

Audience publique du vingt-six septembre deux mille dix-neuf

Numéro 44976 du rôle

Composition:

Serge THILL, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,
Cindia FERNANDES, greffier assumé.

E n t r e :

A), demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 2 juin 2017,

comparant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B), demeurant à L-(...),

intimé aux fins du susdit exploit REYTER du 2 juin 2017,

comparant par Maître Laurent HARGARTEN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 2 juin 2017, **A)** a régulièrement relevé appel d'un jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 10 mars 2017, non signifié selon les actes de procédure produits en cause, qui l'a débouté de sa demande au paiement du montant de 95.000 EUR dirigée contre **B)**, principalement à titre de clause pénale, sinon subsidiairement à titre de dommages et intérêts en relation avec un compromis de vente portant sur une maison d'habitation avec terrain sise à (...).

A l'appui de sa demande, **A)** a fait valoir que par compromis de vente du 23 octobre 2013, il a acquis de la part de **B)** une maison d'habitation avec terrain sise à L-(...), au prix de 415.000 EUR. Ledit compromis de vente aurait été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt pour l'acquisition du prédit immeuble. Il aurait obtenu le prêt en question dans le délai imparti, à savoir le 27 novembre 2013, via la société à responsabilité limitée **SOC1)**. Il a soutenu avoir immédiatement informé la partie adverse ainsi que le notaire WEBER, à qui il aurait transmis tous les documents nécessaires à la passation de l'acte notarié. En janvier 2014, il aurait été informé par le notaire de ce qu'il y avait un litige en cours concernant la propriété de l'immeuble faisant l'objet du compromis de vente. Une mise en demeure, adressée le 4 février 2014 à **B)**, l'invitant à clarifier la situation serait restée sans réaction. Dans la mesure où il aurait obtenu le prêt nécessaire à l'acquisition de l'immeuble dans les délais prévus par le compromis de vente, la vente dudit immeuble devrait être considérée comme parfaite à la date du 23 octobre 2013 au regard des articles 1134, 1582 et suivants du Code civil. Il a encore soutenu que la vente litigieuse aurait été conclue par l'intermédiaire de l'agent immobilier **C)** de l'agence immobilière **SOC2)** S.A. Il aurait signé le compromis de vente le 23 octobre 2013 et la partie adverse ne l'aurait signé qu'en date du 6 novembre 2013. Ce ne serait qu'à cette date qu'il aurait disposé d'un exemplaire du compromis dûment signé par les deux parties et qu'il aurait entamé les démarches auprès des banques en vue de l'obtention d'un prêt. **B)** aurait été informé de l'accord bancaire le 28 novembre 2013, ainsi que du fait que l'accord bancaire aurait été émis au profit de la société **SOC1)**, ce qu'il aurait accepté sans la moindre réserve. Le compromis de vente stipulerait que la demande de financement devrait être introduite dans les 20 jours ouvrables de la signature du compromis et que l'accord bancaire devrait être obtenu dans un délai de 4 semaines, ce qui serait illogique. Il serait évident que les deux délais seraient successifs. La demande de prêt devrait donc être faite jusqu'au 2 novembre 2013 et le financement obtenu jusqu'au 19 décembre 2013 au plus tard. Il aurait donc respecté ces délais.

Il a encore affirmé qu'il résulterait d'un jugement rendu par le tribunal d'arrondissement en date du 8 mars 2011 que **B)** avait acquis l'immeuble litigieux des consorts **D)-E)** par acte notarié du 19 février 2009 au prix de 345.000 EUR. A défaut pour **B)** de s'être exécuté dans le délai convenu, le tribunal l'aurait condamné à payer aux consorts **D)-E)** le prix de vente de 345.000 euros, avec les intérêts conventionnels de 6 % l'année à compter du 20 juin 2010 jusqu'à solde. L'exécution forcée ayant été infructueuse, les

consorts **D)-E)** auraient agi en résolution de la vente contre **B)**. Par jugement rendu en date du 25 avril 2012, le tribunal aurait déclaré résolue la vente du bien litigieux. Par arrêt du 17 décembre 2014, la Cour d'appel aurait réformé le prédit jugement et aurait déclaré irrecevable l'action en résolution en vertu de l'autorité de la chose jugée du jugement du 8 mars 2011. Le 19 mai 2015, les consorts **D)-E)** auraient fait pratiquer une saisie immobilière, validée par jugement du 20 octobre 2015, sur l'immeuble litigieux. Celui-ci aurait fait l'objet d'une adjudication publique en date du 26 novembre 2015. **B)** n'aurait donc pas été propriétaire du bien litigieux entre le 25 avril 2012 et le 17 décembre 2014, soit au moment de la signature du compromis de vente litigieux et il n'en serait plus propriétaire depuis la vente forcée intervenue le 26 novembre 2015.

