

Arrêt N° 21/21 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-sept janvier deux mille vingt-et-un

Numéro CAL-2019-00733 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Carine FLAMMANG, premier conseiller,
Marianne EICHER, premier conseiller, et
Marie-José HOFFMANN, greffier assumé.

E n t r e :

A.), demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine
TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 31 mai 2019,

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

e t :

1) B.), demeurant à L-(...),

2) C.), demeurant à L-(...),

intimés aux termes du prédit exploit TAPELLA,

comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, demeurant
à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Suivant compromis de vente du 27 juin 2018, **B.)** et **C.)** ont vendu à **A.)** une maison d'habitation sise à (...) pour le prix de 1.640.000 euros. Le compromis a été conclu sous la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur d'un crédit hypothécaire, **A.)** s'étant engagé à introduire la demande de prêt dans un délai de deux semaines à partir de la signature du compromis et à notifier au notaire la réponse de la banque dans un délai de quatre semaines à compter de la signature du compromis, l'acte notarié devant être passé au plus tard le 28 septembre 2018.

Par ailleurs, une clause pénale de 10% du prix de vente a été stipulée au compromis pour le cas où l'acquéreur ne faisait aucune démarche en vue de l'obtention du crédit.

Saisi de la demande de **B.)** et **C.)** dirigée contre **A.)** en paiement du montant de 164.000 euros au titre de la clause pénale, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 19 mars 2019, a dit la demande fondée en condamnant **A.)** à payer à **B.)** et **C.)**, chacun le montant de 82.000 euros.

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu que **A.)** est resté en défaut d'établir qu'il a entrepris une quelconque démarche en vue de l'accomplissement de la condition suspensive contenue au compromis de vente, de sorte que le compromis a été considéré comme résolu aux torts de l'acquéreur et que le montant de la clause pénale a été alloué.

De ce jugement, lui signifié en date du 8 avril 2019, **A.)** a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 31 mai 2019.

Il conclut à voir débouter **B.)** et **C.)** de leur demande, estimant que les conditions de mise en œuvre de la clause pénale ne sont pas données, dès lors qu'il aurait accompli toutes les diligences en vue de se procurer les liquidités nécessaires pour financer le prix de vente.

L'appelant explique qu'il entretenait des relations commerciales avec la société **SOC.1.)** qui avait comme partenaire économique la société **SOC.2.)** Ltd. Comme il devait bénéficier de profits provenant de différentes opérations commerciales réalisées avec les prédites sociétés, il aurait été convenu que la société **SOC.2.)** Ltd garantissait le versement par la société **SOC.1.)** de fonds lui revenant directement entre les mains du notaire en vue de l'acquisition de la maison en question. **A.)** fait valoir qu'il a transmis au notaire en date du 20 septembre 2018 un accord de financement de la part de la société **SOC.2.)** Ltd. Cet accord de financement porté à la connaissance des vendeurs aurait été accepté par ceux-ci, dès lors qu'ils n'auraient émis aucune contestation à cet égard et que les parties sont restées en contact après la date butoir prévue au compromis.

L'appelant considère que les vendeurs, en ne contestant pas le prêté accord de financement et en acceptant de reporter la date fixée pour la signature de l'acte notarié, ont renoncé tacitement au délai initialement fixé au compromis pour l'obtention du crédit bancaire et aux conséquences juridiques résultant du dépassement du délai.

Conformément à l'article 1176 du code civil, combiné avec l'article 1178 du même code, la condition suspensive ne se serait jamais réalisée, de sorte que le compromis de vente serait caduc.

L'appelant considère par ailleurs qu'il n'a commis aucune faute dans l'exécution de ses obligations contractuelles, celles-ci ayant été soumises à un aléa, et que le non accomplissement de la condition suspensive, à savoir le non-versement des fonds promis, résulte d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable, à savoir le fait totalement imprévu de la société **SOC.2.)** Ltd, de sorte que la résolution de la vente ne saurait être prononcée à ses torts, **A.)** estimant qu'en remettant au notaire le certificat de la société **SOC.2.)** Ltd garantissant le paiement du prix de vente, il aurait rempli ses obligations contractuelles.

A.) formule une offre de preuve de sa version des faits.

