais, sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée.

La demande de l'intimée est fondée pour le montant de 1.000.- €, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais occasionnés pour se défendre contre un acte d'appel non fondé.

#### **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 en la forme,

le déclare non fondé,

rejette la demande de Y) fondée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne Y) à payer à C) la somme de 1.000.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

condamne Y) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Jean-Georges Gremling qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.