

Texte anonymisé

Ce texte anonymisé a uniquement une valeur documentaire. Il importe de noter qu'il n'a pas de valeur juridique.

Arrêt N°75/19 - IX – CIV

Audience publique du treize juin deux mille dix-neuf

Numéro CAL-2017-00069 du rôle

Composition:

MAGISTRAT1.), président de chambre,
MAGISTRAT2.), premier conseiller,
MAGISTRAT3.), premier conseiller,
GREFFIER1.), greffier assumé.

E n t r e :

1) **PERSONNE1.)**, et son épouse

2) **PERSONNE2.)**, épouse **PERSONNE1.)**, les deux demeurant ensemble à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE1.), en remplacement de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) de (...), du 20 novembre 2017,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

e t :

1) **PERSONNE3.)**, et son épouse

2) **PERSONNE4.)**, épouse **PERSONNE3.)**, les deux demeurant ensemble à L-(...),

3) la société anonyme **AGENCE IMMOBILIERE SOCIETE1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimés aux fins du susdit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.) du 20 novembre 2017,

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à (...).

L A C O U R D ' A P P E L :

Par exploit d'huissier de justice du 20 novembre 2017, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE1.) (ci-après les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.)) ont régulièrement relevé appel d'un jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 12 juillet 2017, non signifié selon les actes de procédure en cause, qui a dit la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), épouse PERSONNE3.) (ci-après les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.)) et de la société anonyme AGENCE IMMOBILIERE SOCIETE1.) S.A. (ci-après l'agence immobilière SOCIETE1.)) tendant à leur condamnation au paiement de l'indemnité conventionnelle de résiliation en relation avec un compromis de vente du 28 octobre 2014 relatif à l'acquisition d'une maison d'habitation, partiellement fondée en les condamnant à payer aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) la somme de 20.000 EUR et à l'agence immobilière SOCIETE1.) la somme de 7.500 EUR outre les intérêts.

Il est constant en cause que suivant compromis de vente du 28 octobre 2014, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont vendu aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) une maison d'habitation sise à L-(...), au prix de 850.000 EUR.

La vente a été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire et les acheteurs étaient tenus d'envoyer une copie de l'accord du prêt à l'agence immobilière SOCIETE1.) endéans trois semaines à compter de la signature du compromis.

L'offre de crédit de la BANQUE1.) accordée après la date butoir ne correspondait cependant pas aux souhaits des demandeurs.

Suivant courrier du 7 mai 2015, PERSONNE1.) a adressé aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) le courrier suivant :

« La résiliation de nos engagements auprès de la BANQUE1.) ne signifie cependant pas pour autant que nous ne sommes plus intéressés dans l'achat de votre maison.

Je vous informe que je suis propriétaire d'un terrain à bâtir de 7a00 dans la Commune de (...) et que j'ai mis ce terrain en vente. Actuellement je suis en négociations avec une personne intéressée à l'achat de cette parcelle.

Si cette vente devait se réaliser, je disposerai des liquidités nécessaires pour pouvoir acheter votre maison sise à (...).

Dans ces conditions, je vous saurai gré de bien vouloir prolonger le délai pour la signature de l'acte authentique de vente de votre maison jusqu'au 31 juillet 2015 au plus tard. Si par malchance, je ne devrais pas disposer des liquidités nécessaires pour le paiement du prix à cette date, je propose de procéder à ce moment à une résiliation du compromis de vente et de nous mettre d'accord sur les conditions de cette résiliation ».

Dans un courrier du 12 juin 2015 adressé aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), le mandataire des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) a écrit ce qui suit :

« Par la présente, mes clients marquent leur accord à votre lettre du 20 mai 2015, à savoir qu'ils vous donnent une dernière chance de respecter le compromis d'ici la fin du mois de juin et de les fixer définitivement d'ici là, soit en procédant à l'acte notarié, soit en payant les indemnités contractuelles, y compris celle de l'agence. »

A l'appui de leur appel, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font valoir que c'est à tort que le tribunal, après avoir dit que l'offre émise par la BANQUE1.) à leur demande de crédit ne correspondait pas à leurs souhaits et devait être considérée comme un refus bancaire, a, sur base des courriers des 7 mai et 12 juin 2015, retenu que les écrits entre parties correspondent à une demande de prolongation du délai de réalisation de la condition suspensive.

