

Audience publique extraordinaire

Arrêt civil

Audience publique du 30 décembre deux mille treize

Numéro 39305 du rôle.

Composition:

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

E n t r e :

H),

appelante aux termes des exploits des huissiers de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date du 31 octobre 2012 et Georges WEBER de Diekirch en date du 5 novembre 2012,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. E),

intimée aux fins du susdit exploit WEBER du 5 novembre 2012,

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

2. la société coopérative C),

intimée aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 31 octobre 2012,

comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LA COUR DAPPEL :

Par convention sous seing privé du 5 avril 2010, E) vend à H) un appartement à _____, au prix de 240.000.- euros payable à l'acte notarié, « signé au plus tard le 04. 06. 2010 par devant le notaire DELOSCH Edouard ... ».

« ... Il est expressément convenu qu'après la réalisation des conditions suspensives, qu'en cas de résiliation unilatérale par une des parties ou en cas de refus de passer acte devant le notaire, pour quelque motif que ce soit, la partie défaillante devra payer à l'autre partie l'indemnité forfaitaire prévue ci-dessous dans le titre <clause pénale> ».

« Clause suspensive » :

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

« Il est expressément prévu 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 sont libres de tout engagement sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur ».

« Il est expressément prévu que l'acquéreur s'engage à présenter au vendeur la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt au plus tard le 3.5.2010. 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 est en cours de traitement ».

« Clause pénale » :

« Il est expressément convenu qu'en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus la partie qui entend résilier le compromis devra verser 10% du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie ».

« Le paiement devra s'effectuer dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure par une lettre recommandée avec accusé de réception de la partie créancière de l'indemnité, et sans que cette dernière ne soit tenue de justifier l'existence d'un préjudice ».

Par courrier du 21 avril 2010, C) S.C. fait savoir à H) qu'elle est « ... d'accord à vous consentir le prêt sollicité aux conditions et modalités » qu'elle y précise.

Elle propose deux variantes de prêt, et exige pour chacune d'elles les « Garanties » suivantes :

« - hypothèque première en rang sur l'appartement sis à _____ »,

« - cautionnement réel, personnel, solidaire et indivisible de Monsieur T) et Madame L) avec hypothèque première en rang sur l'appartement sis à _____ »,

« - signature d'une convention de cession sur salaire en notre faveur ».

Optant pour la seconde variante, H) retourne à C) S.C. le courrier du 21 avril 2010, signé par lui, T) et L), sous les mentions manuscrites « bon pour accord ».

Le 22 avril 2010, C) S.C. établit le « Certificat » suivant :

« Par la présente, la C), certifie que Monsieur H), demeurant à ..., présente toutes les garanties de solvabilité nécessaires pour l'acquisition d'un appartement sis à _____ ».

Suivant extrait établi à l'attention de C) S.C, il résulte d'une recherche effectuée le 3 mai 2010 par les services de l'administration du cadastre que l'immeuble T)-L) est depuis les 26 mars 2008 et 10 mars 2009 grevé

d'hypothèques conventionnelles bancaires (BCEE) pour les montants de 109.300.- euros et 81.000.- euros.

Le 21 mai 2010, C) S.C. fait savoir à H) que « Par la présente, nous vous informons que nous ne pouvons plus réserver de suite favorable à votre demande étant donné que les conditions, qui nous ont amené à accorder ce crédit, ne sont plus les mêmes ». « ... ».

Par lettre recommandée datée du 7 juin 2010, relevant que l'acte notarié est à passer le 4 juin 2010 au plus tard, E) met H) en demeure de lui régler la clause pénale d'un montant de 24.000.- euros :

« ... Que sous le titre clause suspensive il est mentionné que : <... que le présent contrat ne sortira ses effets qu'au cas où l'acquéreur devrait se voir accorder le prêt en question>, à savoir au règlement du prêt prix de vente ».

