

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 93/24 - II - CIV

Audience publique du vingt-sept mai deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00978 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,
Martine WILMES, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), gérant de sociétés, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 3 août 2023,

comparant par Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE2.), demeurant à F-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit GEIGER du 3 août 2023,

comparant par Maître Bertrand COHEN-SABBAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 27 août 2020, PERSONNE2.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch pour l'entendre condamner au paiement de la somme de 40.000 EUR du chef d'une clause pénale, augmentée des intérêts légaux à partir d'une mise en demeure du 12 juin 2020 jusqu'à solde, pour voir dire que ce montant sera prélevé à due concurrence sur le montant d'une garantie déposée par PERSONNE1.) entre les mains de Maître Ricardo PACHEDO, notaire de résidence à Villerupt (France) et voir dire que cette garantie lui reste acquise. PERSONNE2.) a encore sollicité une indemnité de procédure de 3.500 EUR.

PERSONNE1.) a réclamé à titre reconventionnel la restitution du montant de 20.000 EUR, déposé à titre de garantie entre les mains du notaire PACHEDO, sous peine d'une astreinte de 1.000 EUR par jour de retard, la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'un montant de 1.800 EUR à titre de frais exposés du chef d'une réparation effectuée dans la maison de PERSONNE2.) et la somme de 2.500 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Par jugement du 4 juillet 2023, le tribunal d'arrondissement de Diekirch, après avoir dit qu'il est territorialement compétent pour connaître de la demande et que le litige est à toiser selon la loi française, a déclaré la demande principale partiellement fondée, dit que Maître Ricardo PACHEDO devra verser le montant de 20.000 EUR qu'il a reçu de PERSONNE1.) à titre de dépôt de garantie à PERSONNE2.) et dit la demande reconventionnelle non fondée. La demande principale en condamnation du montant de 40.000 EUR à titre de clause pénale a été déclarée non fondée. PERSONNE1.) a été condamné au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 EUR.

Par exploit d'huissier de justice du 3 août 2023, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel limité de la décision du 4 juillet 2023. Il réclame, par réformation du jugement entrepris, de dire que Maître Ricardo PACHEDO devra lui verser le montant de 20.000 EUR qu'il a reçu à titre de dépôt de garantie, de voir condamner PERSONNE2.) tant au paiement du montant de 1.800 EUR à titre de frais de réparation qu'aux montants de 2.500 EUR à titre d'indemnité de procédure pour chaque instance.

PERSONNE2.) a régulièrement relevé appel incident.

Elle demande, par réformation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 40.000 EUR à titre de clause pénale, sinon le montant de 35.000 EUR « *tiré du pouvoir modérateur du juge en matière de clause pénale* », de dire que le montant de cette condamnation sera prélevé à due concurrence sur le montant du dépôt de la garantie et de condamner PERSONNE1.) au paiement d'un montant de 3.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour la première instance.

PERSONNE2.) réclame encore la somme de 2.900 EUR à titre de frais et honoraires d'avocat et une indemnité de procédure de 1.000 EUR pour l'instance d'appel.

Il est constant en cause que le 14 novembre 2019, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont passé par-devant Maître Ricardo PACHECO, notaire de résidence à Villerupt (France) un avant-contrat comportant « Vente conditionnelle » visant l'acquisition par PERSONNE1.) de la part de PERSONNE2.) d'une maison d'habitation sise à F-ADRESSE2.), avec les biens meubles la garnissant, sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt à hauteur de 400.000 EUR endéans un délai de quarante-cinq jours à partir du jour de la signature de l'acte.

Il a été stipulé que l'acte de vente définitif devait être reçu par Maître Ricardo PACHECO au plus tard le 31 janvier 2020.

Il a été prévu que le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter de la signature de l'acte authentique de vente, mais que PERSONNE1.) en aura la jouissance anticipée à compter du 15 décembre 2019 sous condition de justifier à PERSONNE2.) de la souscription d'un contrat d'assurance habitation ainsi que de la réalisation de la condition suspensive de prêt.

L'acte du 14 novembre 2019 prévoyait en outre le versement d'un montant de 20.000 EUR par PERSONNE1.) à l'étude du notaire instrumentant à titre de dépôt de garantie, au plus tard quinze jours après la signature de l'acte. Par avenant du 9 décembre 2019, ce délai de quinze jours a été prorogé à la date du 13 décembre 2019.

Le 9 décembre 2019, PERSONNE1.) a versé le montant de 20.000 EUR au notaire et le 15 décembre 2019, il a pris possession des lieux. Il y est resté jusqu'au 12 mars 2020.

