Arrêt N° 55/17 - IX - CIV

Audience publique du quatre mai deux mille dix-sept

Numéro 43132 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Josiane STEMPER, greffier.

E n t r e :

A), demeurant à (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 14 décembre 2015,

comparant par Maître Marie BENA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **B)**, demeurant à (...),

2) **C)**, demeurant à (...),

intimés aux fins du prédit exploit ENGEL,

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

LA COUR D'APPEL :

En date du 18 juin 2014, A), d'une part, et B) et C), d'autre part, signent un compromis de vente en vertu duquel A) vend à ses cocontractants, par l'intermédiaire de l'agence D), un studio sis à (...) pour le prix de 180.000 euros, à la condition que les acquéreurs fournissent la preuve de l'obtention d'un prêt hypothécaire avant le 7 juillet 2014, faute de quoi le compromis serait nul et non avvenu.

Ledit compromis contient une clause pénale conçue comme suit : « *Dans le cas d'une résolution du présent contrat, la partie rétractante sera tenue de payer les frais de l'agence et une indemnité de 10 % du prix de vente à l'autre partie, sauf si la partie acquéreuse n'obtiendrait pas le prêt hypothécaire. Dans ce dernier cas, le présent contrat serait déclaré rétroactivement nul et non avvenu, sans que le vendeur ou l'agence ne puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre des acquéreurs. **La preuve de l'obtention du prêt hypothécaire devra être fournie avant le 7/7/2014.*** »

Dans un message électronique adressé le 4 juillet 2014 à l'agence immobilière, le vendeur tente de s'enquérir des suites réservées à la condition contractuelle relative au prêt.

Sans nouvelles sur ce point à la date limite du 7 juillet 2014 et dans les semaines suivantes, A) constate la caducité du compromis de vente dans une lettre adressée le 7 août 2014 aux acquéreurs, avant de vendre à un tiers le studio faisant l'objet du compromis.

Dans une lettre adressée le 20 août 2014 à A), le notaire, Me Jean SECKLER fait valoir que l'accord écrit concernant l'octroi par la banque E) du prêt bancaire sollicité par les acquéreurs a été adressé à ces derniers ainsi qu'à lui-même en date du 30 juin 2014. Le notaire y affirme avoir tenté en vain de joindre A), à d'itératives reprises, à partir du 21 juillet 2014, en vue de la fixation d'un rendez-vous pour la signature de l'acte authentique.

Dans sa lettre de réponse, datée du 26 août 2014, A) réitère sa position et refuse la passation de l'acte authentique.

Suite à une sommation de passer acte du 15 septembre 2014 restée infructueuse, le notaire dresse un acte de non-comparution en date du 22 septembre 2014.

Par exploit d'huissier de justice du 21 octobre 2014, B) et C) assignent A) devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en vue notamment d'obtenir le paiement de la somme de 18.000 euros, représentant 10% du prix de vente stipulé dans le compromis de vente, en application de la clause pénale y stipulée.

Par jugement rendu le 28 octobre 2015, le tribunal déclare la demande recevable et fondée et condamne A) à payer aux demandeurs la somme de

18.000 euros au titre d'indemnité conventionnelle forfaitaire ainsi que le montant de 122,35 euros au titre de frais de sommation outre une indemnité de procédure de 1.000 euros, après avoir considéré que la condition litigieuse avait été respectée, la banque E) ayant, en date du 30 juin 2014, notifié son accord en vue du financement du studio par deux lettres adressées respectivement aux parties demanderesse et au notaire.

Ce jugement est signifié à A) en date du 12 novembre 2015.

Par exploit d'huissier de justice du 14 décembre 2015, A) interjette régulièrement appel contre ce jugement.

L'appelant demande à la Cour de réformer le jugement entrepris et de le décharger des condamnations intervenues à son encontre.

Selon l'appelant, il incombait aux parties adverses non seulement d'obtenir le prêt bancaire, mais aussi d'informer la partie venderesse de l'obtention de ce prêt, et cela avant le 7 juillet 2014, date limite convenue dans le compromis de vente.

Le tribunal aurait estimé à tort que l'information y relative donnée au notaire était suffisante, celui-ci étant un tiers au contrat faisant l'objet du présent litige.

L'appelant se prévaut à cet égard des dispositions de l'article 1315 du code civil aux termes duquel celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Cet article ne viserait pas seulement l'obligation de payer une somme d'argent, mais, de manière générale, tout type d'obligation.

L'appelant soutient que la disposition précitée impose au débiteur de prouver l'extinction de l'obligation à son créancier.

Le tribunal aurait méconnu cette disposition en élargissant le champ des personnes pouvant recevoir la preuve du paiement et en acceptant qu'un tiers au contrat puisse recevoir cette preuve, sans pour autant disposer d'un pouvoir de représentation du créancier.

Par conséquent, les juges de première instance auraient à tort fait application de la clause pénale.

La preuve de l'obtention du prêt bancaire n'aurait pas été fournie à l'appelant avant le 7 juillet 2014.

L'appelant soutient n'avoir été contacté pour la première fois que le 24 juillet 2014 et cela par le notaire.