« Que par courrier du 22 avril 2010, la banque C) certifie la solvabilité nécessaire pour l'acquisition de l'immeuble faisant l'objet du compromis de vente ... du 5 avril 2010 ... ».

« Qu'il est stipulé dans le dernier paragraphe du même titre : < ... il est expressément convenu qu'après la réalisation des conditions suspensives, qu'en cas de résiliation unilatérale par une des parties ou en cas de refus de passer acte devant le notaire, pour quelque motif que ce soit, la partie défaillante devra payer à l'autre partie l'indemnité forfaitaire prévue ci-dessous dans le titre <clause pénale> ».

« Qu'en vertu du titre de prix de vente et modalités de paiement, l'acte notarié doit passer dans le délai de trois » -mot manquant- « au maximum après la signature du compromis de vente ; en cas de défaillance d'une des parties, le compromis devient caduc ».

« Que ... vous ne pouvez plus donner satisfaction quant à la passation de l'acte notarié vu le délai imparti ».

« Dès lors, en application des dispositions législatives le vendeur est libre de tout engagement envers l'acquéreur et le compromis de vente signé en date du <03>/04/2010 est devenu caduc ».

Faisant valoir que par le certificat de C) S.C. du 22 avril 2010, la condition suspensive est levée et le contrat de vente formé, qu'en présentant le 21 mai 2010 « un second certificat refusant le prêt après la date butoir du 3 mai 2010 », H) viole « les termes du compromis de vente, de sorte qu'en vertu des stipulations contractuelles, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé ... », E)

assigne par exploit d'huissier du 29 septembre 2010 H) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch pour voir, sur la base des articles 1134, 1142, 1147, 1152 et 1654 du code civil, constater la résolution de la vente à ses « torts exclusifs », le voir en conséquence condamner à lui payer le montant de 24.000.- euros du chef, principalement, de clause pénale, subsidiairement, en l'absence de contrat entre parties, de dommages et intérêts réclamés sur la base des articles 1382 et 1383 du code civil en réparation du préjudice matériel lui accru « du fait qu'elle se croyait liée par un contrat, lequel n'a pu être exécuté suite au refus de se présenter devant le notaire ».

Par exploit d'huissier du 17 novembre 2010, H) fait donner assignation à C) S.C. afin de la voir intervenir au litige ci-avant et condamner à le tenir quitte et indemne de toute éventuelle condamnation.

Se prévalant de cette action dirigée contre elle, C) S.C. donne par exploit d'huissier du 17 janvier 2011 assignation à L) et à T) afin qu'ils la tiennent quitte et indemne de toute éventuelle condamnation pouvant la concerner.

Par exploit d'huissier du 25 février 2011, H) assigne C) S.C. à intervenir au litige dirigé contre lui le 29 septembre 2010 afin qu'elle soit condamnée à le tenir quitte et indemne d'une éventuelle condamnation.

Par conclusions notifiées le 20 décembre 2011 à H), à T) et à L), -en présence de E)-, C) S.C. et C) S.C. demandent reconventionnellement à voir T) et L) condamner à les tenir quittes et indemnes au cas où les demandes de mises en intervention dirigées par H) à leur encontre, étaient accueillies.

Par exploit d'huissier signifié les 31 octobre et 5 novembre 2012, intimant E) et C) S.C., H) interjette appel contre le jugement rendu le 4 septembre 2012 par le tribunal d'arrondissement de Diekirch qui, entre autres, prononce la résolution de la vente, le condamne à payer à E) le montant de 24.000.- euros du chef de clause pénale, dit non fondée la mise en intervention dirigée par H) contre C) S.C., irrecevable celle dirigée par C) S.C. contre T) et L), et irrecevable la demande en garantie dirigée par E) à l'encontre de C) S.C., de T) et de L).

H) conclut à ce que, par voie de réformation, la vente soit déclarée caduque et la demande en obtention de la clause pénale non fondée, subsidiairement, que le montant de la peine contractuelle soit réduit à de plus justes proportions, finalement, que C) S.C. soit condamnée à le tenir quitte et indemne de toute éventuelle condamnation.

