

- Arrêt civil -

**Audience publique du dix juillet deux mille quatorze**

**Numéro 40507 du rôle**

Composition:

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

**E n t r e**

**A.),** employée privée, demeurant à L-(...),

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 18 septembre 2013,

comparant par Maître Gérard SCHANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

**B.),** directeur de clientèle, demeurant à B-(...),

**intimé** aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 18 septembre 2013,

comparant par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL :

Suivant « offre d'achat » « du 28 juin 2011, **A.)** s'est engagée à vendre et **B.)** s'est engagé à acquérir l'appartement dont **A.)** est propriétaire à (...), pour le prix de 236.000 EUR, meubles compris. **B.)** s'est engagé à faire de bonne foi toutes les démarches nécessaires pour obtenir un prêt auprès de plusieurs établissements bancaires en Europe pour au plus tard le 10 juillet 2011. Aux termes de ce document, il était de convention expresse entre parties que si à la date du 10 juillet 2011, l'acheteur ne fournit aucun document attestant du refus du prêt par un établissement bancaire, alors la vente sera considérée comme parfaite. L'éventuel refus du prêt devait être notifié par courrier émanant de l'établissement bancaire consulté avant la date convenue.

Par exploit d'huissier du 22 décembre 2011, **A.)** a fait donner assignation à **B.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour:

- constater l'inexécution fautive du compromis de vente par le défendeur
- voir déclarer résilié à ses torts exclusifs le compromis de vente signé le 28 juin 2011 entre parties
- voir condamner **B.)** à lui payer le montant de 23.600 EUR, avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde
- voir ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière
- le voir condamner au paiement des frais et dépens et pour se voir allouer une indemnité de procédure de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

**B.)** a demandé à titre reconventionnel la condamnation de **A.)** au paiement du montant de 23.600 EUR à titre d'indemnité de résiliation de la vente et la somme de 3.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Par un jugement du 5 juillet 2013, le tribunal d'arrondissement a dit les demandes principale et reconventionnelle recevables en la forme, a rejeté l'offre de preuve par témoins formulée par **B.)**, a dit le compromis de vente du 28 juin 2011 résolu aux torts réciproques, a dit non fondées les demandes respectives en allocation de dommages et intérêts et a dit non fondées les demandes en allocation d'une indemnité de procédure.

Pour arriver à cette conclusion, le tribunal a retenu que le document du 28 juin 2011 intitulé « Offre d'achat » signé entre parties, est à qualifier de compromis de vente, étant donné qu'il y a eu accord sur le prix et la chose. Le tribunal a encore retenu que ce compromis a été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire par l'acquéreur et que l'acquéreur s'est aux termes du contrat engagé à faire de bonne foi toutes les démarches nécessaires pour obtenir un prêt au plus tard le 10 juillet 2011.

Il a encore retenu que le défendeur n'a fourni ni à la date du 10 juillet 2011, ni au jour des plaidoiries une pièce attestant du refus d'un prêt et n'a pas justifié avoir accompli les diligences nécessaires en vue de l'accomplissement de la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt, de sorte que la condition suspensive doit être réputée accomplie et que dès lors la vente conformément aux termes du compromis de vente et à l'article 1178 du code civil est devenue parfaite. Le fait que l'agence immobilière **IMMO.1.)** a transmis à **B.)** en date du 14 juillet 2011 un nouveau compromis de vente portant sur le même immeuble, mais reportant la date de la signature de l'acte notarié et de la jouissance du bien en question ne change, selon les juges de première instance, rien au fait que le défendeur n'a pas remis à la partie adverse à la date du 10 juillet 2011 une pièce justifiant de l'acceptation ou de refus du prêt. Comme aucune des parties n'a fait une quelconque démarche endéans le délai requis et que le vendeur n'a fait sommer l'acquéreur de passer acte notarié que par courrier recommandé avec accusé de réception expédié le 26 octobre 2011 aux fins de passation de l'acte notarié de vente en date du 4 novembre 2011 et que l'acquéreur n'a fait aucune démarche en vue de la signature de l'acte notarié, le tribunal a décidé que chacun d'eux a manqué à ses obligations contractuelles de signer l'acte notarié au plus tard le 31 juillet 2011 et qu'il y a lieu de prononcer la résiliation du compromis de vente du 28 juin 2011 aux torts réciproques des parties.

Par exploit d'huissier du 18 septembre 2013, **A.)** a régulièrement relevé appel de la décision non signifiée du 5 juillet 2013.