L'information litigieuse ne lui aurait donc été communiquée qu'avec un retard de plus deux semaines.

La responsabilité de l'échec de la vente devrait partant être attribuée exclusivement aux intimés ainsi qu'au notaire SECKLER.

L'appelant souligne que le notaire a reçu le courrier en date du 30 juin 2014 et qu'une simple vérification du compromis lui aurait rappelé qu'il fallait informer le vendeur de l'obtention du prêt avant le 7 juillet 2014. Faute de ce faire, le notaire aurait commis une négligence caractérisée.

A défaut d'information contraire plusieurs semaines après la survenance de la date butoir, l'appelant aurait légitimement pu disposer à nouveau de son bien et le vendre à un tiers.

L'appelant n'aurait donc pas à se reprocher la moindre faute.

Les intimés concluent à la confirmation du jugement entrepris.

Ils affirment avoir rempli la condition que leur imposait la clause contractuelle litigieuse puisqu'ils auraient obtenu la preuve de l'obtention du prêt bancaire avant le 7 juillet 2014.

Cette obligation serait la seule dont la méconnaissance aurait été susceptible de faire échec à la vente.

Le compromis n'imposerait nullement aux acquéreurs d'adresser au vendeur la preuve de l'obtention du prêt bancaire avant le 7 juillet 2014.

Les personnes entre lesquelles la preuve de l'obtention du prêt devait être rapportée n'auraient pas été désignées dans le compromis de vente.

L'appelant aurait « *fait le mort* » en ne réagissant pas aux courriers et appels téléphoniques du notaire, lequel n'aurait aucune négligence à se reprocher.

L'échec de la vente relèverait donc exclusivement de la responsabilité de l'appelant.

Les intimés soutiennent qu'il conviendrait de dissocier la condition relative à l'obtention d'un prêt bancaire à charge des parties acquéreuses de l'obligation de fournir la preuve de l'accord bancaire avant le 7 juillet 2014, laquelle obligation ne ferait pas partie de la condition suspensive et ne constituerait pas une modalité de la condition suspensive, contrairement aux affirmations de la partie appelante.

Motifs de la décision

Lorsque les parties à un compromis de vente conditionnent la vente à l'obtention d'un prêt bancaire dans un délai déterminé, il est de principe que

la partie acquéreuse doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition contractuelle puisse s'accomplir.

Cette obligation inclut celle pour l'acquéreur ayant obtenu le prêt bancaire en question, d'en justifier auprès du vendeur, avant l'expiration du délai convenu puisque ce dernier est le principal intéressé.

A défaut, le vendeur est en droit de présumer que l'acquéreur n'a pas accompli les diligences requises ou que ce dernier ne fait pas état de l'obtention d'une réponse favorable à sa demande de prêt pour se soustraire à ses obligations. Dans ces deux hypothèses, il est en droit de constater la défaillance de la condition.

La solution contraire reviendrait à mettre à charge du vendeur une obligation qui pourrait s'avérer difficilement réalisable, voire impossible à réaliser, à savoir de s'informer par ses propres moyens sur le point de savoir si le prêt a été obtenu dans le délai convenu, ce qui pourrait entraver la liberté d'action du vendeur pendant une durée dépassant de beaucoup le délai prévu au contrat, voire pour une durée illimitée.

Il en est d'autant plus ainsi, en l'espèce, que les parties ont stipulé, en caractères gras, dans le compromis de vente que « **la preuve de l'obtention du prêt hypothécaire devra être fournie avant le 7/7/2014.** »

Or, il est constant en cause qu'en date du 7 juillet 2014, l'appelant n'avait pas encore obtenu cette preuve ni une quelconque information quant à l'octroi d'un prêt bancaire aux intimés et qu'il n'a reçu les premières informations à ce sujet que plus de quinze jours après l'expiration du délai.

Dans ces conditions, l'appelant était en droit de considérer qu'il n'était plus lié par le compromis de vente conclu entre les parties au litige et c'est à tort que la juridiction de première instance a imposé à A) le paiement de l'indemnité forfaitaire y prévue.

Par réformation du jugement entrepris, il convient dès lors de décharger l'appelant de la condamnation au paiement de l'indemnité conventionnelle.

L'appelant demande à la Cour de le décharger également de la condamnation au paiement de l'indemnité de procédure et de condamner les intimés à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros.

Les intimés demandent la confirmation du jugement dont appel en ce qu'il a imposé à la partie adverse le paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros et concluent à l'obtention d'une indemnité de procédure de 3.000 euros pour l'instance d'appel.

Faute par l'appelant de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de le débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Comme les intimés succombent dans leurs prétentions et qu'ils devront partant supporter la charge des dépens, il y a lieu de rejeter leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure tant en ce qui concerne la première instance, et cela par réformation de la décision entreprise, qu'en ce qui concerne l'instance d'appel.

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 non fondée la demande formée par B) et C) contre A),

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne B) et C) aux frais et dépens des deux instances.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Alain THORN, premier conseiller, en présence du greffier Josiane STEMPER.