Ils estiment que, conformément aux stipulations conventionnelles, la condition suspensive aurait dû intervenir au plus tard le 18 novembre 2014, que tel n'aurait pas été le cas, que dès lors la condition suspensive était défaillante et aurait entraîné la caducité du contrat le 18 novembre 2014. Ils estiment qu'une modification de la date de réalisation de la condition suspensive d'un contrat rétroactivement disparu ne serait pas possible. Leur lettre du 7 mai 2015 serait tout au plus à considérer comme une entrée en pourparlers afin de négocier les termes d'un nouveau contrat de vente. Ils prétendent, en ordre subsidiaire, que les parties intimées auraient, en outre, marqué un accord à un courrier du 20 mai 2015. Or, un tel courrier n'aurait jamais été envoyé de sorte qu'une rencontre de volontés de prolonger le délai de réalisation de la condition suspensive ferait encore défaut de ce chef. A défaut de disposer d'un courrier du 20 mai 2015 et en déterminant néanmoins son contenu, le tribunal aurait violé le principe du contradictoire.

En ordre plus subsidiaire, ils donnent à considérer qu'ils avaient proposé de prolonger le délai de la signature de l'acte authentique jusqu'au 31 juillet 2015 et que les parties venderesses voulaient passer l'acte avant la fin du mois de juin 2015. Ils n'auraient pas consenti à cette contre-offre. En ordre encore plus

subsidaire, ils soutiennent avoir tout mis en œuvre pour parvenir à la vente de leur terrain. Dans la mesure où la condition suspensive relative à la vente du terrain ne se serait pas réalisée, elle serait à considérer comme défaillie.

Les intimés répliquent que les parties appelantes ne se seraient d'abord pas manifestées à l'échéance du délai du 18 novembre 2014 pour pouvoir sortir du compromis de vente et auraient, de leur propre fait, empêché que la condition suspensive ne se réalise. En ayant envoyé la lettre du 7 mai 2015, elles auraient fait preuve d'une renonciation expresse au délai de la condition suspensive et n'auraient plus pu se prévaloir d'une quelconque caducité du contrat. Les juges de première instance auraient retenu à juste titre que la condition suspensive aurait été modifiée et que le délai quant à la réalisation de la condition suspensive aurait été prorogé. L'événement relatif à la condition suspensive aurait consisté dans la réalisation de la vente par les parties appelantes d'un terrain à bâtir. Ce ne serait que le 28 juillet 2015, que les parties appelantes auraient affirmé qu'elles n'arrivaient pas à vendre leur terrain. Elles seraient, en outre, en défaut de prouver avoir effectué toutes les diligences nécessaires pour réussir la vente du terrain. En ne comparaisant pas à l'acte, elles auraient résilié abusivement le compromis de vente de sorte qu'il y aurait lieu de confirmer le jugement de première instance.

Il est stipulé au compromis de vente du 28 octobre 2014 que : « *le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit auprès d'une banque luxembourgeoise ou d'un institut de crédit luxembourgeois par la partie acquéreuse. Une copie de l'accord de la Banque sera envoyée à l'Agence SOCIETE1.) S.A. endéans trois semaines (3) à compter de la signature du présent compromis de vente* ».

Le 30 octobre 2014, les parties appelantes ont effectué une demande de prêt à la BANQUE1.) pour un montant de 1.050.000 EUR. Le 18 décembre 2014, la BANQUE1.) a fait une offre de crédit pour un montant de 860.000 EUR devant être remboursé pour le 31 décembre 2015.

Indépendamment du fait que les appelants avaient sollicité un montant de 1.050.000 EUR, cette offre, qui prévoyait un remboursement pour le 31 décembre 2015, ne correspondait pas à la demande des appelants et c'est à juste titre que le tribunal d'arrondissement a retenu qu'elle doit être considérée comme un refus.

Le fait que la banque ait résilié à un certain moment les relations bancaires en raison de difficultés financières des sociétés commerciales de PERSONNE1.) ne constitue, contrairement aux affirmations des intimés, pas un manquement à l'obligation de coopérer loyalement en vue de réaliser la condition suspensive.

