Arrêt N° 117/17 - IX - CIV

Audience publique du vingt-huit septembre deux mille dix-sept

Numéro 42285 du rôle

Composition:

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

Entre :

- 1) **A.)** , et son épouse
- 2) **B.)** , les deux demeurant à (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch du 2 mars 2015,

comparant par Maître Isabelle GIRAULT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

- 1) **C.)** , et son épouse
- 2) **D.)** , les deux demeurant à (...),

intimés aux fins du susdit exploit,

comparant par Maître Yvette NGONO YAH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 5 mars 2012, C.) et son épouse D.) , ci-après les époux CD.) , ont fait donner assignation à A.) et à son épouse B.) , ci-après les époux AB.) , à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch pour voir constater la résolution d'un compromis de vente conclu le 30 mars 2009 entre parties et pour voir condamner les époux AB.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, au paiement de la somme de 38.000 EUR à titre de dommages et intérêts avec les intérêts légaux à compter d'un procès-verbal de non-comparution du 30 octobre 2009, sinon à partir de l'assignation en justice jusqu'à solde.

Les époux AB.) ont reconventionnellement soulevé l'irrecevabilité de la demande pour autant qu'elle a été dirigée contre B.) . Ils ont encore demandé de constater successivement que le compromis de vente était caduc au motif que les demandeurs ne se sont pas présentés à l'étude du notaire GRETHEN en date du 1^{er} octobre 2009 et conclu à la nullité de la vente en application de l'article 215 alinéa 2 du Code civil et à la résolution du compromis de vente aux torts exclusifs des époux CD.) .

Chacune des parties a sollicité une indemnité de procédure.

Par un jugement du 25 novembre 2014, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a déclaré la demande des époux CD.) fondée, a prononcé la résolution du compromis de vente aux torts des époux AB.) et condamné les époux AB.) au paiement du montant de 38.000 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Le tribunal a déclaré les demandes reconventionnelles non fondées et a débouté les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

Par exploit d'huissier de justice du 4 mars 2015, les époux AB.) ont régulièrement relevé appel de la décision du 25 novembre 2014, leur signifiée par les époux CD.) le 27 janvier 2015.

Ils demandent de réformer le jugement entrepris, de déclarer la demande des époux CD.) irrecevable et de dire que le compromis de vente du 30 mars 2009 est nul pour défaut de signature par B.) . A titre subsidiaire, ils demandent de dire que le compromis de vente est devenu caduc faute par les époux CD.) d'avoir rempli les conditions suspensives dans les délais convenus entre parties, sinon de déclarer le compromis de vente résolu du seul fait fautif des époux CD.) . Les appelants demandent la condamnation solidaire, sinon in solidum des époux CD.) au paiement de la somme de 38.000 EUR avec les intérêts légaux et la somme de 8.740 EUR correspondant à une commission d'agence.

La Cour constate qu'en date du 30 mars 2009, A.) a signé un compromis de vente avec les parties CD.) sous la condition suspensive de l'obtention d'un

prêt bancaire dans les trente jours, concernant une maison d'habitation sise à (...), pour le prix de 380.000 EUR.

La signature de l'acte notarié fut prévue pour le 1^{er} octobre 2009 et l'entrée en jouissance fut fixée au 15 octobre 2009.

Il résulte des pièces versées que par courrier du 18 mai 2009, la banque X.) a certifié avoir donné son accord aux époux CD.) concernant l'octroi du prêt sous diverses conditions.

Par courrier du 5 octobre 2009, le mandataire des époux AB.) somma les parties VIDEIRA de : « fournir à ma partie pour le 8.10.2009 à 17 heures au plus tard l'accord définitif de votre banque concernant l'attribution du prêt hypothécaire et la confirmation que l'acte notarié pourra être signé pour le 12.10.2009 au plus tard ».