Il est admis en cause que par courrier du 28 avril 2020, signifié par acte d'huissier de justice en date du 11 mai 2020, PERSONNE2.) a mis PERSONNE1.) en demeure de présenter soit un accord, soit un refus bancaire.

PERSONNE1.) a versé au notaire un refus bancaire dressé par la SOCIETE1.) (SOCIETE1.) en date du 10 février 2020 émis au nom d'une société SOCIETE2.) SA.

PERSONNE1.) fait valoir, comme en première instance, qu'en sus de ce refus, il aurait, en date du 31 mars 2020, également communiqué à PERSONNE2.) un refus bancaire établi à son égard, fait que PERSONNE2.) conteste, comme en première instance.

L'acte de vente définitif n'a pas été signé.

Par courrier du 12 juin 2020, le mandataire de PERSONNE2.) a mis PERSONNE1.) en demeure de lui payer le montant de 40.000 EUR à titre de la clause pénale figurant dans l'acte du 14 novembre 2019.

Le jugement entrepris n'est pas critiqué en ce que les juges de première instance se sont déclarés compétent pour connaître de la demande en application de l'article 4 du règlement (UE) n° 1215/2012 du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale alors que PERSONNE1.) est domicilié au Grand-Duché de Luxembourg, et en ce qu'ils ont conclu à l'application de la loi française au présent litige en vertu de l'article 3 du règlement (CE) n° 593/2008 du Parlement européen et du Conseil du 17 juin 2008 sur la loi applicable aux obligations contractuelles et en vertu des dispositions contractuelles convenues entre parties.

Pour des raisons d'ordre logique, la Cour d'appel examinera d'abord l'appel incident de PERSONNE2.) relatif à l'allocation du montant de 40.000 EUR du chef de la clause pénale.

PERSONNE2.) critique le jugement entrepris en ce qu'il a retenu que la clause pénale prévue au contrat signé entre parties n'avait vocation à s'appliquer qu'en cas de refus de passation d'acte.

Elle estime, en se référant à diverses jurisprudences françaises, que la clause pénale sanctionne expressément l'inertie de l'acquéreur, en l'occurrence de l'appelant, eu égard aux diligences qui lui incombent pour obtenir un prêt.

Aux termes de l'acte du 14 novembre 2019, PERSONNE1.) aurait eu l'obligation de solliciter un prêt de 400.000 EUR et d'effectuer toutes les démarches nécessaires pour réaliser la condition suspensive dans un délai de 45 jours suivant l'acte du 14 novembre 2019. Selon PERSONNE2.), il aurait appartenu à l'appelant d'apporter la preuve que la non-réalisation de cette condition ne provenait pas de son fait ou de sa négligence. Depuis quatre ans, l'appelant resterait en défaut de prouver avoir effectué les démarches requises pour l'obtention d'un prêt. Faute de ce faire, l'acte n'aurait nécessairement pas pu se faire, faute d'obtention de crédit. Elle estime que la responsabilité de l'appelant est dès lors engagée et que la demande en condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 40.000 EUR à titre de clause pénale est, par réformation du jugement, à déclarer fondée.

Il résulte de la lecture de l'acte d'appel de PERSONNE1.) qu'il critique le jugement entrepris en ce que sa demande en restitution du montant du 20.000 EUR payé à titre de garantie a été déclarée non fondée.

Même s'il n'a pas conclu par rapport à l'appel incident, la Cour d'appel admet, de par le fait que PERSONNE1.) a relevé partiellement appel et au vu de ses explications en rapport avec la condition suspensive relative à obtention d'un prêt, qu'il critique la demande en condamnation au paiement de la somme de 40.000 EUR à titre de clause pénale.

Il est dit dans l'acte du 14 novembre 2019 sous la rubrique clause pénale :

« *CLAUSE PÉNALE* :

Au cas où l'une quelconque des parties après avoir été mis en demeure ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas aux obligations alors exigibles, alors elle devra verser à l'autre partie une somme égale à DIX POUR CENT (10%) du prix de vente qui sera prélevée à due concurrence sur le montant du dépôt de garantie. Le surplus éventuel sera versé par la partie défaillante sans délai.

Il est précisé que conformément à l'article 42 de la loi du 1^{er} juin 1924, la régularisation devra néanmoins intervenir à peine de caducité au plus tard dans les six mois de la signature du présent compromis. » (Cf. page 16 et 17 de l'acte).

C'est à juste titre et par une motivation que la Cour d'appel adopte que les juges de première instance ont dit que cette clause vise à sanctionner le refus de passation de l'acte authentique endéans les délais prévus et non pas l'inertie de PERSONNE1.) quant aux démarches et diligences à effectuer pour obtenir un prêt.