C) S.C. conclut, à l'instar de E), à l'irrecevabilité de l'appel, interjetant pour le surplus appel incident.

L'irrecevabilité de l'appel principal est déduite de ce que H) n'intime pas toutes les parties de première instance, en particulier pas C) S.C., T) et L).

Le jugement dont appel, prononçant la résolution du contrat de vente, condamnant H) à payer à E) le montant de 24.000.- euros du chef clause pénale et disant non fondée la demande dirigée par H) contre C) S.C. déclare, pour ce qui concerne les parties non intimées C) S.C., T) et L), irrecevables, tant la demande en intervention dirigée par C) S.C. contre T) et L), que les demandes en garantie dirigées par E) contre C) S.C., d'un côté, et T) et L), de l'autre côté.

A admettre que la décision à intervenir en instance d'appel déclare non fondées les demandes en résolution de la vente et en obtention du montant de 24.000.- euros dirigées par E) contre H), il n'existerait pas d'impossibilité matérielle d'exécuter simultanément pareil arrêt et les décisions d'irrecevabilité du jugement du 4 septembre 2012 concernant les demandes de C) S.C. à l'encontre de T) et de L), concernant la demande de E) à l'encontre de T) et de L), et concernant, finalement, la demande de E) à l'encontre de C) S.C., à défaut d'indivisibilité de l'objet du litige.

Par ailleurs il appartient, notamment, à C) S.C., au vu de l'acte d'appel lui signifié, de décider de la nécessité de mettre, le cas échéant, en intervention T) et L).

Le moyen d'irrecevabilité opposé à l'appel de H) est partant à rejeter.

Répondant aux autres conditions de délai et de forme, l'appel principal est à dire recevable.

Concernant son appel incident, C) S.C. demande au dispositif de ses conclusions à le voir « dire recevable et fondé » et à voir, « par conséquence, dire irrecevable l'acte d'appel du 31 octobre 2012, sinon dire non fondé cet acte d'appel ».

A défaut pour C) S.C. de solliciter la moindre réformation du jugement du 4 septembre 2012, son appel incident est à rejeter pour être sans objet.

Subsidiairement, E), tout comme C) S.C., concluent à la confirmation du jugement entrepris.

C'est à juste titre que H) fait grief aux premiers juges de retenir que du fait qu'il signe -à l'instar de L) et de T)- sous les mentions manuscrites « bon pour accord », le courrier de C) S.C. du 21 avril 2010, le prêt est

alloué, « la condition contenue dans le compromis est accomplie et ... la vente ... parfaite ».

En effet, le courrier de C) S.C. du 21 avril 2010 ne constitue qu'une offre de crédit ou qu'un accord de principe, émis sous conditions, parmi lesquelles celle que L) et T) fournissent une hypothèque première en rang sur l'appartement y spécifié.

En signant cette offre de crédit conditionnelle, H) opte pour la seconde des variantes de financement préconisées par C) S.C., et T) et L) se déclarent d'accord à fournir à la banque l'hypothèque telle qu'exigée par celle-ci, mais de ce fait, ni C) S.C. ne dispose-t-elle de la garantie exigée, ni le prêt bancaire n'est-il accordé à H).

Ceci est, par ailleurs, corroboré par les termes exprès du courrier du 21 avril 2010, y qualifié à juste titre d'accord de principe, la banque y ajoutant que celui-ci « <présume> l'acceptation des conditions générales de notre banque, des dispositions de la (des) convention(s) de prêt à signer et, le cas échéant, de l'acte d'ouverture de crédit hypothécaire et est valable jusqu'au 21/05/2010 ».

« Pour le cas, où nos conditions trouveront votre accord, nous vous prions de bien vouloir retourner, avant la date indiquée, la copie de la présente lettre munie de votre signature précédée » de la mention « <Bon pour accord>, à la personne indiquée en pied de page ».

