

Jugement civil no 149 / 2010 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, vingt-six mai deux mille dix.

Numéro 125157 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-présidente,
Marie-Anne MEYERS, premier juge,
Charles KIMMEL, juge,
Marc KAYL, greffier.

E n t r e

1. la société à responsabilité limitée LOGILUX IMMOBILIER SARL, établie et ayant son siège social à L-2611 Howald, 193, route de Thionville, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 70.223,

2. **A)**, sans état connu, demeurant à L-(...),

demandereses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 31 juillet 2009,

comparant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

1. **B)**, sans état connu, et son épouse,

2. **B')**, sans état connu, les deux demeurant ensemble à L-(...),

défendeurs aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 28 avril 2010.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

Entendu la société à responsabilité limitée LOGILUX IMMOBILIER SARL et **A)** par l'organe de son mandataire de Maître Pierre BRASSEUR, avocat constitué.

Entendu **B)** et **B')** par l'organe de son mandataire Maître Virginie ADLOFF, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Suivant compromis de vente du 23 mars 2009, **A)** a vendu à **B)** et à son épouse **B')**, par l'intermédiaire de la société à responsabilité limitée LOGILUX IMMOBILIER, une maison à usage d'habitation sise à Differdange, 26, rue Alexandre pour le prix de 245.000 euros.

Par exploit d'huissier de justice du 31 juillet 2009, la société à responsabilité limitée LOGILUX IMMOBILIER et **A)** ont fait donner assignation à **B)** et à son épouse **B')** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir constater la résiliation de plein droit en date du 15 avril 2009 du compromis de vente du 23 mars 2009, sinon pour voir prononcer la résolution sinon la résiliation du compromis de vente. Ils sollicitent à voir condamner les parties assignées solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à payer à la société à responsabilité limitée LOGILUX IMMOBILIER la somme de 8.452,50 euros et à **A)** la somme de 24.500 euros, chaque fois avec les intérêts légaux au taux prévu aux articles 14 et 15-1 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à compter du jour de la mise en demeure du 18 mai 2009, sinon à compter de la demande en justice. Ils réclament en outre une indemnité de procédure et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent que le compromis de vente signé le 23 mars 2009 contient une clause suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire et fixe la durée de validité jusqu'au 15 avril 2009. Malgré mise en demeure du 18 mai 2009 et du 16 juin 2009, les requérants se disent sans nouvelle de la part des parties assignées, de sorte qu'ils sollicitent à voir constater la résiliation de plein droit du compromis de vente, sinon ils demandent à voir prononcer la résolution, sinon la résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs des parties défenderesses.

Les requérants sollicitent l'application de la clause pénale contenue dans le compromis de vente stipulant un dédommagement de 10% du prix de vente en faveur de **A)** et un dédommagement de 3% du prix de vente + TVA en faveur de l'agence. **A)** requiert dès lors le montant de (10% de 245.000 =) 24.500 euros et la société LOGILUX IMMOBILIER le montant de ((3% de 245.000 =) 7.350 euros + (15% de 7.350 =) 1.102,50 =) 8.452,50 euros.

Les époux **B)** exposent que leur exemplaire du compromis de vente n'a pas été signé par **A)**, partie venderesse de la maison. Ils concluent dès lors à un défaut de qualité dans son chef pour solliciter la résiliation du compromis de vente et l'allocation de la clause pénale. Au fond, ils exposent qu'ils ont fait une demande de prêt bancaire dans le délai conventionnel, mais que la banque a refusé son accord par courrier du 15 avril 2009 lequel **B')** a envoyé immédiatement par fax à la société LOGILUX IMMOBILIER. Ils estiment ne pas avoir commis de faute et concluent au débouté de la demande en résiliation du compromis de vente à leurs torts exclusifs. Compte tenu du défaut de signature du compromis de vente par **A)** et du fait qu'ils n'ont pas obtenu de prêt dans le délai prévu, ils sollicitent à voir constater que le compromis de vente est nul, sinon résolu, sinon résilié, sinon caduc. Subsidiairement, ils demandent à voir prononcer la résolution, sinon la résiliation, sinon la caducité du compromis de vente. Ils contestent encore la demande adverse en paiement de dommages et intérêts dans son principe et dans son quantum et notamment quant au montant de la TVA réclamé par la société LOGILUX IMMOBILIER. Ils demandent chacun l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.250 euros.

