

Arrêt civil

Audience publique du 26 février deux mille quatorze

Numéro 39555 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 :

1. A.), demeurant à L-(...),

2. B.), demeurant à L-(...),

3. C.), éducatrice, demeurant à L-(...),

4. D.), avocat, demeurant à L-(...),

5. la société à responsabilité limitée SOC.1.), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch/Alzette en date du 28 janvier 2013,

comparant par Maître Tom LUCIANI, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette,

e t :

la société anonyme SOC.2.), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration.

intimée aux fins du susdit exploit NILLES du 28 janvier 2013,

comparant par Maître Yves KASEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 13 novembre 2012, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré non fondées tant la demande dirigée par **A.), B.), C.)** et **D.)** contre la SA **SOC.2.)**, ainsi que la demande dirigée par la SARL **SOC.1.)** contre la SA **SOC.2.)** et a déclaré non fondées les demandes des demandeurs basées sur l'article 240 du NCPC.

Pour statuer ainsi les premiers juges ont retenu que **A.), B.), C.)** et **D.)** en leur qualité de vendeurs d'un terrain sis à Mondorf-les-Bains savaient pertinemment que ce n'était pas la SA **SOC.2.)**, pourtant signataire en tant qu'acheteur du compromis de vente du 30 juin 2011, qui devait acheter ledit terrain mais un client de cette dernière, en l'occurrence le dénommé **X.)**, qui pourtant n'a pas obtenu de prêt bancaire pour financer cette acquisition, de sorte que la condition suspensive de l'obtention d'un contrat de prêt, telle que prévue au compromis de vente, ne s'était pas réalisée et qu'il ne saurait être reproché ni au client de la SA **SOC.2.)**, ni à cette dernière, de ne pas avoir accompli les diligences nécessaires. Les premiers juges en ont déduit que le compromis de vente entre parties était devenu caduc, de sorte que la SA **SOC.2.)** n'avait à payer ni la clause pénale, ni la commission d'agence.

Par exploit d'huissier du 28 janvier 2013 **A.), B.), C.), D.)** et la SARL **SOC.1.)** ont régulièrement interjeté appel contre le jugement 13 novembre 2012. Ils demandent que, par réformation du jugement entrepris, la SA **SOC.2.)** soit condamnée à payer la clause pénale prévue au contrat ainsi que la commission d'agence, alors que la SA **SOC.2.)** est le cocontractant de **A.), B.), C.)** et **D.)**, qu'aucune déclaration de command n'a été insérée au compromis de vente et que la SA **SOC.2.)** n'a effectué aucune démarche afin de se voir accorder un prêt bancaire, de sorte que la condition suspensive prévue au contrat doit être considérée comme accomplie.

La partie intimée demande la confirmation du jugement entrepris.

Par compromis de vente du 30 juin 2011 **A.), B.), C.)** et **D.)** ont vendu à la SA **SOC.2.)** un terrain sis à Mondorf-les-Bains pour le prix de 980.000.-€. Le compromis de vente ne comprend aucune déclaration de command et

il n'y est pas précisé que la SA **SOC.2.)** a signé le contrat de vente en tant que mandataire d'un de ses clients.

Contrairement à ce que semble croire l'intimée, il est de principe qu'entre parties le compromis de vente vaut vente et que l'acte notarié n'est qu'une modalité rendant le contrat opposable aux tiers.

La SA **SOC.2.)** a dès lors signé le compromis de vente en tant qu'acheteur (Ankäufer) tel que prévu au contrat.

Le compromis de vente prévoit sub b) dans les conditions générales, qu'en cas de résiliation du compromis par l'une des parties, cette dernière s'engage à payer à l'autre partie une clause pénale de 10% du prix de vente et la commission d'agence de 3%.

Sub c) et d) les conditions générales prévoient que si le contrat de vente nécessite un prêt bancaire, l'acheteur s'engage à faire le nécessaire dans les meilleurs délais et que le contrat est soumis à la condition suspensive de l'obtention de ce financement dans les 4 semaines de la signature du compromis.

Les vendeurs ne contestent pas qu'ils étaient au courant que la SA **SOC.2.)** comptait vendre le terrain litigieux à un de ses clients.

Il n'en reste pas moins que le contrat de vente s'est formé entre **A.), B.), C.)** et **D.)**, d'une part, et la SA **SOC.2.)**, d'autre part, et il n'y est pas fait mention d'un sous-acquéreur. Il est incontestable que même si les vendeurs savaient que la SA **SOC.2.)** avait l'intention de vendre le terrain à un de ses clients, ce qui n'a rien d'extraordinaire de la part d'un professionnel de l'immobilier, ils ne sont pas liés par les conventions existant entre l'acheteur et son éventuel sous-acquéreur.

C'est la SA **SOC.2.)** qui s'est engagée à acheter le terrain en question et, pour le cas où un financement serait nécessaire, d'entreprendre au plus vite les démarches pour obtenir un prêt bancaire. Elle ne peut dès lors pas se voir décharger de cette obligation en se réfugiant derrière la défaillance de son client. Par ailleurs et en tout état de cause, le courrier du mandataire des vendeurs daté du 23 août 2011 n'a pas pour objet une prorogation du délai pour accomplir enfin la condition suspensive, mais constitue uniquement une mise en demeure de signer l'acte notarié le 7 septembre 2011 au plus tard.

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 serait due (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, comme 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).

En l'absence de toute preuve de la moindre diligence accomplie par l'intimée pour obtenir un prêt pour financer l'acquisition du terrain litigieux, la condition suspensive est réputée accomplie conformément à l'article 1178 du code civil, de sorte qu'il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de constater l'inexécution de la vente dans le chef de l'acquéreur, de prononcer la résolution du compromis de vente aux torts de l'intimée et de condamner cette dernière au paiement de la clause pénale et de la commission d'agence tels que réclamés, les montants n'étant pas autrement contestés par l'intimée.

L'intimée demande une indemnité de procédure pour l'instance d'appel. Eu égard à l'issue de l'appel cette demande n'est pas fondée.

Les appelants demandent la condamnation de l'intimée au paiement d'une indemnité de procédure. Cette demande est à déclarer fondée pour le montant de 1.500.- €.

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 l'appel ;

le dit fondé ;

réformant,

prononce la résolution du compromis de vente du 30 juin 2011 aux torts de la SA **SOC.2.)** ;

partant,

condamne la SA **SOC.2.)** à payer à **A.), B.), C.)** et **D.)** à titre de clause pénale le montant de 98.000.- € avec les intérêts au taux légal à compter du 28 juillet 2011 jusqu'à solde ;

condamne la SA **SOC.2.)** à payer à la SARL **SOC.1.)** à titre de commission d'agence le montant de 29.400.- € avec les intérêts au taux légal à partir du 28 juillet 2011 jusqu'à solde ;

dit non fondée la demande de la SA **SOC.2.)** en paiement d'une indemnité de procédure en instance d'appel;

dit fondée la demande de **A.), B.), C.), D.)** et de la SARL **SOC.1.)** au paiement d'une indemnité de procédure ;

partant,

condamne la SA **SOC.2.)** à payer à **A.), B.), C.), D.)** et la SARL **SOC.1.)** en tout le montant de 1.500.- € à titre d'indemnité de procédure;

condamne la SA **SOC.2.)** aux frais et dépens des deux instances.