Le 11 octobre 2009, le notaire GRETHEN a fait parvenir le fax suivant au mandataire des époux AB.) : « La banque des époux CD.) vient de m'informer vendredi dernier que la dernière pièce requise pour compléter le dossier du crédit leur est parvenue. Ils ont chargé le bureau de la rédaction de l'acte d'ouverture de crédit destiné au financement de l'objet de la vente sous rubrique. Je vais contacter lundi les parties aux fins de fixer un rendez-vous dans les meilleurs délais ».

Le 14 octobre 2009, le mandataire des époux AB.) a informé tant les époux CD.) que le notaire que, faute pour les parties acquéreuses d'informer la partie venderesse dans le délai imparti de l'obtention d'un accord de prêt définitif de la banque, le compromis serait caduc.

Le 30 octobre 2009, le notaire a dressé un procès-verbal de non-comparution des époux AB.) .

Dans leur acte d'appel, les appelants reprochent à la juridiction de première instance d'avoir retenu à tort que l'immeuble, faisant l'objet du compromis, serait la propriété commune des époux AB.) et non la propriété exclusive de A.) .

Dans leurs conclusions notifiées le 20 janvier 2016, ils expliquent qu'ils sont mariés sous le régime de la communauté universelle de biens et que l'immeuble, objet du compromis, appartient à parts égales à A.) et à son épouse.

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité de la demande dirigée contre B.) et tiré de l'absence de qualité de propriétaire de cette dernière est à rejeter.

Les appelants invoquent, comme en première instance, l'article 215 alinéa 2 du Code civil pour conclure à la nullité de la vente au motif que le compromis de vente du 30 mars 2009 ne comporte que la signature de A.) . Ils font valoir que l'immeuble, qui constituait le logement familial, ne pouvait pas être vendu par un seul des époux.

Le tribunal de première instance a retenu à juste titre que s'il est vrai que selon l'article précité celui des époux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation, il n'en reste pas moins que cette nullité est une nullité relative qui ne peut être invoquée que par l'époux non vendeur et que le bénéfice de la protection ne saurait dès lors être opposé par les époux vendeurs AB.) à leurs cocontractants en vue d'annuler le compromis de vente du 30 mars 2009.

Le moyen soulevé n'est partant pas fondé.

Les appelants font ensuite valoir que c'est à tort que le tribunal de première instance a considéré que la Banque X.) a donné son accord définitif à l'octroi d'un prêt devant permettre aux époux CD.) de financer la maison achetée aux époux AB.) et ce dès le 27 avril 2009. Ils donnent à considérer que le prêt accordé aux époux CD.) était assorti de plusieurs conditions suspensives dont l'acceptation par l'assureur d'accorder une assurance vie. Or, l'obtention de l'assurance vie ne dépendait, selon eux, pas de la seule volonté du demandeur d'assurance et le prêt n'aurait donc pas été accordé aux époux CD.) , si l'assureur avait refusé de faire droit à leur demande de se voir accorder une assurance vie. Dès lors, les conditions émises par la banque étaient des conditions suspensives susceptibles de remettre en cause l'obtention par les époux CD.) du prêt hypothécaire, de sorte que l'accord de la banque ne saurait être qualifié d'accord ferme. Ils estiment que la vente n'était parfaite ni en date du 27 avril 2009 ni en date du 18 mai 2009 ni en date du 7 octobre 2009, date à laquelle l'assureur aurait décidé de faire bénéficier les époux CD.) d'assurance vie solde restant dû. Il s'en suivrait qu'à la date prévue pour la signature de l'acte de vente, le compromis n'était pas définitif faute pour les acheteurs d'avoir obtenu le financement dans un délai de trente jours tel que stipulé au compromis de vente.

Le compromis de vente du 30 juin 2009 signé entre parties est libellé comme suit :

« Le présent compromis est fait sous la clause suspensive qui ne devient définitif qu'au moment où un institut de crédit a donné son accord pour le prêt nécessaire au paiement de l'immeuble présentement acheté et ceci endéans les TRENTE JOURS à partir de la présente date.