Au vu des extraits cadastraux versés, il serait établi qu'entre les 25 avril 2012 et 23 avril 2015, il a existé un empêchement légal à la réalisation de la vente et ce dès avant la signature du compromis de vente litigieux.

B) a fait valoir que les conditions suspensives relatives à l'introduction d'une demande de prêt et à l'obtention d'un prêt n'auraient pas été réalisées, de sorte que le compromis de vente serait caduc. Un crédit n'aurait, en effet, été obtenu qu'en date du 27 novembre 2013 par la société **SOC1)**, avec laquelle il n'aurait aucune relation contractuelle. La clause pénale ne saurait donc s'appliquer.

L'appelant estime d'abord que c'est à tort que la juridiction de première instance l'a débouté de sa demande en résolution fautive du compromis de vente litigieux aux torts de **B)**, ainsi que de sa demande au paiement de la clause pénale au motif qu'il serait resté en défaut de rapporter la preuve de l'accomplissement des conditions suspensives stipulées au compromis de vente alors qu'il ne justifierait ni d'une demande de prêt, ni d'un accord bancaire à son nom.

Il soutient, comme en première instance, que bien qu'ayant signé le compromis de vente litigieux en nom personnel, il aurait eu l'intention d'acquérir l'immeuble à travers la société **SOC1)**, constituée par acte du 12 décembre 2012, dont il était l'actionnaire et le gérant unique. Il aurait sollicité et obtenu l'accord bancaire, dans le délai contractuellement fixé par le compromis, au nom de cette société et aurait informé son vendeur de cet accord.

Il est constant en cause qu'en date du 23 octobre 2013, **B)**, en sa qualité de vendeur, et **A)**, en sa qualité d'acquéreur, ont conclu un compromis de vente portant sur une maison, avec terrain sise à L-(...), moyennant paiement d'un prix de 415.000 EUR. Il a été stipulé audit compromis de vente sous la rubrique « *Conditions suspensives* » que : « *la partie acquéreuse déclare faire un prêt bancaire, et cette demande doit être insérée dans les vingt jours ouvrables sous peine d'être considérée comme résiliation. Le présent compromis de vente a lieu sous la condition suspensive que l'acquéreur obtienne le prêt de la banque dans un délai maximum de 4 semaines. Passé ce délai, le présent compromis sera nul et non avenue. L'acte de vente sera passé devant le notaire Maître Alex WEBER de résidence à Bascharage, au plus tard dans un délai de six semaines après l'obtention du prêt bancaire* ».

Sous la rubrique intitulée « *Pénalités* », il est dit qu'« *après la réalisation de la condition suspensive, dans le cas d'une résiliation ou d'une résolution éventuelle du contrat, la partie rétractante sera tenue de payer une indemnité de 10% du prix de vente à l'autre partie, ainsi que les frais de l'agence s'y reportant* ».

C'est d'abord à juste titre qu'en l'absence d'accord quant à une modification des stipulations contractuelles de la part de **B**), la juridiction de première instance a écarté l'argument de l'appelant selon lequel les délais prévus par les conditions suspensives auraient été prorogés au motif qu'il n'aurait signé le compromis de vente qu'en date du 6 novembre 2013 au lieu du 23 octobre 2013, comme indiqué sur ledit compromis.

C'est encore à bon droit qu'elle a retenu que le délai de vingt jours ouvrables prévu pour la demande de prêt et le délai de quatre semaines prévu pour l'obtention du crédit bancaire doivent se succéder et que le point de départ du premier délai est le 23 octobre 2013.

A) aurait dès lors dû introduire une demande de prêt au plus tard le 21 novembre 2013 et obtenir le prêt jusqu'au début du mois de décembre 2013.

La défaillance d'une condition suspensive emporte caducité de la promesse synallagmatique de vente, caducité dont peuvent se prévaloir les deux parties (cf. Cass. 3^e civ, 13 juillet 1999, Bull.1999, III, n°180, p.124).

En effet, si l'acheteur a intérêt à suspendre les effets de la vente jusqu'à l'obtention du financement de l'achat par sa banque afin d'éviter qu'il ne s'engage à une obligation qu'il ne saurait honorer, le vendeur a également intérêt d'être fixé sur le sort du contrat endéans le terme convenu entre parties. La condition suspensive ne fait que bloquer les effets du contrat jusqu'à la dissipation de l'incertitude et le vendeur ne peut plus disposer librement de son bien durant cette période d'incertitude.

Il convient d'abord de relever que le contrat de vente ou la promesse de vente ne constituent pas des contrats conclus *intuitu personae*, aucun élément au dossier ne permettant, par ailleurs, de retenir, qu'en l'espèce, l'existence d'un quelconque caractère *intuitu personae* aurait prévalu, voire, simplement été envisagée, lors de la conclusion du compromis de vente.

