

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 131/24 - II - CIV

**Audience publique du dix juillet deux mille vingt-quatre**

Numéro CAL-2023-01009 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.)**, demeurant à D-ADRESSE1.),

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 22 septembre 2023,

comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

**e t :**

**PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimée** aux fins du prédit exploit Nadine dite Nanou TAPELLA du 22 septembre 2023,

comparant par Maître Fabienne RISCHETTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

## **LA COUR D'APPEL :**

En date du 3 décembre 2020, un compromis de vente portant sur une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), a été signé entre PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.)), en tant que partie acquéreuse, et PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE2.)), en tant que partie venderesse, au prix de 949.000 EUR. Ce compromis de vente a été signé avec l'intervention de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après l'agence SOCIETE1.)).

L'article 6 du compromis stipulait une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire aux termes de laquelle il appartenait à la partie acquéreuse de présenter à la partie venderesse ainsi qu'à l'agence SOCIETE1.) un accord ou un refus bancaire pour le 14 janvier 2021 au plus tard.

Le compromis contenait également à l'article 7 une clause pénale à charge de la partie défaillante à l'origine de la résolution ou de l'inexécution du contrat, soit une pénalité forfaitaire de 10 % du prix de vente.

Il est constant en cause qu'aucun accord ou refus bancaire n'a été présenté par PERSONNE1.) qui ne s'est pas présentée au rendez-vous fixé chez le notaire le 19 avril 2021 en vue de la signature de l'acte authentique. Elle a annulé le rendez-vous le jour même par téléphone.

Par acte de l'huissier de justice Georges WEBER du 2 juillet 2021, PERSONNE1.) a été sommée de se présenter le 22 juillet 2021, à 14 heures, en l'étude du notaire Mireille HAMES pour passer l'acte.

Le notaire Mireille HAMES a dressé, en date du 22 juillet 2021, un procès-verbal de non-comparution aux termes duquel elle relate que par appels téléphoniques des 21 et 22 juillet 2021, la partie acquéreuse l'aurait informée de sa décision de ne plus acquérir ledit immeuble.

Par courrier recommandé du 4 mai 2022, PERSONNE1.) a été mise en demeure de régler la pénalité conventionnelle de 10 % du prix de vente stipulée dans le compromis de vente signé en date du 3 décembre 2010, soit la somme de 94.900 EUR au plus tard le 18 mai 2022.

Par exploit d'huissier de justice du 9 juin 2022, PERSONNE2.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner à lui payer, outre les intérêts légaux, la somme de 94.900 EUR à titre de clause pénale sur base de l'article 7 du compromis de vente, sinon sur base de la responsabilité délictuelle.

Elle a encore demandé l'allocation d'une indemnité de 3.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Par jugement rendu le 22 mars 2023, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, après s'être déclaré territorialement compétent pour connaître du litige, a :

- constaté que le compromis de vente a été résilié unilatéralement par PERSONNE1.),
- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) à titre de clause pénale la somme de 94.900 EUR avec les intérêts légaux à partir du 4 mai 2022 jusqu'à solde et la somme de 2.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Pour arriver à cette solution au fond, le tribunal a, après avoir retenu qu'il y a eu accord sur le bien et sur le prix de vente et constaté que la vente a été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt pour financer l'achat de l'immeuble, dit que la vente a été résiliée unilatéralement par le comportement de PERSONNE1.) qui a refusé de signer l'acte notarié de vente et condamné cette dernière au paiement de la clause pénale du montant de 94.900 EUR, augmenté des intérêts légaux.

Par exploit d'huissier de justice du 10 août 2022, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel du jugement du 13 juillet 2022, lequel lui a été signifié le 18 août 2023.

Par réformation de ce jugement, elle demande que le compromis de vente soit déclaré nul pour insanité d'esprit dans son chef, sinon en raison d'un cas de force majeure ayant empêché la réalisation de ses obligations contractuelles.

Elle demande à être déchargée des condamnations intervenues à son encontre.