Elle demande de réformer le jugement du 5 juillet 2013, de constater que la vente est parfaite entre parties depuis le 10 juillet 2011, de prononcer la résiliation de la vente aux torts exclusifs de l'intimé, de condamner **B.)** au paiement du montant de 23.600 EUR à titre d'indemnité de résiliation de la vente, de voir ordonner la capitalisation des intérêts, de dire les demandes d'**B.)** non fondées.

**B.)** relève régulièrement appel incident et invoque à son profit le bénéfice de la clause pénale prévue dans l'offre d'achat. Il réclame le paiement par **A.)** du montant de 23.600 EUR à titre d'indemnité de résiliation. En ordre subsidiaire, il conclut à la caducité de l'offre d'achat et par conséquent de la vente étant donné que la signature de l'acte notarié prévue au plus tard le 31 juillet 2011 n'est pas intervenue.

Il est constant en cause qu'en date du 28 juin 2011 **B.)** et **A.)** ont signé le document intitulé « offre d'achat » et que par email du 14 juillet 2011, **C.)** de l'agence immobilière **IMMO.1.)** a envoyé à **B.)** un projet de compromis de vente portant sur la vente du même appartement entre les mêmes parties et pour le même prix, prévoyant une entrée en jouissance au plus tard au 1<sup>er</sup>

novembre 2011 et une passation d'acte notarié au plus tard le 15 septembre 2011. Le document du 28 juin 2011 a prévu que l'acte notarié sera reçu au plus tard le 31 juillet 2011.

Le 20 juillet 2011, **B.)** écrit à l'agence immobilière dans les termes suivants : « Vous m'avez envoyé un compromis en date du 14 juillet 2011. Je ne suis pas disposé à signer ce compromis car il renferme des conditions différentes et supplémentaires par rapport à l'offre d'achat de 28 juin 2011. Je vous prie de me soumettre un projet d'acte sur la base des termes de l'offre d'achat ».

Suivant courrier du 27 octobre 2011 le mandataire de **A.)** écrit à **B.)** dans les termes suivants : « Suivant acte sous seing privé du 28 juin 2011, vous vous êtes engagé à acquérir l'appartement dont ma mandante est propriétaire à L- (...), pour le prix de 236.000 euros, meubles compris. Quoique vous n'avez pas subordonné de manière expresse la réalisation de la vente à la condition de l'octroi d'un prêt, il n'en reste pas moins que vous vous étiez engagé à faire de bonne foi toutes les démarches nécessaires pour obtenir un prêt auprès de plusieurs établissements bancaires en Europe pour au plus tard le 10 juillet 2011.

Considérant que vous n'avez pas justifié du refus que vous auriez opposé au moins deux établissements bancaires dans ce contexte, la vente doit être, conformément aux stipulations de la promesse de vente, considérée comme parfaite depuis le 10 juillet 2011.

En dépit de ce fait, vous avez fait savoir à ma mandante que vous n'étiez plus intéressé à l'acquisition de son appartement alors que vous aviez entretemps acquis un autre bien immobilier par l'intermédiaire de l'agence **IMMO.1.)**.

Ma mandante voit dans votre refus, voire dans le fait que vous vous êtes décidé pour un autre objet, une violation de vos obligations contractuelles vous obligeant à réparation.

Permettez-moi de vous renvoyer dans ce contexte aux stipulations de la promesse du 28 juin 2011, improprement qualifiée d'offre, aux termes desquelles en cas de non-respect des accords contenus dans la présente offre après son acceptation, pour quelque raison que ce soit, la partie qui résiliera le présent accord devra payer à l'autre une indemnité forfaitaire équivalente à 10 % du prix de vente ci-avant convenu.

Dans la mesure où vous avez indubitablement résilié l'accord intervenu, ma mandante me charge de vous mettre en demeure de créditer pour le 4 novembre 2011 au plus tard, le compte tiers de l'Etude TURPEL & SCHANK auprès de la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat no BIC: BCEELULL IBAN LU(...) du montant de 23.600 euros.

Maître Edouard DELOSCH ayant été censé recevoir l'acte formalisant la vente, je lui adresse une copie du présent courrier pour son information ».

Le notaire Edouard DELOSCH a dressé un procès-verbal de non-comparution le 4 novembre 2011.

**A.)** estime que les juges de première instance ont violé l'article 1589 du code civil qui dispose que le compromis de vente vaut vente et qu'ils ont à tort prononcé la résolution du compromis de vente aux torts des deux parties.

Elle argumente qu'il ne ressort nullement des termes de la convention que les parties ont voulu subordonner l'efficacité du contrat de vente à la signature de l'acte notarié.

