Arrêt civil

Audience publique du six mars deux mille treize

Numéro 38693 du rôle

Composition :

Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre,
Joséane SCHROEDER, premier conseiller,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Pascale BIRDEN, greffier.

E n t r e :

A.), salariée, demeurant à L-(…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Catherine NILLES en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 12 mars 2012,

comparant par Maître Louis TINTI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B.), indépendante, demeurant à L-(…),

intimée aux fins du prédit exploit NILLES,

comparant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

.

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

Par exploit d'huissier de justice du 11 novembre 2010, B.) a donné assignation à A.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir constater la résolution, sinon la résiliation de la vente ayant été conclue entre parties le 21 juillet 2010, sinon prononcer la résolution, sinon la résiliation judiciaire de cette vente en vertu de l'article 1184 du code civil, et de la voir condamner à payer à la partie requérante la somme de 33.500 € avec les intérêts au taux légal à partir du 24 septembre 2010, date d'une mise en demeure, sinon à partir de l'assignation, jusqu'à solde.

A l'appui de sa demande B.) a exposé que suivant compromis de vente signé le 21 juillet 2010, elle avait vendu sa maison sise à (…) à A.) pour le prix de 335.000 €. Le compromis de vente était assorti d'une clause suspensive qui prévoyait que A.) devait remettre à B.) un accord ou un refus pour un prêt bancaire établi par un institut financier luxembourgeois et ceci au plus tard le 21 août 2010. Le non-respect de cette condition suspensive était sanctionné par une clause pénale insérée audit compromis de vente.

Suite à une mise en demeure de B.) l'invitant de s'acquitter du paiement de la clause pénale prévue au contrat, A.) a réagi par un courriel du 5 octobre 2010 et a communiqué à B.) le refus de sa banque, daté au 2 octobre 2010, de lui accorder le prêt immobilier sollicité.

Le tribunal, par jugement contradictoirement rendu le 23 décembre 2011, a déclaré le compromis de vente résolu aux torts exclusifs de A.) et a condamné cette dernière à payer à B.) la somme de 33.500 € avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 24 septembre 2010 jusqu'à solde ainsi qu'une indemnité de procédure de 750 €, tout en décidant qu'il n'y avait pas lieu à exécution provisoire du jugement.

Pour statuer comme il l'a fait, le tribunal a retenu que, comme A.) s'était engagée par sa signature du compromis de vente à soumettre à la partie venderesse la réponse de la banque endéans un délai prédéfini, le compromis de vente a été résolu par sa faute du moment qu'elle aurait pu obtenir la réponse de la banque avant le 21 août 2010 si elle avait fait les diligences nécessaires pour suivre sa demande de prêt et informer en temps utile la partie venderesse. A.) a ainsi provoqué la résolution du compromis de vente, en ne respectant pas, par négligence, la condition suspensive convenue entre parties, de sorte que la clause pénale trouve à s'appliquer. Les parties ayant convenu dans leur compromis de vente d'une clause pénale de 10% du prix de vente, le tribunal a constaté que ce taux d'indemnisation est un taux usuellement appliqué en la matière et qui ne peut être qualifié de manifestement excessif.

A.) a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 12 mars 2012. Elle demande à la Cour de débouter la partie intimée de sa demande formulée en première instance.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement entrepris.
Elle demande une indemnité de procédure de 2.500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'appel est à déclarer recevable pour avoir été interjeté dans les formes et délai de la loi, le jugement entrepris ayant été signifié à l'appelante le 13 février 2012.

Appréciation de la Cour.

Suivant compromis de vente du 21 juillet 2010, A.) a fait l'acquisition, pour le prix de 335.000 €, d'une maison d'habitation sise à (…) et appartenant à B.).
Cette vente était assortie d'une condition suspensive libellée comme suit :

« L'acquéreur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg pour règlement du prédit prix de vente.
Il est expressément entendu que le présent contrat ne sortira ses effets qu'au cas où l'acquéreur devrait se voir accorder le prêt en question.
En cas de refus du prêt, les parties seront libres de tout engagement sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur.
Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter au vendeur la lettre d'acceptation respectivement de refus du prédit prêt au plus tard le 21/08/2010. Si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres ou pour le cas où aucune demande n'aurait été introduite, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé au vendeur.
Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus pourra être prolongé uniquement si l'acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement ».