B.) et **C.)** concluent à la confirmation du jugement entrepris. Ils considèrent que **A.)** n'a entrepris aucune démarche auprès d'un institut financier en vue de l'obtention d'un crédit dans le délai prévu au compromis. Il ne se serait pas présenté chez le notaire pour la signature de l'acte notarié à la date fixée qui aurait à plusieurs reprises été reportée, de sorte que ce serait à bon droit que le compromis aurait été résolu aux torts de l'acquéreur. Le certificat non daté d'une société de droit étranger établie à (...) n'équivaldrait pas à un crédit hypothécaire obtenu auprès d'un institut financier, tel que stipulé au compromis. Les intimés contestent par ailleurs avoir renoncé au délai fixé au compromis qu'ils n'auraient pas accepté de proroger. Ils font encore remarquer que **A.)** n'a même pas réglé l'acompte convenu de 200.000 euros lors d'une entrevue auprès du notaire en date du 10 octobre 2018.

Les parties intimées réitèrent leur demande en paiement du montant de 4.074,06 euros au titre de frais d'avocat, relevant appel incident, demande à laquelle l'appelant s'oppose.

Appréciation de la Cour

Le compromis de vente signé entre parties le 27 juin 2018 dispose que « la vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur d'un crédit hypothécaire auprès d'un institut financier. Sous peine des pénalités prévues plus loin et de la résolution du présent compromis de vente, l'acquéreur s'engage à introduire sa

demande dans les 2 semaines à compter de la date de signature du présent compromis de vente, et à notifier immédiatement le document officiel et motivé de l'acceptation ou du refus de l'organisme prêteur au notaire instrumentant par lettre recommandée, et ce au plus tard dans un délai de 4 semaines à compter de ladite date de signature ».

La Cour constate, à l'instar du tribunal, que la clause précitée s'analyse en une condition suspensive qui suspend la formation même du contrat jusqu'à la réalisation de la condition.

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 qui dispose que *« 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'un temps précis a été fixé pour l'accomplissement d'une condition suspensive, tel le cas en l'espèce, la condition est censée défaillie lorsque ce délai s'est écoulé sans que l'évènement prévu ne se soit produit, en l'occurrence sans que le prêt à solliciter ait été obtenu.

La simple défaillance de la condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance, les parties étant dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté, tandis que la réalisation de la condition fait rétroagir la convention conclue.

Il est de principe que pour satisfaire à la condition suspensive, le débiteur obligé sous condition suspensive doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat. Lorsqu'il en empêche l'accomplissement, celle-ci est réputée accomplie. L'article 1178 du code civil impose ainsi à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Le débiteur doit, dès lors, entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et la jurisprudence récente met à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli les diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pas pu surmonter les difficultés rencontrées.

En souscrivant à la condition suspensive prémentionnée, **A.)** s'est, dès lors, obligé à entreprendre toutes les démarches utiles à l'obtention d'un crédit destiné à financer le prix de vente de la maison, et ce dans le délai convenu au compromis.

C'est à juste titre, par des motifs exhaustifs auxquels la Cour renvoie, que le tribunal a retenu que la preuve n'a pas été rapportée par

l'appelant qu'il a effectué des démarches sérieuses dans le délai imparti en vue de se voir accorder un crédit bancaire, voire de réunir les fonds destinés à financer l'immeuble acquis.

Il est constant en cause que l'appelant n'a pas demandé de crédit auprès d'un organisme financier dans le délai de deux semaines après la signature du compromis, tel que stipulé entre les parties.

A.) a fourni, en date du 20 septembre 2018, au notaire un certificat émanant de la société **SOC.2.)** Ltd selon lequel elle détient pour le compte de l'appelant un montant de 1.738.000 euros qu'elle versera au notaire Moutrier après que la conformité de l'opération aura été vérifiée.

A.) soutient que les vendeurs, en ne contestant pas la validité, ni la pertinence du certificat remis par la société **SOC.2.)** Ltd et en restant en contact avec l'acquéreur après la date butoir ont renoncé tacitement aux conséquences juridiques résultant du dépassement du délai.