La recevabilité de la demande

Les époux **B)** exposent que leur exemplaire du compromis de vente n'a pas été signé par la partie venderesse, **A)**. Ils concluent dès lors à un défaut de qualité dans son chef pour agir en résolution, sinon en résiliation du contrat et en paiement d'une indemnité conventionnelle.

La question concernant la qualité pour agir relève du fond du droit. En effet, la qualité pour agir constitue pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée. La qualité n'est donc pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui qui se prétend titulaire du droit, l'existence effective du droit invoqué par le demandeur à l'encontre du défendeur n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond, ou, en d'autres termes, de son bien-fondé (Cour, 10 mars 2002, rôle n° 25592 ; SOLUS et PERROT, Droit judiciaire privé, tome I, n° 221).

L'examen de la qualité de cocontractant dans le chef de **A)** et de la validité du compromis de vente en raison de l'absence de sa signature sur l'exemplaire du contrat remis aux acquéreurs relève en effet du fond du droit.

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité soulevé par les époux **B)** est à rejeter comme non fondé.

La demande introduite dans les forme et délai de la loi est recevable.

Le bien-fondé de la demande

Il échet tout d'abord d'examiner la validité du compromis de vente et ensuite la réalisation ou non-réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention du prêt,

avant d'examiner le cas échéant la demande en résiliation, sinon en résolution judiciaire dudit compromis.

- **Quant à la validité du contrat**

Les époux **B)** estiment qu'à défaut de signature du contrat par **A)**, il n'y a pas eu d'échange de consentement, de sorte que le compromis est nul. Ils font ensuite encore valoir que **A)** doit être considérée comme tierce au contrat pour ne pas l'avoir signé.

A) fait par contre valoir qu'il y a bien eu rencontre des volontés et consentement au sujet dudit compromis de vente. Elle expose en plus que les parties défenderesses ont reçu un deuxième exemplaire du compromis signé par elle et enregistré le 1^{er} avril 2009. Ce serait d'ailleurs sur base de ce document que les époux **B)** auraient introduit leur demande en obtention d'un prêt auprès de leur banque.

Le défaut de signature de l'acte sous seing privé entraîne la nullité de l'acte en tant que preuve littérale (instrumentum), mais la convention reste valable au fond (negotium). Certains actes sous seing privé valent cependant preuve littérale sans signature. Ainsi au cas de contrat synallagmatique, si l'une des parties exécute ses propres obligations volontairement sur-le-champ, l'autre partie n'a pas besoin d'un acte signé d'elle, puisqu'elle n'aura rien à lui réclamer en justice. De façon générale, il suffit que l'acte soit signé par la partie à laquelle on l'oppose, même s'il ne l'est pas par celle qui en fait état (Jurisclasseur, Code civil, Art.1322 à 1324, Fasc. unique, n°22 et s.).

En l'espèce, les parties défenderesses versent bien un exemplaire du compromis de vente qui n'est pas signé par **A)**. Par contre celle-ci verse un exemplaire signée par elle, par les époux **B)** et la société LOGILUX IMMOBILIER.

Il résulte clairement des éléments soumis au tribunal, et notamment de l'assignation, que **A)** a consenti à la vente de son immeuble suivant compromis du 23 mars 2009. Le défaut de signature de sa part de l'exemplaire remis aux acquéreurs n'affecte pas la validité du contrat et le compromis de vente fait pleinement la preuve des obligations contractées par les époux **B)** tant à l'égard de **A)** qu'à l'égard de la société LOGILUX IMMOBILIER.

Le moyen soulevé par les époux **B)** laisse d'être fondé.

- **Quant à la condition suspensive**

Les époux **B)** estiment que la condition portant sur l'octroi d'un prêt a défailli, étant donné que la banque a refusé de leur accorder un prêt bancaire. Ils concluent dès lors à la nullité du contrat, sinon à sa résolution, sinon à sa caducité.

