

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 48/25 - II - CIV

Audience publique du douze mars deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2024-00688 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.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 1^{er} juillet 2024,

comparant par Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette en l'étude duquel domicile est élu,

e t :

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

intimé aux fins du prédit exploit Georges WEBER du 1^{er} juillet 2024,

comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats

du Barreau de Diekirch, représentée aux fins des présentes par Maître Christiane BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

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

Le litige a trait à la demande de PERSONNE2.) en obtention du montant de 36.000 EUR de la part d'PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.) en vertu de la clause pénale insérée dans le compromis de vente du 23 avril 2023 (ci-après le Compromis).

Par ledit Compromis, PERSONNE2.) a vendu à PERSONNE1.) une maison d'habitation unifamiliale, sise à ADRESSE3.), pour le prix de 360.000 EUR.

Le Compromis comporte une clause suspensive, qui se lit comme suit :

« Il est expressément entendu que le présent contrat ne sortira ses effets qu'au cas où l'acquéreur devrait se voir accorder le prêt en question auprès d'un établissement bancaire de son choix au Grand-Duché de Luxembourg.

En cas de refus du prêt, la vente est à considérer comme nulle et non avenue et les parties sont libres de tout engagement sans qu'aucune partie ne puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'autre partie.

*Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter à la partie venderesse la lettre d'acceptation respectivement de refus du prédit prêt au plus tard **25.05.2023** (ajouté par mention manuscrite).*

Si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aurait été introduite, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé.

Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus pourra être prolongé si l'acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement. »

Le Compromis contient encore une clause pénale de la teneur suivante :

« Il est expressément convenu qu'en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus la partie qui entend résilier le compromis devra verser 10 % du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie. »

Faisant valoir n'avoir reçu ni accord ni refus bancaire jusqu'à la date du 25 mai 2023, PERSONNE2.) a, par exploit d'huissier de justice du 7 juillet 2023, fait donner assignation à PERSONNE1.) aux fins de comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch pour voir déclarer résolu le Compromis à ses torts exclusifs et pour le voir condamner au paiement du montant de 36.000

EUR, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 9 juin 2023 jusqu'à solde.

PERSONNE2.) a encore requis de voir dire que le taux des intérêts légaux sera majoré de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du jugement à intervenir.

Il a encore sollicité le montant de 2.500 EUR, à augmenter de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), à titre de remboursement de frais d'avocat et le montant de 2.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Par jugement du 28 mai 2024, le tribunal a rejeté les conclusions en réponse et les pièces d'PERSONNE1.), communiquées en date du 20 décembre 2023, et dit la demande de PERSONNE2.) partiellement fondée.

Il a dit résolu le Compromis aux torts d'PERSONNE1.) et l'a condamné à payer à PERSONNE2.) le montant de 36.000 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 9 juin 2023 jusqu'à solde.

Le tribunal a encore dit que le taux des intérêts légaux sera majoré de trois points après l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du jugement.

La demande de PERSONNE2.) en remboursement de ses frais d'avocat a été déclarée non fondée.

PERSONNE2.) s'est vu allouer une indemnité de procédure du montant de 750 EUR.

De ce jugement, lui signifié le 25 juin 2024, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 1^{er} juillet 2024.

L'appelant demande, par réformation du jugement entrepris, à titre principal, de débouter PERSONNE2.) de l'ensemble de ses demandes pour être irrecevables sinon non fondées.

Subsidiairement, il demande de voir dire que la clause pénale est manifestement excessive et de la voir réduire à de plus justes proportions.

Il demande encore d'être déchargé du paiement du montant de 750 EUR à titre d'indemnité de procédure pour la première instance.

Il sollicite une indemnité de procédure du montant de 2.000 EUR pour la première instance et du montant de 3.000 EUR pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.) demande de voir confirmer le jugement entrepris.

Il sollicite une indemnité de procédure du montant de 2.500 EUR pour l'instance d'appel et demande de condamner PERSONNE1.) à lui payer le

montant de 2.500 EUR, à augmenter de la TVA, à titre de remboursement de frais d'avocat.

PERSONNE1.) critique le jugement entrepris pour avoir déclaré que le Compromis était résolu à ses torts.

Il fait valoir qu'il était locataire, ensemble avec sa mère, depuis cinq ans de la maison faisant l'objet du Compromis, et que lors de l'annonce de l'intention du propriétaire de vendre ladite maison, il a montré son intérêt à l'acquérir.

Il indique avoir entrepris toutes les démarches pour obtenir le financement du prêt dès la signature du Compromis.

Malheureusement, la BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT lui aurait notifié le refus d'octroi du prêt en date du 6 juin 2023.

Le même jour, il aurait informé PERSONNE2.) du refus de la Banque par courrier recommandé.

PERSONNE1.) indique encore avoir tenu PERSONNE2.) oralement au courant de ses démarches et lui avoir expliqué que le délai n'était pas suffisant pour avoir une réponse de la banque.

Il fait noter que le vendeur lui a confirmé oralement que cela ne posait pas de problème.

Il résulterait du Compromis que le délai n'était pas impératif et qu'il pouvait être prorogé.

Il n'aurait pas demandé de prorogation par écrit, étant donné qu'il aurait fait confiance à PERSONNE2.).

PERSONNE1.) est d'avis n'avoir commis aucune faute, de sorte que le Compromis ne saurait être résolu à ses torts.

La vente serait nulle, comme il n'aurait pas obtenu de prêt.