En ordre subsidiaire, elle demande à la Cour d'appel de réduire la clause pénale à de plus justes proportions.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande encore de condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) demande la confirmation du jugement entrepris en ce que PERSONNE1.) a été condamnée au paiement de la somme de 94.900 EUR, outre les intérêts légaux, à titre de clause pénale et à la somme de 2.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Elle conclut au rejet de la demande reconventionnelle en nullité du compromis de vente et au rejet de la demande de PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) requiert finalement la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer à titre de frais et honoraires d'avocat la somme de 6.500 EUR et une indemnité de procédure de 5.000 EUR.

Pour des raisons de logique juridique, la Cour d'appel analyse d'abord le moyen de nullité du compromis de vente pour insanité d'esprit dans son chef soulevé par PERSONNE1.).

#### Quant à la nullité du compromis de vente

PERSONNE1.) reproche principalement aux premiers juges de l'avoir condamnée au paiement de la clause pénale pour inexécution de ses obligations contractuelles découlant du compromis de vente alors que ce compromis serait nul pour vice de consentement lié à sa pathologie mentale lors de la signature.

Elle expose souffrir d'une schizophrénie paranoïde et qu'elle n'aurait pas eu la capacité de contracter en date du 3 décembre 2020. La schizophrénie paranoïde constituerait une pathologie générant dans le chef de la personne atteinte de véritables troubles dissociatifs. La maladie se caractériserait par de multiples symptômes qui désorganiseraient la pensée primaire du malade avec une apparence de normalité.

Elle n'aurait pas eu conscience de ses actes et de ses agissements lors de la signature de l'acte, de sorte que le compromis serait à déclarer nul. Elle ne se serait pas présentée chez le notaire en raison de sa maladie.

PERSONNE1.) soutient être en souffrance depuis les années 2000. Sa première décompensation psychique serait survenue à l'âge de 33 ans et elle en déduit que le trouble subi par elle constituerait un trouble habituel ayant existé notamment le jour de la signature du compromis de vente

Elle expose que son médecin traitant lui aurait recommandé en mai 2020 un traitement psychiatrique et aurait transmis son dossier à un médecin spécialisé en psychiatrie et en neurologie. Le « Überweisungsschein » permettrait de mettre en évidence la maladie.

En septembre 2020, elle aurait été admise au HÔPITAL1.) (ci-après HÔPITAL1.)) et elle y aurait suivi un traitement médicamenteux de plusieurs semaines.

À la suite de l'arrêt de son traitement médicamenteux, elle aurait été admise de manière non volontaire au service psychiatrique du HÔPITAL1.) du 4 au 21 septembre 2020, soit deux mois avant la signature du compromis de vente.

Un bilan neurologique aurait été établi le 15 février 2021 à la demande du Amtsgericht Bad Homburg, soit deux mois après la signature du compromis de vente.

Il résulterait de ce bilan qu'elle n'est pas « geschäftsfähig », qu'elle est atteinte de troubles mentaux graves, qu'elle est incapable de gérer de manière indépendante des affaires commerciales et qu'elle est inapte à se rendre compte de ses propres déficiences.

La partie appelante affirme avoir été admise le 6 mars 2021 dans un centre hospitalier spécialisé en psychiatrie à ADRESSE4.) où elle aurait suivi un traitement médicamenteux jusqu'au 11 juin 2021.

Dans son rapport du 20 juillet 2021, le docteur PERSONNE3.) du « HÔPITAL2.) » ferait aussi état de ses multiples pathologies.

Du 6 mars 2021 au 11 juin 2021 elle aurait été hospitalisée en soins psychiatriques.

Elle affirme que son trouble est habituel et qu'il y aurait dès lors une présomption d'insanité d'esprit jusqu'à preuve du contraire.

En raison de ce renversement de la charge de la preuve, il appartiendrait à PERSONNE2.) d'établir qu'elle était, au jour de la signature du compromis de vente, dans un état de lucidité suffisant lui permettant de prendre en toute conscience un engagement contractuel.

A défaut d'avoir rapporté cette preuve, il y aurait lieu à annulation du compromis de vente sur base de l'article 489 du Code civil.

En ordre subsidiaire, PERSONNE1.) rappelle que la maladie schizophrénique dont elle souffre viendrait troubler sa capacité de contracter et sa perception de la réalité. Cette maladie constituerait un cas de force majeure au sens de l'article 1148 du Code civil et elle en déduit que l'inexécution contractuelle ne saurait lui être imputée.