S'il est admis en cause que l'acte définitif n'a pas été signé, il ne résulte pas des éléments du dossier qu'une sommation ou mise en demeure de signer l'acte authentique a été adressée à PERSONNE1.).

Dans ces conditions, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a retenu que PERSONNE2.) ne peut pas se prévaloir des dispositions relatives à la clause aux fins de voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 40.000 EUR et en ce qu'il a rejeté la demande.

L'appel incident est non fondé de ce chef.

PERSONNE1.) critique, dans le cadre de son appel principal, les juges de première instance en ce qu'ils n'ont pas fait droit à sa demande en remboursement du montant de 20.000 EUR, réglé à titre de garantie entre les mains du notaire Maître PACHEDO.

Il estime qu'aux termes des dispositions conventionnelles de l'acte de vente conditionnelle et de son avenant, signé le 9 décembre 2019, cette somme devrait être restituée si une ou plusieurs conditions suspensives ne se réalisent pas.

Il aurait occupé l'immeuble gracieusement depuis le 15 décembre 2019 et l'aurait quitté au début du mois de février 2020. Il aurait été convenu entre parties que cette occupation prendrait fin de plein droit en cas de non-réalisation de la vente. Ce serait à tort que la somme de 20.000 EUR, réglée à titre de garantie, ne lui aurait pas été restituée malgré sommation suite à la communication de deux refus de prêts bancaires à PERSONNE2.).

PERSONNE2.) conclut, en se référant aux motifs des juges de première instance, à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a dit que le notaire est tenu de lui verser le montant de 20.000 EUR.

L'acte signé entre parties le 14 novembre 2019 prévoit en ce qui concerne le dépôt de garantie ce qui suit :

« *DEPOT DE GARANTIE*

MONTANT

À titre de dépôt de garantie, l'ACQUEREUR s'engage à verser la somme de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €), au plus tard 15 jours après la signature des présentes, à peine de nullité des présentes sans indemnité de part ni d'autre ; ce versement sera nécessairement effectué par virement bancaire à la comptabilité [de] l'office notarial.

CONVENTION ENTRE LES PARTIES

Il est convenu ce qui suit entre les parties :

- *si la vente se réalise, cette somme viendra en compte sur le prix de la vente,*
- *si une ou plusieurs conditions suspensives ne se réalisaient pas dans les délais impartis, cette somme devra être restituée purement et simplement à l'ACQUEREUR. À charge pour ce dernier d'apporter la preuve que cette non-réalisation ne provient pas de son fait, de sa faute ou de sa négligence,*
- *si toutes les conditions suspensives sont réalisées et si l'acte authentique ne peut être dressé par la faute, le fait ou la négligence de l'ACQUEREUR dans le délai fixé, cette somme sera acquise définitivement au VENDEUR à titre de dommages et intérêts sans préjudice pour ce dernier de poursuivre la réalisation de la vente par acte authentique, et éventuellement l'obtention de tous dommages et intérêts supplémentaires.*

Le dépôt de garantie s'imputera le cas échéant sur le montant de l'éventuelle clause pénale ci-après.

L'ACQUEREUR donne mandat irrévocable au notaire de verser ce dépôt de garantie au VENDEUR dans l'hypothèse ci-dessus énoncée. Cette clause s'appliquera de plein droit passé un délai de quinze jours après une mise en demeure d'exécuter restée infructueuse adressée au domicile de l'ACQUEREUR sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra-judiciaire. » (Cf. page 8 de l'acte).

C'est à juste titre que le tribunal de première a relevé que cette clause vise trois hypothèses.

Il a dit à bon droit que :

« Dans la première hypothèse, si les conditions suspensives de la vente s'étaient réalisées et l'acte définitif de vente aurait été passé par-devant le notaire, alors le montant de la garantie devait être déduit du prix de la vente à régler par l'acquéreur ou vendeur.

Dans la deuxième hypothèse, si les conditions suspensives ne s'étaient pas réalisées, le montant de la garantie aurait dû être restitué à l'acquéreur sous condition que ce dernier rapportait avoir accompli toutes les diligences nécessaires afin que celles-ci aient pu se réaliser.

Dans la troisième et dernière hypothèse, si les conditions suspensives s'étaient toutes réalisées mais que l'acte de vente définitif n'avait pas pu être passé en raison d'un fait ou d'une faute ou négligence de la part de l'acquéreur, le montant de la garantie aurait dû revenir au vendeur à titre de dommages et intérêts. »

Il est constant en cause que la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt par PERSONNE1.) ne s'est pas réalisée.

