Arrêt civil

Audience publique du neuf juillet deux mille quatorze

Numéro 39644 du rôle

Composition :

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

E n t r e :

A.), demeurant à L-**(…)**,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN de Luxembourg en date du 25 février 2013,

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

e t :

B.), demeurant à L-**(…)**,

intimé aux fins du prédit exploit STEFFEN,

comparant par Maître Alex KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

A.) a signé le 19 décembre 2010 par l'entremise de l'agence immobilière **IMMO.1.)** s. à r. l. un compromis de vente portant sur un appartement sis à **(...)** et appartenant à **B.)** pour un prix de 275.000 euros. Ledit compromis comprend une clause pré-imprimée stipulant à la condition résolutoire de l'obtention d'un prêt bancaire par l'acheteur clause, qui n'a pas été remplie. Le compromis prévoit également que l'acte notarié devra se faire avant le 14 janvier 2011 et que toute clause laissée en blanc est réputée nulle et non avenue. Comme **A.)** n'a pas

comparu à la date fixée pour la signature de l'acte notarié, malgré sommation de passer acte du 7 juillet 2011, faute par lui d'avoir obtenu un prêt bancaire, **B.)** demande la résolution judiciaire du compromis de vente et le paiement des dommages-intérêts correspondant à la clause pénale de 10% stipulée dans le contrat pour le cas de « résiliation ou de dépassement de la date pour la signature de l'acte notarié par l'une des parties ».

Statuant sur la demande de **B.)** en résolution dudit compromis de vente et en paiement de la clause pénale, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement rendu le 19 décembre 2012, prononcé la résolution du compromis de vente aux torts exclusifs de **A.)** et condamné celui-ci, en exécution de la clause pénale, au paiement de la somme de 27.500 euros.

Pour statuer ainsi, le tribunal a admis que, devant les termes clairs du compromis de vente qui prévoit que les clauses laissées en blanc sont nulles et non avenues, la clause suspensive relative à l'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition de l'immeuble faisant l'objet de la vente est réputée nulle et non avenue, de sorte que le compromis de vente peut sortir ses effets. Dans la mesure où le compromis de vente prévoit l'obligation de signer l'acte notarié avant le 14 janvier 2011 et que **A.)** n'a pas comparu devant notaire en vue de passer l'acte, le tribunal a, par application de l'article 1184 du code civil, prévoyant que la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, fait droit à la demande en résolution judiciaire de **B.)**.

Par exploit d'huissier de justice du 25 février 2013, **A.)** a régulièrement relevé appel de ce jugement, lui signifié le 16 janvier 2013.

Il demande à voir, principalement, constater, sinon prononcer, la caducité du compromis de vente et, subsidiairement, voir acter qu'il ne s'oppose pas à la résiliation, sinon à la résolution du compromis de vente, telle que sollicitée par **B.)**. Pour autant que de besoin, il offre de prouver par l'audition du témoin **T.1.)** de la société **IMMO.1.)** et du témoin **T.2.)** que la clause suspensive relative à l'octroi d'un prêt bancaire a été laissée en blanc d'un commun accord des parties pour permettre à **A.)** de solliciter un prêt auprès de l'établissement de crédit de son choix et pour lui permettre de déterminer le montant à emprunter.

A.) soutient, en ordre principal, que la clause résolutoire d'obtention d'un prêt bancaire figurant dans le compromis de vente doit produire effet, dans la mesure où elle aurait un sens sans le remplissage des blancs, qu'elle n'aurait pas été barrée et qu'il était de l'intention des parties, lors de la signature du contrat, de laisser toute latitude à l'acheteur quant au montant à emprunter et quant à l'établissement de crédit à solliciter. La clause résolutoire d'obtention d'un prêt ne pourrait être considérée comme une clause laissée en blanc au sens du compromis, alors que seuls deux espaces n'auraient pas été complétés. Le doute quant à l'interprétation des clauses du contrat devrait encore amener les juges à une interprétation en faveur du sens dans lequel elle peut produire effet au regard des usages en la matière, en faveur de la partie faible et dans le respect de la commune intention des parties, à savoir dans le sens de l'application de la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par l'acheteur. L'appelant estime que son offre de preuve est valable, dans la mesure où elle ne serait pas contraire à l'article 1341 du code civil et ne prouverait pas outre ou contre le compromis de vente, mais entendrait clarifier la commune intention des parties.