« Par après, vous voudrez bien contacter en temps opportun cette même personne afin de convenir de la suite dans votre présente affaire ».

C'est par conséquent à tort que les premiers juges retiennent que du fait des signatures de l'accord de principe du 21 avril 2010, le contrat de prêt est conclu, partant, la condition suspensive réalisée dans le délai prévu et, dès lors, la vente formée, et qu'ils condamnent H) au paiement de la clause pénale à défaut par lui de se présenter le 4 juin 2010 par devant notaire.

Alors que, pour ce qui concerne le « Certificat de Solvabilité » de C) S.C. du 22 avril 2010, H) qualifie celui-ci de « lettre de refus » du prêt, étant donné que l'inscription hypothécaire première en rang T) - L) ne peut pas être fournie, et que du fait que ce refus bancaire intervient dans le délai conventionnel expirant le 3 mai 2010, il déduit que la condition suspensive de la vente est défaillie et que la vente ne vient pas à se former, E) soutient au contraire que ledit « Certificat de solvabilité » constitue un accord bancaire sans condition, « ... ferme et définitif dans le chef de la partie concluante qui n'avait aucune raison de se méfier de ce certificat », partant, une lettre d'acceptation au sens du contrat de vente du 5 avril 2010

intervenant dans le délai conventionnel, de sorte que la condition suspensive se réalise et la vente se forme.

Or, si ce « Certificat », aux termes duquel H) « présente toutes les <garanties de solvabilité> nécessaires pour l'acquisition » de l'appartement ne saurait, au vu de cette teneur, être qualifié de lettre de refus du prêt, il n'est pas d'un libellé suffisamment explicite pour constituer une « lettre d'acceptation » de l'octroi du crédit au sens du contrat de vente du 5 avril 2010.

Le « Certificat » n'évoquant pas même le terme de prêt, il ne saurait être interprété comme constituant un accord de C) S.C. au prêt sollicité par H).

S'il découle de ces considérations que H) ne présente à E), avant l'expiration du délai le 3 mai 2010, ni lettre d'acceptation, ni lettre de refus du prêt émanant de C) S.C., le « Certificat de solvabilité » de la banque du 22 avril 2010 ne constitue pas moins un document dont il résulte que la demande de prêt bancaire est en cours de traitement, de sorte que le délai pour présenter les lettres de refus ou d'acceptation du prêt se trouve, par application du dernier alinéa de la « Clause suspensive » du 5 avril 2010, implicitement mais nécessairement prolongé jusqu'à la date de l'authentification de la vente, soit le 4 juin 2010, au plus tard.

Cette interprétation est, par ailleurs, corroborée par la propre attitude de E) en ce que, plutôt que de contacter H) à l'expiration du délai conventionnel du 3 mai 2010 pour lui faire savoir qu'en l'absence de présentation d'une lettre de refus ou d'acceptation du prêt bancaire à cette date, la clause pénale est redue, elle attend le 7 juin 2010 avant de se prévaloir, spécialement, de l'expiration de la date prévue pour la passation de l'acte notarié, et de l'absence d'authentification de la vente, pour réclamer paiement de la clause pénale.

La lettre de refus de la banque du 21 mai 2010 intervenant dès lors endéans du délai prolongé, elle implique défaillance de la condition suspensive, et non formation de la vente.

Il découle de ces développements que le jugement du 4 septembre 2010 est à réformer en ce qu'il prononce la résolution de la vente et condamne H) au paiement du montant de 24.000.- euros du chef de clause pénale, E) restant par ailleurs en défaut de le mettre en demeure de passer acte notarié.

Subsidiairement, E) demande que C) S.C. soit condamnée au paiement du montant en question, pour avoir « violé ses obligations de banquier professionnel, à savoir de s'informer, de conseil et de renseignement, de

sorte que le refus ultérieur du prêt la rend responsable du préjudice » en accru à E).