L'offre de preuve présentée par l'appelant et tendant à établir que l'intimé était d'accord que la demande de crédit serait introduite au nom de la société **SOC1)** et qu'il aurait été informé que le crédit aurait été obtenu au nom de cette société n'est partant pas pertinente.

A) produit un accord bancaire de la banque **BQUE1)** obtenu par la société **SOC1)** en date du 27 novembre 2013, soit avant la date butoir, portant sur une ouverture de crédit d'un montant de 415.000 EUR.

Il verse un document libellé « *Cession de salaires* » du 29 novembre 2013 qu'il a signé au profit de la banque **BQUE1)** afin de garantir tous les engagements

actuels et futurs envers la banque **BQUE1**). Il verse également un contrat de constitution de nantissement sur un dépôt à terme bloqué à concurrence de 50.000 EUR pendant toute la durée de l'ouverture de crédit ainsi qu'une cession de salaires.

Contrairement aux dires de **B**), il résulte bien de l'accord de la banque, qu'il a pour finalité « *l'achat d'une maison avec terrain sise au (...) à (...).* »

L'argument de l'intimé selon lequel cet accord ne saurait produire d'effet au motif qu'il n'est pas signé par **SOC1**) n'est pas pertinent.

B) fait, à tort, valoir qu'il n'a pas été informé par **A**) de l'obtention de l'accord bancaire pour l'immeuble faisant l'objet du compromis.

Par courrier recommandé du 4 février 2014 adressé à **B**), le mandataire de **A**) a, en effet, averti l'intimé qu'à défaut de clarifier la situation concernant la propriété de l'immeuble vendu sous huitaine, il se réserve le droit d'agir en exécution forcée du compromis, sinon en résiliation du compromis à ses torts avec condamnation au montant de la clause pénale.

B) n'a cependant donné aucune suite à ce courrier.

Maître Alex WEBER a, au contraire, été chargé par le mandataire de **A**) de convoquer les parties en vue de la passation de l'acte notarié.

C'est partant à tort que l'intimé invoque la caducité du contrat conclu entre parties pour non réalisation des conditions suspensives dans les délais impartis.

Le contrat était au contraire devenu parfait et l'intimé était tenu de signer l'acte notarié de vente. A défaut de ce faire, il n'a pas respecté son engagement contractuel et **A**) est, par réformation du jugement de première instance, en droit de solliciter la résolution du compromis de vente aux torts de **B**) et de réclamer le paiement de la clause pénale.

A) réclame sur base de l'article 1226 du Code civil la somme de 95.000 EUR en raison du fait que l'immeuble litigieux aurait été vendu lors de l'adjudication publique au prix de 510.000 EUR. Il serait établi que son préjudice excéderait largement la somme de 41.500 EUR de la clause pénale prévue au compromis de vente.

Selon l'article 1226 du Code civil : « *La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution.* »

La clause pénale est conçue comme une évaluation forfaitaire des éventuels dommages-intérêts, de sorte que **A**) ne saurait réclamer un montant supérieur au montant de 41.500 EUR contractuellement convenu.

L'intimé ne rapporte aucun élément de nature à prouver que le montant forfaitaire de 10 % du prix de vente prévu à titre de clause pénale serait excessif.

Le montant à allouer est dès lors de 41.500 EUR, avec les intérêts de retard au taux légal à partir de l'assignation du 14 juillet 2014 jusqu'à solde. Il y a lieu d'accorder à l'appelant la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à partir de l'expiration du délai de trois mois suivant la signification du présent arrêt.

Etant donné que la demande de **A)** est fondée sur sa base principale, les bases subsidiaires invoquées par ce dernier ne sont plus à examiner.

Dans la mesure où **A)** a dû exposer des frais non compris dans les dépens dans le seul but de rentrer dans ses droits, il y a lieu de lui accorder une indemnité de procédure de 1.500 EUR pour chaque instance.

En tant que partie succombant au litige, **B)** est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Le pourvoi en cassation n'étant pas suspensif, **A)** est, enfin, à débouter de sa demande tendant à voir déclarer exécutoire par provision le présent arrêt.

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 partiellement fondé,

réformant,

prononce la résolution du compromis de vente du 23 octobre 2013 aux torts de **B)**,

condamne **B)** à payer à **A)** la somme de 41.500 EUR à titre de clause pénale avec les intérêts de retard au taux légal à partir de l'assignation du 14 juillet 2014 jusqu'à solde,

dit qu'il y a lieu à majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à partir de l'expiration du délai de trois mois suivant la signification du présent arrêt,

condamne **B)** à payer à **A)** une indemnité de procédure de 1.500 EUR pour chaque instance,

déboute **B)** de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent arrêt,

condamne **B)** aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Elisabeth MACHADO, avocat concluant qui affirme en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Serge THILL, président de chambre, en présence du greffier assumé Cindia FERNANDES.