Le 24 septembre 2010, le mandataire de B.) adressa à A.) une lettre recommandée dans laquelle il constata qu'aucune lettre d'acceptation ou de refus d'un institut financier se rapportant à une demande de prêt de la partie acquéreuse n'avait été adressée à sa mandante, de sorte que la clause pénale prévue au compromis de vente était exigible.

Par courriel envoyé le 5 octobre 2010 à B.), A.) informa cette dernière du refus de sa banque de lui accorder le prêt sollicité.

Tout comme en première instance, l'appelante soutient qu'il était contraire à la volonté réelle des parties d'accorder à la date du 21 août 2010 un quelconque caractère impératif. Au contraire, les parties auraient convenu que la réalisation de la vente en question était soumise à la condition que l'appelante vendît préalablement son appartement.

L'appelante fait grief aux juges de première instance d'avoir rejeté son offre de preuve par témoins tendant à établir cette condition suspensive supplémentaire convenue oralement entre parties, pour se heurter aux dispositions de l'article 1341 du code civil.

Elle fait plaider en instance d'appel que les dispositions du prédit article 1341 du code civil ne seraient pas d'ordre public, de sorte que « les parties peuvent y déroger tacitement dès l'instant ou une telle dérogation résulte d'actes incompatibles avec le souhait de se prévaloir des effets de ladite prohibition ». En sollicitant suivant courrier du 15 octobre 2010 à la partie appelante des pièces complémentaires à celles qui lui furent déjà transmises, et ce afin de parfaire l'instruction de son dossier, le conseil de la partie intimée aurait nécessairement renoncé à se prévaloir de la prohibition telle que visée aux termes de l'article 1341 du code civil. Ce faisant la partie intimée aurait reconnu qu'aucun caractère impératif n'était attaché à la date du 21 août 2010, date à laquelle l'obtention ou le refus du prêt sollicité par la partie appelante devait lui être communiqué. Il aurait dès lors appartenu aux juges de première instance de constater que la partie intimée avait accepté de proroger le délai conventionnellement fixé au 21 août 2010.

Il est vrai que, tel que soutenu par l'appelante, la prohibition de la preuve testimoniale au-dessus de la somme de 2.500 € n'est pas d'ordre public, de sorte que les parties peuvent déroger à l'article 1341 du code civil. Cette dérogation peut être tacite, pourvu qu'elle soit formelle, c'est-à-dire qu'elle résulte d'actes incompatibles avec la volonté de protester contre la mesure ordonnée irrégulièrement (Cass. 25 juillet 1918, 10, 343). Or, en l'espèce, la partie appelante reste en défaut de rapporter cette volonté des parties de prolonger le délai fixé au 21 août 2010.
En effet, par lettre du 15 octobre 2010 adressée à l'appelante et faisant suite à sa lettre recommandée du 24 septembre 2010, dans laquelle il était fait mention de la résolution de la vente et de l'obligation de la partie acquéreuse de payer la somme de 33.500 €, le

mandataire de l'intimée avait demandé à l'appelante de lui transmettre tous les documents en relation avec la demande de prêt de cette dernière.
Cette demande ne saurait en aucun cas constituer une renonciation implicite des parties au terme prévu pour la réalisation de la condition suspensive. Le moyen de l'appelante est partant à rejeter.

En instance d'appel l'appelante verse en cause différentes attestations testimoniales et réitère son offre de preuve par témoins formulée en première instance et tendant à établir que les parties avaient convenu d'une condition supplémentaire. Il aurait été convenu entre parties que A.) n'achèterait la maison de B.) qu'à condition d'avoir vendu son appartement.

C'est à bon droit et par des motifs que la Cour fait siens que les premiers juges ont décidé que cette offre de preuve se heurte à l'article 1341 du code civil qui prévoit « qu'il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre ».

Il en résulte qu'aussi bien l'offre de preuve par témoins présentée en instance d'appel que les attestations testimoniales versées en cause sont irrecevables.