PERSONNE2.) conclut au rejet de la demande en nullité du compromis de vente.

Elle estime que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver qu'elle souffrait d'un trouble mental au moment de la signature du compromis et qu'elle ne rapporte pas non plus la preuve qu'elle se trouvait dans un état d'insanité peu avant pendant ou peu après la signature du compromis.

PERSONNE1.) se serait d'ailleurs vu accorder un prêt bancaire.

Elle donne à considérer qu'une personne non placée sous un régime de protection, même à supposer que ses facultés mentales soient altérées, est présumée lucide. Il appartiendrait dès lors à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de l'absence de volonté consciente et concomitante à la conclusion de l'acte attaqué.

Le document intitulé « Überweisungsschein » ne contiendrait aucune information pertinente, ni probante.

Il s'agirait d'une simple demande de diagnostic émanant d'un médecin généraliste établi à ADRESSE5.) qui remonterait à sept mois avant la signature du compromis de vente.

Quant à l'évaluation neurologique du 15 février 2021, elle relève que ce bilan a été dressé sur demande du tribunal allemand de Bad Homburg en vue de la nomination éventuelle d'un « Betreuer » pour s'occuper des affaires de PERSONNE1.). Comme aucune mesure de protection n'aurait été prononcée en faveur de la partie appelante, il faudrait en conclure que PERSONNE1.) serait saine d'esprit.

Concernant la pièce intitulée « bulletin de situation », la partie intimée en conteste toute valeur probante.

Le document intitulé « Abschlussbericht », daté du 20 juillet 2021 et établi par les docteurs PERSONNE3.) et SBEI ne fournirait pas non plus de précision sur l'état de santé de PERSONNE1.) au 3 décembre 2020.

PERSONNE2.) estime par ailleurs qu'il résulte du rapport médical du 27 mai 2022 que l'état psychique de PERSONNE1.) se serait progressivement amélioré lors de son séjour au HÔPITAL1.) du 4 au 21 septembre 2020 et qu'à sa sortie, son état psychique aurait été complètement stabilisé. Elle aurait été totalement lucide au moment de la signature du compromis.

La partie intimée estime, en outre, qu'il ne résulte pas des pièces adverses dont divers courriels, deux ordonnances des 9 avril et 4 mai 2021 émanant du Betreuungsgericht près de l'Amtsgericht Bad Homburg et d'un compte rendu d'hospitalisation du 5 juillet 2021 que PERSONNE1.) ait été dans un état d'insanité d'esprit au moment, sinon à l'époque de la signature du compromis de vente.

En l'absence de preuve que PERSONNE1.) se trouvait dans un état d'insanité d'esprit peu avant, pendant et peu après la signature du compromis de vente, soit à une date rapprochée de l'acte, il n'y aurait pas de renversement de la charge de la preuve.

En ordre subsidiaire, PERSONNE2.) conteste que les conditions de la force majeure soient réunies en l'espèce.

Elle soutient qu'il résulte des éléments du dossier que PERSONNE1.) avait sollicité un prêt auprès d'une banque de la place et que le gestionnaire du dossier auprès de la banque n'attendait que la seule confirmation de la partie appelante pour finaliser le dossier.

L'absence d'un financement bancaire serait dès lors exclusivement imputable à PERSONNE1.) qui aurait changé d'avis et aurait refusé de donner des suites à sa demande de prêt.

PERSONNE1.) resterait en défaut de prouver qu'elle se trouvait dans l'impossibilité de se rendre chez le notaire.

L'article 1108 du Code civil requiert au titre des conditions de validité des conventions le consentement de la partie qui s'oblige. L'article 489 du même

Code indique que pour faire un acte valable, il faut être sain d'esprit et que ceux qui agissent en nullité pour cette cause doivent prouver l'existence d'un trouble mental au moment de l'acte.

L'insanité d'esprit se définit comme étant l'état dans lequel l'intelligence ou le discernement sont simplement, mais certainement déficients (Encyclopédie Dalloz, V° Disposition à titre gratuit, no 215, éd. 1971).

