Audience publique du six février deux mille quatorze

Numéro 38762 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Agnès ZAGO, conseiller,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Josiane STEMPEL, greffier.

E n t r e

1) SB.), salarié, et son épouse

2) CR.), salariée,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 11 mai 2012,

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

e t

la société civile immobilière TO.), ,

intimée aux fins du susdit exploit WEBER,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par acte d'huissier du 18 octobre 2010, la société civile immobilière TO.) a fait donner assignation à SB.) et à CR.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile pour voir constater la résiliation, sinon la résolution fautive par les défendeurs d'un compromis de vente signé le 8 juillet 2010 et portant sur un local de commerce sis à (...), et pour les voir condamner au paiement de 60.000 € en application d'une clause pénale ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 €.

Par jugement rendu le 6 mars 2012, le tribunal de Diekirch a déclaré la demande fondée, prononcé la résolution du compromis de vente et condamné les époux SB.) -CR.) à payer à la société TO.) 60.000 € avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice. Les deux parties ont été déboutées de leurs demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

De cette décision - qui leur a été signifiée le 10 avril 2012 - les parties SB.) - CR.) ont régulièrement relevé appel par acte d'huissier du 11 mai 2012.

Ils demandent de la réformer et de déclarer la demande de la société TO.) non fondée.

L'intimée conclut à la confirmation de la décision entreprise.

Le 8 juillet 2010, les parties ont signé un compromis de vente portant sur un local de commerce sis à (...), pour le prix de 600.000 €.

Sub « Durée de validité du compromis », les parties ont convenu que :

« Il est clairement stipulé que la durée de validité de ce compromis de vente est de 7 jours à compter de la date de sa signature.

Passé ce délai, les acquéreurs feront parvenir une lettre d'accord ou de désaccord bancaire émanant de la banque BGL BNP au vendeur.

L'acte notarié sera signé au plus tard le 30 juillet 2010 pardevant Me PD.) , notaire à Luxembourg.

Il est expressément convenu entre parties que le vendeur sera en droit de demander la résolution de la présente vente au cas où l'acte notarié en question ne serait pas signé le 30 juillet 2010. L'entrée en jouissance par l'acquéreur est fixée au jour de la signature de l'acte notarié. »

Sous l'intitulé « Conditions suspensives », les parties ont convenu que :

« Après que l'accord bancaire pour le financement de l'acquisition des immeubles faisant l'objet de ce compromis sera donné de la part des acquéreurs au vendeur, le vendeur contactera le locataire afin de lui proposer d'acquérir les immeubles proposés à la vente.

Au cas où le locataire décidait d'acquérir les immeubles faisant l'objet de ce compromis endéans le délai légal, celui-ci sera considéré comme nul et non avenu entre le vendeur et les acquéreurs.

De même, la partie acquéreuse déclare devoir contracter un prêt afin d'acquérir l'immeuble faisant l'objet de ce compromis.

En cas de refus bancaire émanant de la banque BGL BNP des acquéreurs, ce compromis sera considéré comme nul et non avenu. »

Les parties ont encore convenu que la partie qui refuserait de passer acte, s'engage d'ores et déjà à payer à l'autre partie une indemnité égale à 10 % du prix de vente convenu.

Il est constant en cause que les époux SB.) -CR.) n'ont pas signé l'acte de vente notarié. Ils déclarent qu'ils ont introduit auprès de la banque une demande de prêt à concurrence de 700.000 € pour le financement du prix d'acquisition et des frais annexes et qu'en l'absence d'un accord bancaire ferme et définitif, la condition suspensive n'a pas été réalisée et le compromis de vente est devenu caduc.

Il résulte des pièces versées au dossier qu'en date du 22 juillet 2010, la banque BB.) a informé les époux SB.) -CR.) de son accord de principe pour consentir une ouverture de crédit destinée au financement partiel de l'acquisition d'un local de commerce sis à (...); les conditions d'octroi du crédit y sont indiquées et il est précisé que cette offre est valable jusqu'au 30 septembre 2010.

Suite à la transmission de ce courrier par les appelants à la société TO.), celle-ci a demandé au notaire d'établir un projet d'acte et de convoquer les parties. Le 2 septembre 2010, le notaire, Maître PD.) , a convoqué les parties pour la signature de l'acte d'acquisition pour le 15 septembre 2010. Par courrier du 7 septembre 2010, les époux SB.) -CR.) ont informé la société TO.) de ce qu'ils annulaient le compromis de vente, que la banque avait refusé le crédit demandé.