La société LOGILUX IMMOBILIER et **A)** prétendent dans leur assignation qu'elles sont restées sans nouvelle de la part des parties défenderesses. Par des conclusions ultérieures, elles admettent avoir eu connaissance du courrier de la banque du 15 avril

2009. Elles estiment cependant que ce courrier ne vaut ni refus ni accord quant à l'obtention d'un prêt. Elles en concluent qu'il incombe aux parties défenderesses de prouver qu'elles ont accompli les démarches nécessaires en vue de l'obtention d'un prêt et notamment qu'elles ont entrepris des démarches supplémentaires suite au courrier de la banque du 15 avril 2009.

Aux termes du compromis de vente du 23 mars 2009, les clauses suspensives suivantes ont été stipulées :

- a) Un organisme financier doit accorder un prêt à (aux) l'acquéreur(s) dans le délai indiqué, dans le cas contraire, le compromis est à considérer comme nul et non-avenue, sans aucune autre formalité,
- b) Le compromis est valable jusqu'au 15 avril 2009.
- c) Après l'accord bancaire, la validité du compromis sera automatiquement reconduite jusqu'à la signature de l'acte notarié.
- d) L'acte notarié sera rédigé au plus tard le 15 mai 2009.

Lorsque les parties insèrent dans leur contrat une condition suspensive en prenant soin d'indiquer un temps déterminé pour son accomplissement, la situation est régie par l'article 1176 du code civil : « Lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé ». D'après cet article, lorsqu'une vente a été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt à une date déterminée, la non-obtention de ce prêt à cette date équivaut à une défaillance de la condition suspensive. Cette règle est claire et ne laisse place à aucune interprétation de la volonté des parties. Il s'agit bien là d'un délai de rigueur et son dépassement entraîne ipso facto défaillance de la condition. Le délai fait indiscutablement partie intégrante de l'événement prévu comme condition. Par conséquent, ce délai ne pourrait être prorogé par le juge sans que soient méconnus la volonté des parties et l'article 1176 du Code civil. Une telle prorogation serait, en effet, contraire à la lettre et à l'esprit de ce texte (Cour d'appel, 12 mai 2007, n° du rôle 31272).

En l'espèce, les parties ont clairement indiqué que l'accord de la banque doit intervenir dans le « délai indiqué », lequel ne peut être que celui de la durée de validité du contrat, à savoir le 15 avril 2009. Aucune autre condition n'est inscrite dans la prédite clause, telle l'obligation dans le chef des époux **B)** d'informer son cocontractant dans le délai indiqué ou encore d'apporter la preuve d'un éventuel refus, comme le sous-entendent les parties requérantes dans leur assignation.

Suivant courrier du 15 avril 2009, la BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT écrit aux époux **B)** que « notre Comité des Crédits n'a pas encore pris de décision définitive dans votre demande de financement. Il est néanmoins d'accord à reconsidérer votre susdite demande si vous êtes en mesure de nous présenter une garantie réelle supplémentaire. »

La société LOGILUX IMMOBILIER ne conteste pas avoir reçu ce courrier par fax en date du 18 avril 2009, tel que cela ressort du relevé téléphonique versé par les parties défenderesses.

Conformément aux conclusions des deux parties, le courrier de la banque n'équivaut pas à un accord relatif à un octroi de prêt au profit des époux **B)**. A défaut d'un accord bancaire intervenu avant le 15 avril 2009, la condition est défaillie et le compromis de vente est caduc. En effet, la défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance. Les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté (Jurisclasseur, Code civil, Art.1181 et 1182, Fasc. 47, n° 35).

Etant donné que la défaillance de la condition est acquise avec l'arrivée du terme, il importe peu de savoir que la réalisation est encore possible et même l'octroi du prêt postérieurement au terme convenu n'efface pas le jeu de la condition (cf. Cour d'appel, 12 mai 2007, n° du rôle 31272).

Il importe dès lors peu de savoir si et quelles démarches les époux **B)** auraient pu le cas échéant entreprendre postérieurement au 15 avril 2009 afin de présenter à leur banque une garantie réelle supplémentaire pour obtenir le prêt. N'ayant pas été informées d'un accord bancaire dans le délai convenu, la société LOGILUX IMMOBILIER et **A)** devaient savoir que l'acte était caduc conformément aux stipulations contractuelles. Elles ne peuvent ainsi pas raisonnablement soutenir que les époux **B)** ont commis une faute en n'effectuant aucune démarche postérieurement au 15 avril 2009 ou encore en ne se présentant pas devant la notaire en date du 15 mai 2009.