Il résulte du dispositif des conclusions prises en instance d'appel par E) que cette demande contre la banque vise à l'obtention « de la somme de 24.000.- € à titre de clause pénale en application des articles 1134, 1142, 1147, 1152 et suivants du code civil, sinon à titre de dommages et intérêts en application des articles 1382 et 1383 du code civil ... ».

E) ne saurait rechercher, ni l'exécution, ni la responsabilité contractuelles de C) S.C., à défaut de toute relation contractuelle les liant.

La demande est dès lors à examiner en sa base subsidiaire de la responsabilité quasi-délictuelle en réparation du préjudice -contesté- causé par C) S.C. à E) par ce que, plus spécialement, la banque ne s'informe pas, dès l'émission de son accord de principe conditionnel du 21 avril 2010, voire même avant cette émission, quant à la possibilité d'obtenir de la part de L) et de T) l'inscription hypothécaire première en rang telle que précisée aux conditions auxquelles la banque soumet l'octroi éventuel d'un prêt à H).

Or, d'une part, on ne saurait faire grief à un établissement bancaire de ne pas procéder à une recherche cadastrale avant même d'obtenir, des personnes concernées, l'accord de fournir le cautionnement sollicité.

D'autre part, suivant la théorie de la causalité adéquate, ne peut être retenue comme cause d'un dommage tout fait quelconque, même s'il joue un rôle dans la réalisation du préjudice.

Ainsi, le lien de causalité s'arrête nécessairement dès l'instant où, en prenant un à un les maillons qui constituent la chaîne des événements précédant le dommage, depuis le fait initial jusqu'au préjudice allégué, on constate à un moment donné une initiative prise par la victime ou un tiers (Georges RAVARANI, La responsabilité civile, no 908, éd. 2006).

En l'espèce, il résulte des arguments opposés par E) à la demande en réduction du montant de la clause pénale, qu'elle déduit le dommage dont elle sollicite réparation du refus de H) de passer acte notarié à la date convenue.

Or, E), ni ne produit de pièce, ni même n'offre en preuve avoir mis en demeure H) de passer acte notarié, intervenant ainsi librement dans la genèse du dommage qui lui serait accru du fait de la non passation de l'acte notarié.

Par ailleurs, on ne saurait imputer à faute à une banque de ne pas allouer un prêt, dès lors que les garanties exigées par elle dans son accord de principe conditionnel, ne sont pas fournies.

Le fait, finalement, que la banque n'émet sa lettre de refus qu'en date du 21 mai 2010 (à laquelle expire la validité de ses offres conditionnelles de crédit du 21 avril 2010), établit qu'elle attend les toutes dernières évolutions éventuelles concernant le maintien ou non par BCEE de son inscription hypothécaire première en rang sur l'immeuble T) - L), partant, ne saurait engager sa responsabilité quasi-délictuelle.

Il n'existe par conséquent dans le chef de C) S.C. aucun fait au sens des articles 1382 et 1383 du code civil se trouvant en relation causale avec le fait que la vente litigieuse ne se forme pas.

De l'ensemble de ces développements il résulte que la demande de E) visant à voir prononcer un « arrêt sur incident » pour lui permettre de justifier de l'ampleur de son préjudice -dans le cadre de sa demande dirigée contre C) S.C.- est sans objet.

Aucune des parties ne justifiant de la condition de l'iniquité posée par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, les demandes en indemnités de procédure pour la première instance et l'instance d'appel, sont à rejeter.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les appels principal et incident en la pure forme,

dit non fondé le moyen d'irrecevabilité opposé à l'appel principal,

dit sans objet l'appel incident,

dit l'appel principal fondé,
réformant,

constate la défaillance de la condition suspensive du contrat de vente du 5 avril 2010,

déboute E) de la demande en résolution de ladite vente,

la déboute de sa demande visant à voir condamner H) au paiement du montant de 24.000.- euros,

confirme le jugement du 4 septembre 2012 pour le surplus,

rejette les demandes basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne E) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER qui la demande, affirmant en avoir l'avance.

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