Si les appelants se sont fiés à l'accord de principe de la banque du 22 juillet 2010 et ont de suite continué le courrier au vendeur qui a pris l'initiative de prendre rendez-vous chez le notaire pour la signature de l'acte de vente notarié, il reste que la banque n'avait pas donné d'accord définitif. Le 27 août 2010, elle a, en effet, adressé aux époux SB.) -CR.) un courrier mentionnant comme objet : « Demande de crédit de 550.000 € » et qui est de la teneur suivante : « Nous nous référons à votre demande prémentionnée qui a fait entretemps l'objet d'une instruction approfondie. Malgré notre désir de vous être agréable, nous sommes au regret de vous informer que nous ne sommes malheureusement pas en mesure de vous accorder la facilité demandée, l'affaire n'entrant pas dans le cadre de nos règlements en la matière. »

Il est exact, ainsi que le fait relever l'intimée, que la banque s'est, dans un courrier explicatif du 25 avril 2012, référée à une demande de crédit relative au montant de 700.000 €. Cette divergence quant aux montants indiqués par la banque comme ayant fait l'objet d'une demande de prêt ne porte, toutefois, pas à conséquence. Le refus de la banque d'accorder un crédit de 550.000 € se trouve, en effet, confirmé par le courrier de la banque du 25 avril 2012 : « Au vu de votre impossibilité d'apporter les fonds propres exigés par nos soins et la capacité de remboursement inchangée depuis votre première demande, nous avons estimé qu'un crédit de ce montant dépassait le seuil acceptable au regard de notre politique des risques et nous avons en

conséquence émis une lettre de refus pour le crédit de maximum € 550.000 proposé par nos soins. »

Il n'est pas établi que le courrier de la banque BB.) du 25 avril 2012 soit un courrier de complaisance.

L'intimée invoque ensuite 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. »

L'intimée fait valoir que s'il devait être admis que la condition suspensive ne s'est pas réalisée, l'accomplissement de la condition suspensive a été empêché par des agissements fautifs des appelants. En sollicitant un financement pour un montant manifestement supérieur au prix de vente, ils seraient à l'origine de la défaillance de la condition suspensive qui est dès lors réputée accomplie. Seuls les frais de notaire et les frais d'enregistrement à hauteur de 7 % du prix de vente se seraient ajoutés au prix de vente de l'immeuble.

Etant donné qu'au prix de vente de 600.000 € il y a lieu d'ajouter, à côté des frais d'enregistrement, les honoraires du notaire et les frais d'acte de vente, il ne saurait être retenu que les appelants aient délibérément surévalué, voire fautivement évalué l'ensemble du coût engendré par l'achat de l'immeuble en cause à 700.000 €.

Le bien-fondé de la considération de l'intimée selon laquelle les époux SB.) - CR.) auraient, pour aboutir à un refus de la banque, délibérément retiré leur apport après avoir informé la banque de ce qu'ils disposaient de fonds propres, n'est pas non plus établi.

Il n'est donc pas prouvé que les époux SB.) -CR.) aient empêché l'accomplissement de la condition suspensive.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que le refus de la banque d'accorder le crédit sollicité par les appelants est établi et a eu pour conséquence que la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt ne s'est pas réalisée.

Eu égard à la défaillance de la condition suspensive, le compromis est à considérer comme non avvenu.

Il s'ensuit que par réformation du jugement entrepris, la demande en paiement de la clause pénale est à déclarer non fondée.

Les appelants concluent à l'octroi d'une indemnité de 1.500 € pour chacune des deux instances.

L'intimée requiert une indemnité de procédure de 2.000 € pour l'instance d'appel.

L'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile n'est pas établie, de sorte que la demande des appelants est à rejeter.

Celle de l'intimée l'est à son tour, une partie qui succombe dans ses revendications ne pouvant pas prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les appelants demandent d'enjoindre à la société TO.) d'indiquer l'adresse réelle de son siège social, pièce justificative à l'appui.

Ils versent le procès-verbal de constat que l'huissier de justice qui était chargé de la signification de l'acte d'appel a dressé le 11 mai 2012. Il en résulte que l'huissier de justice n'a pas trouvé la société TO.) au siège social tel qu'il est toujours inscrit au registre de commerce et des sociétés. A l'audience devant la Cour d'appel, le mandataire de la société intimée a déclaré ne pas disposer d'autre adresse.

Au vu de la décision à intervenir, l'adresse actuelle et exacte de la société TO.) pourrait seulement être nécessaire pour la signification de l'arrêt. Cette signification pourra être faite à domicile inconnu à défaut de l'adresse réelle de l'intimée. Il n'y a donc pas lieu d'ordonner l'injonction demandée.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel,

le dit fondé,

réformant:

dit la demande de la société civile immobilière TO.) non fondée,

en déboute,

dit les demandes présentées par les parties sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondées,

en déboute,

condamne la société civile immobilière TO.) aux frais et dépens des deux instances et en ordonne la distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Josiane STEMPEL.