En cas de non-obtention dudit prêt dans le délai prévu ci-dessus, les parties sont libres de tout engagement l'un vis-à-vis de l'autre et ceci sans dédommagement aucun, la partie acquéreuse s'engageant toutefois de fournir une preuve écrite de ce refus par un institut bancaire agréé.

En cas de résiliation du présent contrat pour une autre raison que la non obtention dudit prêt, la partie rétractante s'oblige par la présente de payer la commission de l'intermédiaire, ainsi qu'une indemnité de (10 %) dix pour-cent du prix de vente à la partie lésée et ceci le jour de la résiliation du prêt. ».

Le contrat dont question s'analyse en une vente consentie sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt.

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. 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 pas pu surmonter les difficultés rencontrées.

Il résulte des pièces versées en cause que dès le 4 avril 2009, les époux CD.) ont déposé une demande de prêt immobilier pour l'acquisition de la maison, objet du compromis de vente.

Suivant certificat de la banque X.) , dont la date est illisible, une lettre d'accord de prêt avec conditions suspensives aurait été remise aux intimés le 27 avril 2009. Il est dit dans ce certificat que : « Les conditions suspensives ont été conclues le 7 octobre 2010 [il s'agit, selon les pièces versées, du 7 octobre 2009] avec l'acceptation de l'assurance vie solde restant dû par la compagnie d'assurances ».

Si les parties intimées ne produisent pas une lettre d'accord de prêt du 27 avril 2009, elles produisent néanmoins une lettre d'accord du 18 mai 2009 dans laquelle la banque dit ce qui suit :

« Nous avons l'honneur de vous informer par la présente que la banque X.) S.A. vous a accordé le prêt sollicité destiné à financer l'acquisition d'une maison sise à L-883 Wolwelage, 10, rue Martelange, sous les conditions et modalités suivantes ».

Sur la deuxième page du document sont énumérées cinq conditions dites suspensives à l'octroi du prêt immobilier d'un montant de 380 000 € :

- inscription d'une hypothèque première en rang en faveur de la banque
- conclusion d'une assurance vie solde restant dû sur les deux têtes
- conclusion d'une assurance incendie
- engagement solidaire indivisible et réel des deux parties
- dépôt immédiat sur le compte courant du montant des frais liés à l'opération de crédit »

Les appelants font valoir qu'ils n'ont jamais eu d'information de la part des acheteurs relative à l'obtention ou non des fonds par les acheteurs endéans le délai fixé au compromis, soit pour le 30 avril 2009 au plus tard, de sorte que le compromis de vente était caduc à cette date.

Aux termes des stipulations du compromis de vente, il appartenait seulement aux acquéreurs de fournir aux vendeurs une preuve écrite d'un refus bancaire. Or, un tel refus n'a jamais été remis aux vendeurs et les acheteurs

n'ont jamais informé les vendeurs d'un tel refus de sorte que ces derniers ont dû admettre que le crédit était accordé.

Les vendeurs sont, en outre, malvenus d'invoquer l'absence d'information de la part des acheteurs dans le délai de trente jours de l'obtention d'un crédit puisqu'aux termes du courrier de leur mandataire du 5 octobre 2009, les acheteurs ont été sommés de fournir pour le 8 octobre 2009 à 17 heures au plus tard l'accord définitif de la banque concernant l'attribution du prêt hypothécaire et la confirmation que l'acte notarié pourra être signé pour le 12 octobre 2009 au plus tard. Par leur courrier du 5 octobre 2009, les vendeurs ont, par ailleurs, érigé la confirmation écrite de l'octroi du prêt en condition de validité du contrat, condition non prévue au compromis et dont le non-respect ne saurait avoir pour conséquence que le contrat est devenu caduc.