La société LOGILUX IMMOBILIER et **A)** invoquent encore l'article 1178 du code civil à l'appui de leur demande pour exiger des époux **B)** la preuve des démarches qu'ils ont entrepris.

L'article 1178 du code civil stipule que la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

Non seulement les requérants n'indiquent pas quelles autres démarches les époux **B)** auraient dû effectuer endéans le délai de validité du compromis de 3 semaines, mais ils ne sollicitent pas que la condition soit considérée comme réputée accomplie et que le contrat sorte ses effets. En effet ils ne concluent pas à l'exécution de la vente, mais à sa résiliation et surtout à l'application de la clause pénale. L'article 1178 du code civil ne trouve donc pas à s'appliquer.

L'acte étant caduc au vu des développements qui précèdent, la demande subsidiaire de la société LOGILUX IMMOBILIER et de **A)** en résolution, sinon en résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs des parties défenderesses n'est pas fondée.

- **Quant à la clause pénale**

A titre de clauses et conditions du compromis de vente, il est stipulé :

- La demande du prêt bancaire doit être déposée dans un délai d'une semaine et être réelle, à l'expiration de la durée du compromis, si le(s) acquéreurs n'ont fait aucunes démarches dans ce sens, la partie défaillante devra dédommager l'autre partie de 10% du prix de vente, et l'agence de 3% du prix de vente + T.V.A.
- Après la confirmation de l'accord bancaire si l'une des parties résilie le présent compromis, la partie défaillante devra dédommager l'autre partie de 10% du prix de vente, et l'agence de 3% du prix de vente + T.V.A.

Au vu des développements qui précèdent, et notamment en raison de l'absence d'un accord bancaire, la deuxième clause pénale ne trouve pas à s'appliquer.

En ce qui concerne la première clause pénale, les requérants demandent à voir constater que les parties défenderesses ne rapportent pas la preuve du dépôt d'une demande de prêt bancaire avant le 31 mars 2009, ce qui est constitutif d'une faute.

Les époux **B)** affirment que dans la semaine suivant la signature du compromis, ils avaient un rendez-vous avec une employée de banque de l'agence BCEE à (...), lors duquel ils ont formulé leur demande de prêt. Ces faits résulteraient à suffisance du courrier du 15 avril 2009 de la banque.

Il ne ressort d'aucun élément du dossier à quel date précise les époux **B)** ont déposé la demande en obtention d'un prêt auprès de leur banque. Il est cependant clair, en raison de la réponse de la banque intervenue par courrier du 15 avril 2009, que ce dépôt a eu lieu antérieurement au 15 avril 2009.

Même si le compromis de vente du 23 mars 2009 stipule que la demande de prêt doit être déposée dans un délai d'une semaine suivant la signature du compromis, aucune sanction n'est prévue pour un éventuel non-respect de ce délai. En effet la clause pénale prévoit clairement que l'indemnité forfaitaire est due si les acquéreurs n'ont pas fait de démarches dans ce sens à l'expiration de la durée du compromis laquelle se situe au 15 avril 2009.

Un éventuel non-respect par les époux **B)** du délai d'une semaine pour déposer leur demande de prêt auprès de leur banque n'est dès lors pas constitutif d'une faute. Il est par contre établi qu'ils ont déposé leur demande dans un délai permettant à la banque de répondre avant le 15 avril 2009.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de constater que les conditions d'application de la clause pénale ne sont pas remplies, de sorte que la demande des requérants de ce chef n'est pas fondée.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de la société LOGILUX IMMOBILIER et de **A)** en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée. Par contre la demande des époux **B)** de ce chef est fondée pour le montant de 500 euros à allouer à chacun d'eux.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 28 avril 2010,

entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

déclare la demande recevable en la forme,

la dit non fondée,

condamne la société à responsabilité limitée LOGILUX IMMOBILIER et **A)** à payer à **B)** une indemnité de procédure de 500 euros,

condamne la société à responsabilité limitée LOGILUX IMMOBILIER et **A)** à payer à **B')** une indemnité de procédure de 500 euros,

condamne la société à responsabilité limitée LOGILUX IMMOBILIER et **A)** aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.