En ordre subsidiaire, il fait valoir que la clause prévoyant la nullité des clauses laissées en blanc est nulle au regard de la règlementation relative à la protection

juridique du consommateur et notamment à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi du 25 août 1983 relative à la protection juridique du consommateur et à la Directive européenne no 93/13/CEE du Conseil européen du 5 avril 1993, comme créant un déséquilibre entre le consommateur et le professionnel. Elle devrait encore, en vertu de l'alinéa 1-2 du même article de la loi de 1983 être interprétée dans le sens le plus favorable au consommateur.

Il conclut que la condition résolutoire s'est réalisée et que le compromis de vente est devenu caduc. Au cas où la Cour ne considérerait pas le compromis comme étant résolu de plein droit, il soutient qu'au vu de l'accord de l'intimé à voir résoudre judiciairement le compromis, celui-ci ne pourrait plus réclamer de dommages-intérêts. En ordre tout à fait subsidiaire, il demande la réduction de la clause pénale.

B.) conclut à la confirmation du jugement entrepris aux motifs y repris.

Il estime qu'autant les articles 1157, 1159, 1160 et 1162 du code civil que la loi du 25 août 1983 relative à la protection du consommateur et la Directive européenne no 93/13/CEE du Conseil du 5 avril 1993 ne sont pas applicables en l'espèce et conclut au rejet de l'offre de preuve par témoins présentée par l'appelant, au motif qu'elle n'est ni pertinente ni concluante et contraire aux dispositions de l'article 1341 du code civil.

Appréciation de la Cour

Le compromis de vente signé entre parties le 19 décembre 2010 prévoit que : *« le présent compromis de vente ne sortira ses effets qu'au moment : 1) Qu'un prêt de……euros, demandé auprès de…….. ou d'une autre institution bancaire soit accordé à la partie acquéreuse.(…) »*. Les blancs du document imprimé ne sont, contrairement à d'autres blancs du même contrat, pas remplis. Le compromis stipule également que *« Toute clause laissée en blanc est réputée nulle et non avenue. »*

La Cour constate que si, effectivement, la clause liée à l'obtention du prêt n'a pas été barrée, les parties ont cependant, d'un commun accord, décidé en des termes univoques que les clauses laissées en blanc sont réputées nulles et non avenues. L'argument selon lequel la clause litigieuse ne porterait que deux espaces et ne serait pas à considérer comme clause laissée en blanc ne saurait valoir.

Les dispositions litigieuses sont, dès lors, énoncées en termes clairs et expriment l'intention des parties. Il n'y a donc pas lieu de recourir aux règles d'interprétation des contrats.

Les juges de première instance ont ainsi à bon droit pu conclure, devant les termes clairs du contrat conclu entre parties, qu'il n'y avait pas lieu à rechercher la commune intention des parties et, partant, à appliquer les articles 1156, 1157,1159, 1160 et 1162 du code civil.

L'offre de preuve présentée en instance d'appel par **A.)** doit être écartée pour n'être ni admissible, ni pertinente, aux motifs retenus en première instance, que la Cour fait siens, et ce par application de l'article 1341 du code civil qui défend de prouver outre ou contre le contenu d'actes portant sur une somme excédant un montant de 2.500 euros. Ledit article précise 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. Or, l'offre de preuve telle que formulée par l'appelant, tend précisément à prouver ce qui a été dit lors de la signature du compromis et qui n'y figure pas.

Le moyen de l'appelant tiré de la violation des règles relatives à la protection juridique du consommateur doit être écarté comme n'étant pas pertinent, dans la mesure où lesdites règles s'appliquent aux relations entre un professionnel et un consommateur, alors, qu'en l'occurrence, il ne résulte d'aucun élément de la cause que **B.)**, seul cocontractant de **A.)**, aurait la qualité de professionnel.