Au cas où une personne demande la nullité d'un contrat au motif qu'elle n'était pas saine d'esprit lors de la conclusion de l'acte, la réalité de son état d'insanité peut être déduite de ce que cette personne était en état de démence, soit avant, soit après la date de signature du contrat et à une époque rapprochée de cette date. Le trouble mental au sens de l'article 489 du Code civil est alors présumé avoir existé au moment de la signature de l'acte. Cette présomption simple peut être renversée par le cocontractant en établissant que, malgré son état général de démence, la personne se trouvait dans un intervalle lucide au moment de la passation du contrat. Il n'est pas nécessaire que l'altération soit totale ou que l'intéressé soit complètement privé de raison.

En revanche, le trouble doit être suffisamment grave.

Il appartient dès lors à PERSONNE1.) de prouver non seulement le trouble mental allégué, mais l'existence de ce trouble au moment même de l'acte incriminé.

PERSONNE1.) allègue qu'elle serait atteinte d'une maladie habituelle troublant sa perception des choses et viciant son consentement, de sorte qu'il lui appartient d'établir le bien-fondé de son affirmation.

C'est à juste titre que PERSONNE2.) fait valoir que le document intitulé « Überweisungsschein » du 8 mai 2020 émanant d'un médecin généraliste à ADRESSE5.) dont la teneur est la suivante :

« Diagnose/Verdachtsdiagnose  
(F20.9) Schizophrene Psychose

Befund/Medikation

Pat. will im Selbstversuch die Risperidon-Dosis reduzieren.  
Psychiatrische Mitbehandlung wurde dringend empfohlen.

Auftrag

Diagnostik und Therapie »

n'est pas pertinent pour la solution du litige étant donné qu'il en résulte que le médecin généraliste PERSONNE4.) de ADRESSE5.) s'est contenté d'avancer un soupçon, qu'il a sollicité qu'un diagnostic soit posé par un médecin spécialisé en psychiatrie, que PERSONNE1.) ne prouve pas qu'elle ait réservé une quelconque suite à cet « Überweisungsschein » et consulté un médecin spécialiste. Le fait, comme le soutient PERSONNE1.), qu'il est dit dans ce document « *Patientin will im Selbstversuch die Risperidon-Dosis reduzieren.*

*Psychiatrische Mitbehandlung wurde dringend empfohlen* » n'est, en l'absence d'indication quant aux suites données aux soupçons émis par ce médecin, pas pertinent non plus.

S'il résulte ensuite du rapport médical du 27 mai 2022 du docteur PERSONNE5.) du HÔPITAL1.) que PERSONNE1.) a été hospitalisée du 4 au 21 septembre 2020 en raison de troubles de comportement et de propos suicidaires, il en résulte aussi qu'elle a « *présenté des symptômes d'une décompensation psychotique nette avec des idées délirantes sur un thème paranoïaque et mégalomaniaque* » et qu'elle a quitté l'hôpital dans un « *état psychique stabilisé* ».

Selon le rapport en question, la partie appelante était partant stable deux mois avant la conclusion du compromis de vente, de sorte que le rapport du 27 mai 2022 ne permet pas d'étayer les allégations de PERSONNE1.) quant à l'existence d'une insanité d'esprit peu de temps avant la signature du contrat.

Dans le rapport du docteur PERSONNE6.) du 15 février 2021, dressé à la demande du Amtsgericht Bad Homburg deux mois après la signature du compromis en vue du prononcé d'une éventuelle mesure de protection en faveur de PERSONNE1.), il est dit que « *das Gutachten soll zu der Frage, ob und inwieweit für die Betroffene zur Besorgung ihrer Angelegenheiten ein Betreuer zu bestellen ist, Stellung nehmen* ».

En l'absence d'informations quant aux suites données par le Amtsgericht Bad Homburg à ce rapport, il ne permet pas d'émettre de conclusion quant à l'état de santé mentale de PERSONNE1.) en date du 3 décembre 2020.

La pièce numéro 4, intitulée « Bulletin de situation » n'est pas signée et dépourvue de toute pertinence.

