

## Arrêt civil

### Audience publique du vingt-trois décembre deux mille quinze

Numéro 42534 du rôle

Composition :

Nico EDON, président de chambre,  
Christiane RECKINGER, premier conseiller,  
Christiane JUNCK, premier conseiller,  
Brigitte COLLING, greffier.

#### Entre :

**A.),** demeurant à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 6 mai 2015,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

#### et :

**la société à responsabilité limitée SOC.1.) s.à.r.l.,** établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître David GIABBANI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

-----

## LA COUR D'APPEL :

Selon compromis de vente du 3 juillet 2013 dressé sur papier à entête de la s.à.r. l. **SOC.1.)** et signé par la venderesse et l'acquéreuse, **A.)** s'est portée acquéreuse d'un appartement, cave et garage dans un immeuble en copropriété nommé « **X.)** » sis (...) pour le prix de 340.000 €. Ce compromis était soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par l'acquéreuse avant le 15 juillet 2013 et stipulait qu'« en cas de résiliation du présent compromis par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10 % du prix de vente convenu, ainsi qu'une indemnité de 3% plus TVA à **SOC.1.)** ».

Le 28 novembre 2013, la s. à r. l. **SOC.1.)** a donné assignation à **A.)** pour la voir condamner au paiement de la somme de 11.730 € pour résiliation fautive du compromis de vente du 3 juillet 2013.

Par jugement du 17 février 2015, signifié le 27 mars 2015, le tribunal déclara la demande fondée et condamna **A.)** à payer à la demanderesse la somme de 11.730 euros avec les intérêts légaux à partir du 6 novembre 2013 jusqu'à solde ainsi qu'une indemnité de procédure de 800 euros.

Pour statuer ainsi, le tribunal a considéré que la société **SOC.1.)** pouvait se prévaloir valablement de la clause pénale prévue à l'article 8 du compromis de vente signé entre **B.)** et **A.)** en date du 3 juillet 2013 en raison de la stipulation pour autrui au sens de l'article 1121 du code civil, y figurant à son profit. Il a ensuite constaté que le compromis de vente n'était pas caduc et que **A.)** restait en défaut d'établir qu'elle avait effectué les démarches nécessaires pour obtenir le prêt, respectivement de prouver que ce financement lui a été refusé en date du 17 octobre 2013. Il en a déduit que la résiliation était due à sa faute et qu'elle devait dès lors dédommager la s. à r. l. **SOC.1.)**.

Ce jugement fut entrepris par **A.)** selon exploit d'huissier du 6 mai 2015. A l'appui de son recours, l'appelante fait valoir que la société **SOC.1.)** n'étant pas partie au contrat, elle n'a pas qualité pour agir contre elle sur base de l'article 8 du compromis de vente. Elle réaffirme ensuite qu'elle s'est vue notifier un refus de financement par sa banque en date du 17 octobre 2013 et qu'ainsi la condition suspensive ne s'est pas réalisée et le compromis est devenu caduc entre parties. Invoquant un arrêt de la Cour d'appel du 2 juillet 2008, par lequel il a été décidé que l'agent immobilier n'a pas droit à des dommages et intérêts en cas de résiliation convenue entre parties, elle allègue encore qu'en tout état de cause et notamment en raison du fait que le vendeur ne s'est plus manifesté et ne lui a réclamé le moindre dédommagement, la vente a été résiliée d'un commun accord entre parties. L'appelante considère finalement que la clause pénale est abusive et disproportionnée et elle conclut, pour le cas où la demande en payement serait déclarée recevable et fondée, à ce que le montant du dédommagement soit réduit.

La s. à r. l. **SOC.1.)** conclut à la confirmation de la décision entreprise. Elle affirme avoir qualité pour agir en vertu de la stipulation convenue à son profit dans le compromis de vente conclu entre le vendeur et l'acquéreur. Elle plaide également que le compromis de vente est réputé résilié aux torts de **A.)** qui n'aurait pas fait la moindre démarche pour obtenir le financement nécessaire à l'acquisition de l'appartement.

L'appel a été introduit dans les formes et délai de la loi, de sorte qu'il est recevable.

La Cour constate que la clause invoquée par la société **SOC.1.)** et figurant au compromis de vente conclu entre le vendeur et l'acquéreur, constitue, tel que l'ont à juste titre relevé les juges de la première instance, une stipulation pour autrui faite en sa faveur. C'est dès lors à bon droit que la qualité pour agir lui a été reconnue.