La clause résolutoire du contrat n'est, partant, pas applicable et le contrat signé entre parties sort ses effets.

Les parties s'étaient engagées à signer l'acte notarié avant le 14 janvier 2011, mais **A.)** n'a pas comparu devant notaire pour la passation de l'acte. Comme cette obligation était assortie d'une clause pénale avec un délai de rigueur, **A.)**, qui a manqué à cette obligation, a commis une faute et s'est exposé aux pénalités contractuelles. Les premiers juges ont, partant, à bon escient fait droit à la demande de **B.)** tendant à la résolution judicaire du compromis de vente, à savoir à son anéantissement rétroactif, et à la demande d'application de la clause pénale y figurant.

La Cour ajoute que c'est à tort que **A.)** fait valoir qu'en cas de résolution judiciaire, **B.)** ne peut solliciter le paiement de dommages-intérêts, dans la mesure où il lui aurait été loisible de demander à l'appelant de mettre un terme au contrat, étant donné, qu'aux termes de l'article 1184 du code civil, la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention, lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages-intérêts.

A.) se rapporte finalement au pouvoir modérateur accordé au juge par l'article 1152, alinéa 2, du code civil pour demander la réduction de la clause pénale qu'il estime manifestement excessive. Elle serait sans rapport avec le préjudice éventuel de **B.)**. Il résulterait ainsi des pièces que l'appartement litigieux a été revendu pour un montant plus important que celui prévu dans le compromis de vente.

B.) réfute cette argumentation, au motif que **A.)** ne rapporte pas la preuve du caractère excessif de la clause pénale et soutient avoir subi un dommage du fait que, pendant sept mois, à savoir à partir de la signature du compromis de vente en date du 19 décembre 2010, jusqu'à la date de la sommation de passer acte, envoyée à **A.)** en date du 7 juillet 2011, il n'a pas pu revendre l'appartement. Il dit n'avoir réussi à vendre l'appartement en question qu'au mois de janvier 2012, soit un an après la signature du compromis.

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 ou augmenter 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 du rôle).

La Cour considère qu'en l'occurrence, s'il n'est pas contestable que pendant plusieurs mois l'intimé n'était pas libre de vendre son immeuble en raison du fait qu'il s'était engagé par compromis de vente du 19 décembre 2010 envers l'appelant, les contestations de **A.)** quant à l'ampleur de ce préjudice ne se trouvent pas dénuées de tout fondement. Elle en conclut que le préjudice réel subi par l'intimé est loin d'avoisiner les 10% tel que prévu au compromis de vente. Comparé au dommage effectif, le montant de la clause pénale, 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 des éléments de la cause, la Cour réduit le montant de la clause pénale à 10.000 euros.

Au vu de l'issue du litige, l'appelant n'ayant pas été entièrement suivi dans ses prétentions en instance d'appel, il ne paraît pas inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes qu'il a dépensées et qui ne sont pas comprises dans les dépens, de sorte que sa demande tendant à la condamnation de l'intimé à payer une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

Le jugement de première instance doit être confirmé en ce qu'il a rejeté la demande de **B.)** en paiement d'une indemnité de procédure, étant donné qu'il n'avait pas établi en quoi il serait, en l'espèce, inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge.

P A R C E S M O T I F S

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

déclare l'appel recevable ;

rejette l'offre de preuve présentée par **A.)** ;

dit l'appel partiellement fondé ;

réformant:

condamne **A.)** à payer à **B.)** le montant de 10.000 euros à titre de clause pénale avec les intérêts légaux du 7 juillet 2010, jour de la mise en demeure, jusqu'à solde ;

déboute **A.)** de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

fait masse des dépens et les impose pour moitié à **A.)** et pour moitié à **B.)** avec distraction au profit de Maîtres Alex KRIEPS et Michel SCHWARTZ, avocats qui la demandent affirmant en avoir fait l'avance.