C'est enfin à juste titre que le tribunal a retenu que A.) a provoqué la résolution du compromis de vente, en ne respectant pas, par négligence, la condition suspensive convenue entre parties, de sorte que la clause pénale trouve à s'appliquer.

L'appelante conclut subsidiairement à la réduction de la clause pénale, le taux de 10% conventionnellement prévu étant, à son avis, manifestement exagéré. A l'appui de cette demande elle fait exposer que l'intimée n'a subi aucun préjudice du fait de la résolution du compromis de vente dans la mesure où elle aurait vendu sa maison à un tiers déjà au mois de septembre 2010 et pour un prix supérieur à celui fixé entre parties litigantes.

La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution du contrat, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution. Elle constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages-intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages-intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice. L'utilité de la clause pénale est ainsi doublement marquée. D'une part elle répond à l'intérêt qu'a le créancier de forcer le débiteur, par la crainte d'une peine, à remplir correctement son engagement. D'autre part, elle tend à soustraire aux aléas de l'appréciation du juge la détermination des conséquences pécuniaires du manquement du débiteur. La clause pénale a ainsi une double fonction : à côté de sa fonction indemnitaire, elle a également une fonction comminatoire.

Aux termes de l'article 1152 du code civil « le juge peut modérer la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite ».

Le caractère excessif ou non de la clause pénale doit être apprécié objectivement. Il résulte de la comparaison entre le préjudice effectivement subi et le montant de l'indemnité prévue.

La prise en compte du préjudice réel à la date où le juge statue est imposée par le principe qui veut que la victime de l'inexécution a droit à une réparation intégrale de son préjudice sous réserve de l'effet correcteur de l'article 1150 du code civil.
En droit commun, le créancier n'est pas obligé de prouver que l'inexécution du contrat lui cause préjudice, puisque ce préjudice a été à l'avance présumé et évalué dans le contrat. Cependant, lorsque le débiteur demande la révision de la clause pénale en arguant de

son caractère manifestement excessif, le créancier a intérêt à combattre les arguments avancés par le débiteur en établissant la réalité et l'étendue de son préjudice (cf Cour d'appel 10 novembre 2010 n°35743).

En l'espèce, l'appelante soutient que l'intimée aurait vendu la maison objet du compromis de vente entre parties dès le mois de septembre 2010, et de surplus à un prix supérieur à celui convenu entre parties.

B.) ne prend pas position quant à cette objection.

A défaut de contestation de la part de l'intimée, la Cour considère que les affirmations de l'appelante ne se trouvent pas dénuées de tout fondement. Elle en conclut que le préjudice réel subi par l'appelante est loin d'avoisiner les 10% tel que prévu au compromis de vente du 21 juillet 2010. Comparé au dommage effectif, le montant de la clause pénale, 33.500 €, est manifestement exagéré, même si l'on tient compte de la fonction comminatoire de celle-ci.
La demande subsidiaire de l'appelante tendant à la réduction de la clause pénale est par conséquent fondée.
En réduisant la clause pénale, le juge n'est pas obligé de l'aligner sur le préjudice réel. Si la clause pénale ne peut être réduite à un montant inférieur au dommage, elle peut cependant dépasser celui-ci afin de remplir son rôle comminatoire.

Compte tenu de ces éléments, la Cour réduit le montant de la clause pénale à 10.000 €. Ce montant est dû avec les intérêts légaux du jour de la sommation de payer en application des articles 1153, alinéa 3, et 1230 du code civil.

Les demandes en paiement d'une indemnité de procédure formée en première instance et en instance d'appel par B.) en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sont à rejeter au motif qu'elle n'a pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.
Il y a lieu de réformer le jugement entrepris en ce sens.

Par ces motifs

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

déclare l'appel recevable ;

le dit partiellement fondé ;

réformant :

condamne A.) à payer à B.) le montant de 10.000 € à titre de clause pénale avec les intérêts légaux du jour de la mise en demeure, 24 septembre 2010, jusqu'à solde ;

déclare non fondées les demandes en obtention d'une indemnité de procédure de B.) pour les deux instances ;

condamne A.) aux frais et dépens des deux instances et en ordonne la distraction au profit de Maître Michel Schwartz, avocat, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.