Par ailleurs, au vu d'un courrier du notaire Léonie GRETHEN du 13 novembre 2009, la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt par les acheteurs était remplie le 8 octobre 2009, soit à la date prévue dans le courrier du mandataire des vendeurs.

Les appelants invoquent ensuite la caducité du compromis de vente puisque l'acte de vente n'aurait pas pu être finalisé le 1^{er} octobre 2009. Ce défaut de signature aurait eu pour conséquence qu'ils n'auraient pas pu acquérir un immeuble en Allemagne. Ils prétendent que les acheteurs n'auraient fait aucune démarche qui aurait permis la signature de l'acte notarié dans le délai prévu. Ils ne se seraient par ailleurs pas présentés chez le notaire.

Le compromis de vente entre parties ne prévoit pas de sanction en cas de défaut de signature à la date prévue.

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. En l'absence de sanction prévue, la vente ne saurait être déclarée caduque en raison du temps écoulé, sans que l'une des parties n'ait mis l'autre en demeure de signer l'acte authentique.

Il résulte du compromis de vente du 30 mars 2009 que « l'acte notarié de vente devra être réalisé le 1^{er} octobre 2009 et ceci sur invitation du notaire Maître Léonie Grethen, 6, rue Schwiedelbrouch, Rambrouch ».

Au vu des pièces soumises à la Cour, les époux AB.) n'ont pas sommé leur cocontractant de passer l'acte notarié pour le 1^{er} octobre 2009.

En l'absence de sommation, les époux AB.) ne sauraient dès lors reprocher aux époux CD.) ne pas s'être présentés devant le notaire en date du 1^{er} octobre 2009.

Etant donné qu'aucune sanction n'a, par ailleurs, été prévue en cas de non-respect du délai prévu pour la signature de l'acte notarié, c'est à tort que les époux AB.) font valoir que le compromis est, en date du 1^{er} octobre 2009, devenu caduc par la survenance de son terme.

Les époux AB.) ont partant, en résiliant le compromis de vente du 30 mars 2009 par courrier du 29 octobre 2009 adressé au notaire Léonie GRETHEN et par courrier du 20 novembre 2009 adressé aux intimés, commis une faute contractuelle.

Le jugement de première instance est dès lors à confirmer en ce qu'il a retenu la résolution fautive du compromis de vente par les époux AB.) et en ce qu'il a retenu que les époux CD.) doivent être dédommagés en application de la clause pénale.

Il en résulte que c'est à juste titre que le tribunal de première instance a déclaré les demandes reconventionnelles des époux AB.) en résolution du compromis aux torts des époux CD.) non fondées et en ce qu'il les a déboutés de leur demande en obtention du montant de la clause pénale. La demande des époux AB.) en restitution des frais d'agence d'un montant de 8.740 EUR est par conséquent également non fondée.

Etant donné que les époux AB.) ne sollicitent, comme en première instance, pas la réduction de la clause pénale, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a retenu que les époux AB.) doivent payer aux époux CD.) le montant de 38.000 EUR prévu à titre de clause pénale au compromis de vente.

B.) réclame pour l'instance d'appel une indemnité d'un montant de 5.000 EUR pour procédure abusive et vexatoire.

Les époux AB.) sollicitent chacun et par instance une indemnité de procédure de 2.000 EUR.

Les époux CD.) demandent à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.000 EUR pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue du litige, c'est à juste titre que les époux AB.) ont été déboutés de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure par la juridiction de première instance et les demandes présentées par B.) et les époux AB.) respectivement en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sont à déclarer non fondées.

La demande en obtention d'une indemnité de procédure présentée par les époux CD.) pour l'instance d'appel est par contre fondée pour la somme réclamée de 2.000 EUR.

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 non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute B.) de sa demande en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

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

condamne B.) et A.) à payer aux époux D.) - C.) une indemnité de procédure de 2.000 EUR pour l'instance d'appel,

condamne B.) et A.) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Yvette NGONO YAH, avocat concluant, 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.