La vente aurait été parfaite depuis le 10 juillet 2011 puisque « l'éventuel refus de prêt devait être notifié à la venderesse par courrier émanant de l'établissement bancaire consulté avant le 10 juillet 2011 ». **B.)** n'aurait par ailleurs pas notifié un éventuel refus de deux établissements bancaires avant la date du 10 juillet 2011. **A.)** expose en outre qu'**B.)** aurait marqué son intention de concrétiser la vente sur base des termes du compromis de vente du 28 juin 2011 par un acte notarié. Elle se base à cet effet sur le courrier du 20 juillet 2011, adressé par **B.)** à l'agence immobilière.

Elle estime qu'**B.)** est à l'origine exclusive de la résolution du compromis de vente de sorte qu'il convient de le déclarer résolu à ses torts exclusifs avec condamnation au paiement de la clause pénale fixée au compromis de vente.

**B.)** expose quant à une prétendue résiliation abusive du compromis que selon les termes de l'offre d'achat signée par les parties en date du 28 juin 2011, la vente est devenue parfaite en date du 10 juillet 2011. Or, selon lui, la vente s'était cependant faite à certaines conditions, notamment celle de la signature de l'acte notarié.

Il explique qu'il était prêt à signer l'acte notarié pour le 31 juillet 2011 et à emménager aussitôt dans l'immeuble acquis. Or, avec le nouveau compromis de vente lui soumis par l'agence immobilière en date du 14 juillet 2011, **A.)** lui aurait fait part de son intention de voir la date de la signature de l'acte notarié et la date de l'entrée en jouissance de l'appartement reportées. Il était partant clair pour lui que cette dernière ne pouvait ou ne voulait plus respecter les termes de la convention signée le 28 juin 2011. Il soutient en outre que l'appelante ne lui a soumis aucun projet d'acte ni ne lui a fait parvenir de convocation ou de sommation pour passer un acte. Il estime qu'il n'est pas à l'origine de la résolution de l'offre d'achat et qu'il ne saurait dès lors être tenu de payer une quelconque indemnité.

**A.)** réplique qu'elle n'a jamais donné mandat à l'agence immobilière de faire parvenir un nouveau projet de compromis reportant la passation de l'acte à la date du 1<sup>er</sup> novembre 2011 et imposant d'autres conditions que celles qui ont été actées entre parties lors de la signature du compromis. Elle conclut au débouté de la demande d'**B.)**.

**B.)** invoque la théorie du mandat apparent au motif qu'il a légitimement pu croire que l'agence a reçu mandat de représenter la venderesse.

**A.)** réplique que même à supposer que l'agence immobilière ait eu mandat de présenter à l'acheteur un nouveau compromis de vente, un tel acte n'emporte aucunement révocation de la convention antérieurement conclue par les parties.

En outre, la clause prévoyant la passation de l'acte notarié à une date ultérieure n'aurait affecté en rien la validité de la vente. La stipulation de la passation de l'acte notarié « au plus tard le 31 juillet 2011 » devrait s'analyser en tant que clause suspensive ou résolutoire et il y aurait d'admettre que cette clause a été insérée au contrat dans son intérêt exclusif en sa qualité de venderesse de sorte qu'elle, et elle seule, pouvait valablement y renoncer.

Aux termes de l'article 1589 du code civil, la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties, sur la chose et sur le prix. Le compromis de vente constate le consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

En l'espèce, il résulte du document du 28 juin 2011 intitulé offre d'achat qu'il y a eu accord sur la chose et le prix de sorte qu'il a correctement été qualifié de compromis de vente par les juges de première instance.

Ce compromis a été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire par **B.)**.

**B.)** ne conteste pas qu'il n'avait pas fourni à la date du 10 juillet 2011 une pièce attestant du refus ou de l'acceptation d'un prêt par un établissement bancaire et qu'il n'a pas accompli les diligences nécessaires en vue de l'accomplissement de la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt de sorte que la condition suspensive était réputée accomplie et que la vente, conformément aux termes du compromis et de l'article 1178 du code civil, était parfaite le 10 juillet 2011.

Force est d'abord de constater que le deuxième compromis que l'agence immobilière a fait parvenir à **B.)** le 14 juillet 2011 n'est pas signé.

Il ne résulte par ailleurs pas des éléments de la cause qu'avant le 10 juillet 2011, date à laquelle la vente était parfaite, **B.)** a été informé par **A.)** de son intention de changer les conditions du compromis.

Même à supposer que **A.)** ait donné mandat à l'agence immobilière d'envoyer à **B.)** un nouveau compromis de vente, ce nouveau projet de

compromis non signé ne saurait avoir un effet juridique sur le compromis du 28 juin 2011 dûment signé.