Le rapport médical du 20 juillet 2021, établi des mois après la signature du compromis, relate des dires de PERSONNE1.) et des constats personnels pendant l'hospitalisation. Il ne permet pas de tirer une conclusion quant à l'état de santé de PERSONNE1.) en date du 3 décembre 2020.

Tant les « divers courriels » que les « antécédents judiciaires » invoqués par PERSONNE1.) ne sont pas pertinents pour la solution du litige alors qu'ils ne permettent aucune déduction quant à une éventuelle insanité d'esprit de la partie appelante le jour de la signature du compromis de vente.

Il en va de même des pièces 8 et 9 produites par PERSONNE1.) qui sont des ordonnances datées des 9 avril et 4 mai 2021 du « Betreuungsgericht » près de l'Amtsgericht Bad Homburg. S'il est vrai que dans le cadre de l'ordonnance du 9 avril 2021, un « Betreuer » a été nommé « *zur Wahrnehmung der Interessen* » de PERSONNE1.), il n'en demeure pas moins que cette ordonnance ne fournit aucune indication quant à l'état de santé de celle-ci. En outre, l'ordonnance du 4 mai 2021, prise ultérieurement, ne nomme pas de « Betreuer » au motif qu'elle est capable de s'occuper personnellement de ses affaires.

S'il résulte ensuite d'un compte rendu d'hospitalisation du 5 juillet 2021 que l'appelante était hospitalisée du 6 mars au 11 juin 2021, il résulte de ce rapport qu'il y a absence d'antécédent psychiatrique connu dans son chef.

Le rapport a, par ailleurs, été établi 6 mois après la signature du compromis de vente. S'il fait certes état d'un trouble psychotique dans le chef de PERSONNE1.) le jour de son hospitalisation, il n'en demeure pas moins que cette circonstance n'est pas de nature à établir l'insanité alléguée le jour de la signature du compromis de vente. Cette insanité est par ailleurs contredite par l'indication « *absence d'antécédent psychiatrique connu* ».

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que PERSONNE1.) n'a pas rapporté la preuve qu'à la date du 3 décembre 2020 ou pendant la période précédant cette date, son état psychique était tel que ses facultés mentales étaient altérées. Les conditions d'application de l'article 489 du Code civil ne sont dès lors pas données, de sorte que sa demande en annulation du compromis de vente n'est pas fondée.

#### Quant à la force majeure

PERSONNE1.) invoque ensuite l'article 1148 du Code civil. Elle soutient qu'elle était dans l'impossibilité de satisfaire à ses obligations contractuelles en raison d'un cas de force majeure.

Il convient de rappeler qu'il résulte des termes du compromis de vente signé le 3 décembre 2020 que la validité de celui-ci a été soumise à l'obtention par PERSONNE1.) d'un « [...] *prêt de la partie acquéreuse auprès d'un établissement de crédit luxembourgeois pour règlement du prédit prix d'achat pour l'objet immobilier faisant l'objet des présentes.*

*L'acquéreur s'engage à faire les diligences nécessaires à l'octroi du crédit dans le plus bref délai à partir d'aujourd'hui et pour la somme de 949.000.-euros (neuf cent quarante-neuf mille euros), déduit des moyens propres existants de 450.000 € (quatre cent cinquante mille euros).*

*Il est expressément convenu que la partie acquéreuse s'engage à présenter impérativement à la partie venderesse ainsi qu'à l'agence immobilière la lettre d'acceptation, respectivement la lettre de refus du prédit prêt au plus tard jusqu'au 31 décembre 2020.*

*Le délai lui imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus du prêt bancaire, bien que constituant un délai de rigueur de 10 jours ouvrables, c'est-à-dire jusqu'au 14 janvier 2021, pourra uniquement être prolongé si la partie acquéreuse est en mesure de fournir, avant l'expiration du prédit délai, c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 2020, un certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit pour l'objet précis mentionnée ci-dessus est en cours de traitement.*

*Si l'octroi du crédit n'est pas intervenu dans les 30 jours ouvrables à partir d'aujourd'hui, c'est-à-dire jusqu'au 14 janvier 2021, le présent contrat est résilié de plein droit sans indemnité de part et d'autre et sans autre formalité ».*

Les parties ont ainsi soumis la vente contractée à la survenance d'un événement futur et incertain, à savoir l'obtention par l'acquéreur d'un prêt bancaire.