Il appartient partant à PERSONNE1.) qui réclame le remboursement de la somme de 20.000 EUR de prouver qu'il a effectué toutes les démarches nécessaires en vue de l'obtention d'un prêt et que la non-réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention de ce prêt ne lui est pas imputable.

Comme en première instance, l'appelant ne rapporte pas cette preuve.

Il reste en défaut de produire des pièces relatives aux démarches effectuées afin de se faire accorder un prêt dans les délais lui impartis. A part un refus bancaire, établi au nom de la société SOCIETE2.) S.A., il ne produit aucune pièce documentant un refus bancaire suite à une demande de crédit effectuée par ses soins. Il ne fournit, comme en première instance, pas non plus le refus bancaire prétendument transmis à PERSONNE2.) en date du 31 mars 2020.

Dans ces conditions, le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a dit que PERSONNE1.) est resté en défaut d'établir que la non-réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt « ne provient pas de son fait, de sa faute ou de sa négligence » et que par conséquent, il ne peut pas réclamer le remboursement du dépôt de garantie qu'il a effectué entre les mains du notaire.

La demande de PERSONNE1.) tendant au remboursement du montant de 20.000 EUR a partant à juste titre été rejetée en première instance.

Le jugement est, par conséquent, à confirmer en ce qu'il a dit que le montant de 20.000 EUR doit revenir à PERSONNE2.) et que Maître Ricardo PACHECO, notaire de résidence à Villerupt (France), devra verser le montant de 20.000 EUR qu'il a reçu de la part de PERSONNE1.) à titre de dépôt de garantie à PERSONNE2.),

PERSONNE1.) conteste le jugement de première instance en ce qu'il ne lui a pas alloué le montant de 1.800 EUR du chef d'une facture qu'il aurait réglé au mois de février 2020 en vue du remplacement de l'adoucisseur d'eau dans la maison de PERSONNE2.). Il base cette demande sur les articles 1301 et suivants du Code civil français.

Comme en première instance, cette demande est contestée par PERSONNE2.). Elle expose qu'il ne lui aurait jamais été demandé de changer l'adoucisseur. PERSONNE1.) resterait aussi en défaut de prouver en quoi les conditions posées par les articles 1301 et suivants du Code civil français relatives à la gestion d'affaires seraient remplies. Il aurait été tenu de la gestion de l'immeuble qu'il occupait gracieusement.

Aux termes de l'article 1353 du Code civil français « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

L'article 1301 du Code civil français prévoit que celui qui, sans être tenu, gère sciemment et utilement l'affaire d'autrui, à l'insu ou sans opposition du maître de cette affaire, est soumis, dans l'accomplissement des actes juridiques et matériels de sa gestion, à toutes les obligations d'un mandataire. L'article 1301-2 du même Code spécifie que celui dont l'affaire a été utilement gérée doit remplir les engagements contractés dans son intérêt par le gérant. Il doit rembourser au gérant les dépenses faites dans son intérêt et l'indemniser des dommages qu'il a subis en raison de sa gestion.

Comme en première instance, PERSONNE1.) ne verse aucune pièce pertinente pour justifier cette demande. Il produit un extrait bancaire selon lequel il a payé la somme de 1.800 EUR à la société SOCIETE3.), mais ne produit ni de pièce relative au remplacement de l'adoucisseur d'eau, ni de facture y relative.

Dans ces conditions, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en remboursement du montant de 1.800 EUR.

Eu égard à l'issue du litige, c'est à bon droit que la demande de PERSONNE1.) tendant à voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance a été déclarée non fondée et que la demande afférente de PERSONNE2.) a été déclarée fondée à hauteur de 1.000 EUR.

Pour l'instance d'appel, la demande en allocation d'une indemnité de procédure présentée par l'appelant est non fondée au vu de l'issue du litige, tandis qu'il convient d'allouer de ce chef à PERSONNE2.) la somme de 1.500 EUR.

PERSONNE2.) réclame en instance d'appel la somme de 2.900 EUR à titre de frais et honoraires d'avocat.

Etant donné que cette demande n'est contestée ni quant à sa recevabilité ni quant à son bienfondé et qu'elle est appuyée par un mémoire acquitté du 14 septembre 2023, il convient d'y faire droit.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident,

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris,

déboute PERSONNE1.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 1.500 EUR à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel et la somme de 2.900 EUR à titre de frais et honoraires d'avocat,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Bertrand COHEN-SABBAN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.