Il y a, en effet, stipulation pour autrui au sens de l'article 1121 du Code civil, lorsque la convention passée entre le stipulant et le promettant fait naître un engagement du promettant envers le tiers bénéficiaire. Chacun des trois personnages impliqués dans l'opération est appelé à manifester sa volonté, mais pas de la même manière. Le stipulant et le promettant échangent leurs consentements pour former un contrat, le contrat originaire, qui va servir de support à tout le reste. Quant au tiers bénéficiaire, il doit seulement accepter le bénéfice de la stipulation. L'acceptation ne fait pas véritablement du tiers une partie contractante. Elle n'est même pas nécessaire pour lui faire acquérir son droit de créance contre le promettant, car ce droit lui est acquis, dès avant l'acceptation, par le seul effet de la convention intervenue entre les deux parties. L'acceptation peut être tacite et résulter de ce que le tiers a commencé à agir contre le promettant aux fins d'exécution. Elle consolide le droit du tiers en ce qu'elle rend une révocation par le stipulant impossible (Jean CARBONNIER, « Les biens, les obligations », Droit civil, tome 2, éd. PUF, p. 2137 à 2139, n° 1040).

En prévoyant à l'article 8 du compromis de vente qu'en cas de résiliation de la vente par l'une des parties, celle qui résilie doit verser une pénalité conventionnelle fixée à 3% du prix de vente, majorée de la TVA en vigueur, à la société **SOC.1.)**, le vendeur et l'acquéreur ont réciproquement fait promettre l'un à l'autre le paiement de dommages et intérêts en faveur de **SOC.1.)** en cas de résiliation de la vente immobilière. Il en découle qu'il y a stipulation pour autrui au profit de cette société au sens de l'article 1121 du Code civil.

En l'occurrence, la clause pénale se trouve insérée dans le compromis de vente et a été acceptée tant par le vendeur que par l'acquéreur. Elle prévoit que celui qui est à l'origine de l'échec de l'opération pourra être tenu à indemniser l'autre ainsi que l'agent immobilier.

C'est à juste titre que les juges de la première instance ont retenu que dans la mesure où la société **SOC.1.)** réclame l'application de cette clause pénale, il lui incombe d'établir que toutes les conditions nécessaires en vue de son application sont réunies.

La société **SOC.1.)** allègue en l'espèce que la vente a échoué par la faute de l'acquéreuse. Celle-ci n'aurait fait aucune démarche pour obtenir, endéans le délai convenu, le financement nécessaire à l'acquisition de l'appartement et la convention serait ainsi, conformément aux termes de l'article 2, alinéa 3, du compromis de vente, réputée résiliée à ses torts.

L'article 2, alinéa 3 du compromis de vente stipule « *si l'acquéreur n'a pas fait les démarches nécessaires auprès de son organisme financier en temps opportun (huit jours ouvrables à partir de la signature de la date du compromis) en vue de l'obtention du financement et qu'il s'avère qu'il n'obtient pas ce*

*financement, la convention sera réputée résiliée unilatéralement à ses torts. Dans ce cas, le vendeur (...) ».*

Il se dégage de la lecture de cet article que la convention n'est réputée résiliée unilatéralement aux torts de l'acquéreur qu'à la condition qu'il soit avéré qu'il n'a pas obtenu un financement parce qu'il n'a pas fait les diligences nécessaires en temps opportun.

Il incombe ainsi à celui qui se prévaut de cette clause, soit en l'espèce et compte tenu du fait que le vendeur n'est pas partie au litige, à la société **SOC.1.)**, d'établir le manquement allégué et il n'incombe pas, tel que le soutient l'intimée et tel qu'il a été retenu par le jugement déféré, à l'acquéreuse de prouver la réalité de ses démarches.

Force est de constater qu'en l'espèce, la société **SOC.1.)** reste en défaut de rapporter la preuve de ce que l'acquéreuse n'a pas obtenu le financement parce qu'elle n'a pas fait les démarches nécessaires auprès de l'organisme financier en temps opportun. Elle ne verse en effet la moindre pièce ou attestation testimoniale à ce sujet et elle ne fait état d'aucune autre faute imputable à l'acquéreuse, d'où il se déduit qu'elle n'a pas établi que la convention a été résiliée aux torts de l'acquéreuse.

Il en suit que sa demande en paiement de dommages et intérêts fondée sur l'article 8 du compromis de vente doit être rejetée.

La décision entreprise est à réformer en ce sens.

Comme aucune des parties n'a justifié, pour l'instance d'appel, de l'iniquité requise, leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

#### **PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit l'appel en la forme ;

le dit fondé ;

#### **réformant :**

dit non fondées la demande en paiement d'une somme de 11.730 euros ainsi que la demande en paiement d'une indemnité de procédure, introduites par la s. à r. l. **SOC.1.)** ;

rejette les demandes respectives des parties en octroi d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne la s. à r. l. **SOC.1.)** aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Alain GROSS, sur ses affirmations de droit.