L'article 1176 du Code civil 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.

Aux termes de l'article 1178 du Code civil, la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. Cet article crée à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Par conséquent, le débiteur doit entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires dans ce but. Les juges du fond apprécient souverainement si le débiteur a rapporté la preuve de l'accomplissement des diligences requises au vœu de l'article 1178 du Code civil en vue de l'obtention du crédit pour le financement de l'immeuble acquis suivant compromis de vente (Cass., 14 juillet 2009, n° 50/09, Pas. 34, 413).

L'article 1181 du Code civil prévoit que l'obligation contractée sous condition suspensive est celle qui dépend d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement. Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée.

Il résulte ensuite des pièces versées que le 11 janvier 2021, un employé de la banque SOCIETE2.) a confirmé l'obtention d'un prêt bancaire à PERSONNE1.).

L'appelante a dès lors effectué les démarches en vue de l'obtention d'un prêt bancaire, de sorte qu'elle ne saurait valablement prétendre que son état de santé l'a empêchée de faire ces démarches.

Il est par ailleurs constant en cause qu'ensuite, aucun accord ou refus bancaire n'a été présenté par PERSONNE1.) à PERSONNE2.).

Il n'est dès lors pas établi qu'en raison d'un cas de force majeure ou d'un cas fortuit au sens de l'article 1148 du Code civil, PERSONNE1.) ne pouvait pas demander un prêt ou se présenter auprès du notaire.

Il ressort des pièces versées par PERSONNE2.) et notamment du procès-verbal de non-comparution du 22 juillet 2021 dressé par le notaire Maître Mireille HAMES qu'en accord avec les parties, un rendez-vous pour la signature de l'acte avait été fixé au lundi, 19 avril 2021 à 14.30 heures, rendez-

vous confirmé par le notaire à la partie acquéreuse par lettre recommandée avec accusé de réception datée du 31 mars 2021.

La partie acquéreuse a annulé le rendez-vous le jour même par téléphone, sans donner de raison spécifique.

Aux termes d'une ordonnance de comparution datée du 3 juin 2021, la partie acquéreuse a été sommée de « *se présenter ce jour, jeudi 22 juillet à 14 heures, en l'étude du notaire soussigné, et ce par exploit de l'huissier Georges WEBER à Diekirch, qui a chargé l'Amtsgericht Bad Homburg suivant récépissé daté du 2 juillet 2021.*

*Par appels téléphoniques du 21 et du 22 juillet 2021, la partie acquéreuse a informé le notaire de sa décision de ne plus acquérir ledit immeuble. Elle a été informée qu'elle devrait éventuellement payer une indemnité de dix pour cent (10 %) du prix de vente, ainsi que la commission d'agence et des frais de notaire, ce qu'elle a accepté oralement, ayant déclaré ne pas avoir de connexion internet pour confirmer par écrit au notaire ».*

Il s'ensuit que le compromis de vente a été résilié unilatéralement par le comportement de PERSONNE1.) qui a refusé de signer l'acte notarié de vente.

#### Quant à la clause pénale

Aux termes du compromis de vente, « *en cas résolution ou d'inexécution du présent compromis de vente par l'une ou l'autre des parties contractantes, en dehors des cas énumérés ci-dessus sous la condition suspensive, la partie défaillante qui est à l'origine de la résolution ou de l'inexécution du présent compromis devra verser 10 % du prix de vente du bien immobilier en cause à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible à l'autre partie non défaillante [...] ».*

Au vu de ce qui précède, PERSONNE1.) n'a pas satisfait aux obligations contractuelles lui incombant et elle est à l'origine de l'inexécution du contrat.

L'indemnité conventionnelle prévue est en principe due.

PERSONNE2.) s'oppose à toute réduction de l'indemnité contractuellement convenue et allouée en première instance.

Aux termes de l'article 1226 du Code civil, « *la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution ».*

La clause pénale est destinée à garantir l'exécution du contrat et à fixer de façon forfaitaire l'indemnisation de l'une des parties lorsque l'autre reste en défaut d'exécuter ses obligations.