La Cour se rallie à ce titre aux développements corrects en droit des juges de première instance qu'elle fait siens, aux termes desquels la renonciation aux conséquences juridiques du délai, même si elle peut être implicite, ne se présume pas et ne découle pas du fait que les vendeurs ont laissé passer la date en question sans réagir, étant encore observé que pour être valable, la renonciation doit intervenir avant la date butoir, de sorte que l'absence de réaction des vendeurs au certificat litigieux communiqué au notaire en date du 20 septembre 2018 et la poursuite des contacts entre les parties après cette, sont dépourvus de pertinence, ces faits étant intervenus après la date butoir.

Le tribunal a encore admis à juste titre que le certificat prémentionné ne constitue pas une garantie du paiement du prix de vente équivalente à un crédit obtenu auprès d'un institut financier, ledit certificat contenant une simple promesse de payer n'ayant pas été suivie d'effet, les fonds destinés au financement du prix de vente n'ayant, malgré de nombreuses promesses en ce sens de la part de l'appelant, jamais été versés au notaire.

Il découle des développements qui précèdent que le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a été retenu qu'à défaut de preuve de l'accomplissement des diligences nécessaires par **A.)** en vue de la réalisation de la condition suspensive, à savoir l'obtention ou le refus d'un prêt bancaire, la condition est réputée accomplie et le contrat de vente, devenu définitif, s'est trouvé résilié par la faute de la partie acquéreuse, de sorte que c'est à bon droit que le tribunal a admis que **A.)** était redevable du montant de la clause pénale.

L'appelant demande à voir réduire à de plus justes proportions le montant de la clause pénale qui serait excessif, voire à la supprimer, faisant valoir qu'il a été de bonne foi et contestant que les vendeurs aient subi un préjudice, dès lors qu'ils ont pu revendre le bien sans perte et qu'ils ne doivent pas s'enrichir par le biais de la clause pénale.

Les intimés estiment que le montant de la clause pénale équivalant à 10% du prix de vente n'est pas exagéré et est conforme aux usages et ils font valoir qu'ils ont subi un préjudice dès lors qu'ils n'ont pu vendre leur maison qu'en janvier 2019 et à un prix moindre.

Il y a lieu de rappeler que 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 du préjudice en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du dommage.

L'alinéa 2 de l'article 1152 du code civil donne pouvoir au juge de modérer la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive. 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.

En l'espèce, il est constant en cause que l'immeuble litigieux a été revendu au mois de janvier 2019, soit six mois après la date initialement convenue, les vendeurs ayant été pendant cette période dans l'impossibilité de vendre leur bien puisqu'ils étaient liés par le compromis conclu avec **A.**). Ce dernier reste par ailleurs en défaut d'établir que les intimés auraient revendu la maison à un prix supérieur, réalisant ainsi un gain important.

Un déséquilibre manifeste entre le préjudice réel des intimés et le montant de la clause pénale réclamée laissant d'être prouvé et le montant de la clause pénale, fixé à 10 % du prix de vente convenu entre parties, correspondant au taux normalement stipulé dans les compromis de vente, il n'y a pas lieu à réduction, voire à suppression de la clause pénale.

L'appel n'est, partant, pas fondé.

Les intimés ont relevé appel incident et ils réclament un montant de 4.074,06 euros au titre de frais d'avocat, demande que les juges de première instance auraient omis de toiser.

Il est admis que les frais et honoraires d'avocat constituent un préjudice réparable sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil et peuvent donner lieu à

indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

La demande en paiement des frais et honoraires d'avocat est, par réformation de la décision déférée, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 4.074,06 euros dûment justifié par les pièces versées.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce que **A.)** a été condamné à payer à **B.)** et **C.)** une indemnité de procédure.

Au vu du sort de son appel, **A.)** est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Etant donné qu'il serait inéquitable de laisser à charge des intimés des sommes exposées par eux et non comprises dans les dépens, il y a lieu de leur allouer à chacun une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

vu l'article 2 de la loi du 19 décembre 2020,

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme ;

dit l'appel principal non fondé et l'appel incident fondé;

réformant,

dit fondée la demande de **B.)** et **C.)** tendant au paiement du montant de 4.074,06 euros au titre de frais d'avocat ;

partant,

condamne **A.)** à payer à **B.)** et **C.)** le montant de 4.074,06 euros ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

condamne **A.)** à payer à **B.)** et à **C.)**, chacun, une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel ;

déboute **A.)** de demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Georges WIRTZ sur ses affirmations de droit.