Les acheteurs ont introduit une demande de crédit tant auprès de leur banque habituelle, la BANQUE1.), qu'auprès de la BANQUE2.), demande qui a été refusée.

C'est partant à tort que les intimés font valoir que les appelants auraient empêché fautivement la réalisation de la condition suspensive.

Les intimés prétendent ensuite que, malgré le fait que la condition suspensive ne se serait pas réalisée, la vente serait néanmoins parfaite étant donné qu'à l'expiration du délai d'effet, les acheteurs n'auraient pas manifesté leur volonté de sortir du contrat.

Ils contestent la caducité rétroactive du compromis de vente. Bien au contraire, la lettre du 7 mai 2015 prouverait que les appelants étaient toujours dans la même intention de conclure l'acte de vente.

Cette argumentation est erronée.

A défaut d'obtention d'un prêt bancaire, la condition suspensive prévue au compromis de vente du 28 octobre 2014 avait défailli au 18 novembre 2014.

Or, la défaillance de la condition suspensive entraîne de plein droit l'effacement du contrat et ce indépendamment de la volonté des parties. Elle remet les parties au contrat dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté l'obligation et, par-delà celle-ci, les effets du contrat, qui étaient suspendus à l'événement incertain, sont effacés et le débiteur échappe à toute obligation (cf. Cass. 3^e civ., 17 déc. 2008, n° 07-18.062, FS-P+B, M. I. c/ F. D. : JurisData n° 2008-046287).

C'est à tort que les parties intimées soutiennent que le délai pour la réalisation du compromis ainsi que l'objet de la condition suspensive ont été modifiés de l'accord des parties au vu de la correspondance échangée.

Le courrier du 7 mai 2015, envoyé par PERSONNE1.) après la date du 18 novembre 2014, ne saurait en effet être interprété comme une demande de prolongation du délai de réalisation de la condition suspensive stipulée au compromis de vente du 28 octobre 2014 puisque le 7 mai 2015, la condition suspensive contractuellement convenue entre parties avait déjà défailli et le compromis de vente était devenu caduc.

Il s'y ajoute que dans le courrier en réponse du 12 juin 2015 du mandataire des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), envoyé aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) après une sommation de passer acte, les parties intimées ont exigé que la signature de l'acte authentique se fasse au plus tard « *d'ici la fin du mois de juin* » et non pas comme demandé par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) « *jusqu'au 31 juillet 2015 au plus tard* » de sorte que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) font valoir à tort que les parties en cause sont « *toujours demeurées dans les liens d'un contrat qui est celui du compromis de vente initial* ».

La correspondance entre parties prouve que les parties restaient certes en pourparlers. Or, ces négociations n'étaient pas de nature à prouver une rencontre de volontés de nature à effacer la caducité intervenue.

Il s'ensuit que les parties intimées ne sauraient invoquer le compromis de vente et la clause pénale y stipulée pour soutenir qu'il y aurait vente parfaite entre parties et pour obtenir, sur base du contrat caduc, les dommages-intérêts sollicités. A défaut d'autre base légale invoquée, la décision entreprise est à réformer et les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sont à décharger des condamnations intervenues, tant à l'égard des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) qu'à l'égard de l'agence immobilière SOCIETE1.).

Au vu de l'issue du litige, c'est à tort que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont été condamnés au paiement d'indemnités de procédure en première instance.

Il n'est pas équitable de laisser à charge des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) les sommes exposées par eux et non compris dans les dépens de sorte que leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel n'est pas fondée.

Eu égard à l'issue du litige, les parties intimées sont à débouter de leur demande afférente.

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

déclare la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), épouse PERSONNE3.), et de la société anonyme AGENCE IMMOBILIERE SOCIETE1.) S.A. non fondée,

décharge PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE1.), de toutes les condamnations intervenues,

déboute toutes les parties en cause de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.), épouse PERSONNE3.), et la société anonyme AGENCE IMMOBILIERE SOCIETE1.) S.A. aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître AVOCAT1.), avocat concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par MAGISTRAT1.), président de chambre, en présence du greffier assumé GREFFIER1.).