Par ailleurs, suivant courrier du 20 juillet 2011, dans lequel **B.)** a demandé à l'agence de lui soumettre un projet d'acte sur la base des termes du compromis de vente, il a reconnu que les stipulations du premier compromis continuent à produire leurs effets.

Chacune des parties estime que la résolution de la vente du 28 juin 2011 doit être prononcée aux torts exclusifs de l'autre partie au motif de ne pas avoir passé l'acte notarié et réclame à l'autre partie le paiement de l'indemnité forfaitaire équivalente à 10 % du prix de vente convenu pour l'immeuble, soit la somme de 23.600 EUR.

Pour des raisons de logique juridique, le moyen d'**B.)** tendant à voir dire que l'offre d'achat et par conséquent la vente sont à déclarer caduques puisque la signature de l'acte prévue pour le 31 juillet 2011 n'est pas intervenue, doit toutefois être examiné en premier.

La réitération par acte authentique d'une promesse synallagmatique de vente peut être une condition de validité du contrat de vente si les parties ont fait de cette réitération un élément constitutif de leur volonté (Cass 3e civ, 17 juillet 1997, 95-22.180). En l'espèce, toutefois, la réitération par acte authentique de la promesse synallagmatique n'a pas été une condition de validité du contrat.

Le moyen soulevé est dès lors à rejeter.

Quant aux demandes en résolution du compromis, l'article 1184 du code civil dispose que la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisfera point à son engagement.

La réitération par acte authentique d'une promesse synallagmatique de vente n'est qu'une modalité d'exécution du contrat. Les cocontractants sont ainsi liés par un contrat de vente dont certains effets (le transfert de propriété notamment) sont différés au jour de la signature de l'acte authentique. L'acte est alors qualifié de contrat de vente assorti d'un terme suspensif, c'est à dire d'un événement dont la réalisation future est certaine et qui, en vertu de l'article 1185 du code civil, ne suspend pas l'engagement mais en retarde simplement l'exécution. Si une des parties n'exécute pas son obligation de signer l'acte notarié, la vente demeure valable. La partie lésée pourra demander et obtenir la résolution de la vente pour inexécution ainsi que des dommages et intérêts sur le fondement de la responsabilité contractuelle (JCL civil, art.1589, fasc. 1933, avant-contrat, compromis, n° 114). Lorsque les parties prévoient que la vente doit être réitérée au plus tard à une date

donnée, il faut considérer que cette date est le point de départ à partir duquel la partie à l'origine d'une inexécution encourt des sanctions (Cass, 3<sup>e</sup> civil, 21 novembre 2012, 11-23.382).

Il résulte de la promesse synallagmatique du 28 juin 2011 que « l'acte notarié de vente sera reçu par Maître DELOSCH, notaire de résidence à Rambrouch, au plus tard le 31 juillet 2011 » et qu'en cas de non-respect des accords contenus dans l'offre après son acceptation, pour quelque raison que ce soit, la partie qui résiliera l'accord devra payer à l'autre une indemnité forfaitaire équivalente à 10 % du prix de vente ci-avant convenu.

En l'absence d'une stipulation particulière, la clause relative à la passation de l'acte notarié a nécessairement été insérée au compromis de vente dans l'intérêt des deux parties de sorte que l'argument de **A.)** selon lequel cette clause aurait été insérée au contrat dans son intérêt exclusif est à écarter.

Au vu des pièces soumises à la Cour aucune des parties n'a fait les démarches pour passer l'acte notarié au plus tard le 31 juillet 2011.

Dès lors le défaut de réitération de la vente par la signature de l'acte notarié ne saurait être imputée à un seul des deux contractants et s'analyser comme une résolution de la vente abusive dans son chef, mais est à imputer à chacun d'eux.

C'est partant à bon droit que les juges de première instance ont déclaré les demandes principale et reconventionnelle non fondées.

**B.)** soutient qu'il a été à tort débouté par les juges de première instance de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Au vu de l'issue du litige, c'est cependant à bon droit qu'**B.)** a été débouté de cette demande.

**A.)** réclame pour l'instance d'appel la somme de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. **B.)** réclame sur cette base la somme de 3.000 EUR.

Comme il ne paraît pas inéquitable de laisser à charge de **A.)** et à charge d'**B.)** des sommes exposées par eux et non comprises dans les dépens, leurs demandes respectives basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel sont à rejeter.

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit les appels principal et incident,

les déclare non fondés,

confirme le jugement entrepris,

déboute **A.)** et **B.)** de leurs demandes basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à **A.)** et pour moitié à **B.)** avec distraction au profit de Maître Gérard SCHANK qui affirme 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 STEMPER.