La clause pénale a pour effet de dispenser le créancier en cas d'inexécution ou de retard de l'exécution d'une obligation, d'établir qu'il a subi de ce chef un dommage et de fixer conventionnellement le montant de ce dommage. La

somme, prévue à la clause pénale, remplace donc, comme en l'espèce, les dommages et intérêts qui auraient été éventuellement alloués par le juge.

Aux termes de l'article 1152 du Code civil, « *lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre (L.15 mai 1987). Néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire [...]* ».

Le juge peut toujours, conformément aux dispositions de l'article 1152 du Code civil, décider de réduire la clause pénale s'il l'estime excessive par rapport au préjudice réellement subi (voir en ce sens JCL civil, Art.1231 à 1231-7, Fasc. 22 : Régime de la réparation - Modalités de la réparation - Règles particulières de responsabilité contractuelle - Clause pénale, n° 118 et ss).

Dans le cadre du pouvoir optionnel leur conféré par l'article 1152, alinéa 2 du Code civil, les juges comparent le préjudice réellement subi à l'indemnité prévue par la clause pénale pour en déduire si la clause est excessive et déterminer ainsi ce caractère excessif de manière objective. Si la clause est excessive, ils évaluent souverainement l'indemnisation réduite (Cass. 9 juillet 2015, N° 68 /15, n° 3523, J.T Luxembourg 2016, p.18).

En l'absence d'éléments de nature à établir le préjudice réellement subi par PERSONNE2.) et en tenant compte de l'indisponibilité du bien pendant quelques mois, il convient de retenir que l'indemnité forfaitaire convenue, contestée par PERSONNE1.), est manifestement excessive et qu'il y a, par réformation du jugement entrepris, lieu de la réduire ex aequo et bono au montant de 8.500 EUR, augmentée des intérêts légaux qui n'ont pas fait l'objet de contestations précises.

#### Quant aux indemnités de procédure

Au vu de l'issue du litige, c'est à juste titre que PERSONNE1.) a été condamnée au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 EUR pour la première instance. Pour l'instance d'appel, la demande en obtention d'une indemnité de procédure présentée par PERSONNE2.) est fondée pour un montant de 1.000 EUR, tandis que la demande afférente présentée par PERSONNE1.) n'est pas fondée.

#### Quant aux frais et honoraires d'avocat

PERSONNE2.) réclame le remboursement de frais et honoraires d'avocat d'un montant de 6.500 EUR.

A l'appui de sa demande, elle produit deux factures et une demande d'acompte.

PERSONNE1.) conclut, sans autres précisions, au rejet de cette demande.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice distinct, réparable sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation a admis qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (Cass. 9 février 2012, n°5/12, Numéro 2881 du registre).

Au vu de tout ce qui précède, il est établi que PERSONNE2.) a dû recourir aux services d'un avocat pour faire valoir ses droits à l'encontre de PERSONNE1.).

La Cour d'appel constate qu'il ne résulte pas des deux factures produites en cause des 7 novembre 2022 et 3 mai 2023 quelles prestations concernent l'affaire entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.) et l'affaire que PERSONNE2.) a introduit contre l'agence SOCIETE1.), également partie au compromis de vente, de sorte que la demande de PERSONNE2.) est non fondée de ces chefs.

La facture d'acompte du 24 octobre 2023 d'un montant de 1.000 EUR se rapportant à l'affaire dont la Cour d'appel est actuellement saisie a été réglée par PERSONNE2.). Elle est à allouer alors qu'elle trouve son origine dans la faute de PERSONNE1.).

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

rejette la demande en nullité du compromis de vente présentée par PERSONNE1.),

réformant,

réduit la condamnation intervenue en première instance à charge de PERSONNE1.) au montant de 8.500 EUR, augmenté des intérêts légaux à partir du 4 mai 2022, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 EUR,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000 EUR pour l'instance d'appel,

déclare la demande de PERSONNE2.) en remboursement de frais et honoraires d'avocat fondée pour la somme de 1.000 EUR et non fondée pour le surplus,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 1.000 EUR à titre de remboursement de frais et honoraires d'avocat,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances.

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.