Il n'y aurait pas lieu de faire application de la clause pénale.

En outre, PERSONNE2.) n'aurait subi aucun préjudice et sa responsabilité ne saurait être engagée en l'absence d'un tel préjudice.

Dans l'hypothèse où la Cour d'appel estimerait que sa responsabilité était engagée, il y aurait lieu de ramener le montant de 36.000 EUR à de plus justes proportions.

En vertu de l'article 1152, alinéa 2 du Code civil, le juge disposerait d'un pouvoir modérateur.

Le montant sollicité serait manifestement excessif.

Il faudrait comparer le préjudice effectivement subi et le montant de l'indemnité prévue.

La maison aurait été vendue dans un bref délai après le refus du prêt notifié à PERSONNE2.).

PERSONNE1.) prétend que PERSONNE2.) possède plusieurs biens, tandis que lui-même n'a pas eu les moyens financiers pour acquérir la maison.

Il fait encore valoir qu'après la vente de la maison faisant l'objet du Compromis à un tiers, il a dû quitter les lieux pour se reloger à l'étranger, n'ayant pas les moyens financiers de retrouver un autre logement au Luxembourg.

PERSONNE2.) conteste avoir été informé des démarches entreprises par PERSONNE1.).

Ce dernier n'aurait demandé aucune prorogation du délai endéans duquel la réponse de la banque devait intervenir selon le Compromis, à savoir le 25 mai 2023.

De l'aveu d'PERSONNE1.), la lettre de refus du prêt de la banque n'aurait été envoyée que le 6 juin 2023, soit postérieurement à la date butoir du 25 mai 2023.

A la suite de l'échéance du terme sans fourniture d'un quelconque document, le contrat serait à résoudre aux torts d'PERSONNE1.) et il y aurait lieu à application de la clause pénale.

Le montant des dommages et intérêts aurait été conventionnellement fixé à 36.000 EUR, soit 10 % du prix de vente.

Aux termes des dispositions des articles 1152 et 1153 du Code civil, il ne pourrait être alloué une somme plus forte ni moindre, sauf si la clause pénale était manifestement excessive ou dérisoire.

En l'espèce, le caractère abusif de la clause pénale ne serait pas manifeste.

Le pouvoir modérateur du juge devrait présenter un caractère d'exception, se basant sur trois critères.

Le premier critère résulterait de la comparaison du préjudice réel avec le montant de la clause pénale réclamée.

En matière immobilière, la clause pénale serait toujours fixée à un montant de 10 % du prix de vente, tel qu'en l'espèce.

Le deuxième critère résulterait de la situation respective des parties.

PERSONNE2.) indique avoir voulu vendre le bien et que cette vente lui aurait offert davantage de bénéfices que l'inexécution du Compromis.

Le montant de la clause pénale de 36.000 EUR ne produirait pas de situation plus avantageuse que le produit de la vente de 360.000 EUR.

Le troisième critère concernerait la bonne foi du débiteur.

PERSONNE1.) resterait en défaut de prouver les diligences accomplies de sa part. Il ne prouverait pas avoir entrepris de démarches sérieuses aux fins d'obtenir le prêt.

Il n'aurait pas collaboré loyalement et ne serait pas de bonne foi.

Le caractère manifestement excessif de la clause pénale devrait être motivé par le juge.

Les dommages et intérêts fixés à 10 %, tel qu'usuel en la matière, ne seraient pas manifestement excessifs.

Appréciation de la Cour d'appel

Aux termes de la clause suspensive du Compromis ci-avant retranscrite, la vente de la maison était subordonnée à l'obtention d'un prêt bancaire par l'acquéreur.

En vertu de l'article 1134 du Code civil, les parties sont dès lors liées par un contrat de vente conclu sous la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur d'un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg.

La condition suspensive suspend la formation même du contrat jusqu'à la réalisation de la condition, à savoir, en l'occurrence, l'obtention du prêt bancaire.

Il ressort également des termes de la clause suspensive du Compromis que l'acquéreur s'est engagé à présenter au vendeur une lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt bancaire au plus tard le 25 mai 2023.

Les parties ont encore prévu contractuellement que si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres ou pour le cas où aucune demande de crédit n'a été introduite que le Compromis sera considéré comme résolu et que le montant prévu par la clause pénale devra être versé au vendeur.

Elles ont encore précisé contractuellement que le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus pourra être prolongé si l'acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement.

Il y a lieu de rappeler que la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire est stipulée dans l'intérêt de la partie acquéreuse, qui ne veut pas s'engager définitivement avant d'être assurée de pouvoir financer l'immeuble acquis, tandis que le terme est stipulé dans l'intérêt du vendeur, qui veut être fixé sur le sort de la vente.

La condition suspensive ne fait que bloquer les effets du contrat jusqu'à la dissipation de l'incertitude, et le vendeur ne peut plus disposer librement de son bien durant cette période d'incertitude.

Il est admis qu'PERSONNE1.) n'a fait parvenir à PERSONNE2.) le refus du prêt notifié par la BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT qu'en date du 6 juin 2023.

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 se soit produit.

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 l'espèce, la clause suspensive stipulait que pour prouver les démarches entreprises, l'acquéreur devait faire parvenir au vendeur soit une lettre d'acceptation soit une lettre de refus de l'obtention du prêt d'une Banque jusqu'au 25 mai 2023 et qu'à défaut, il y avait lieu à application de la clause pénale.

Il est constant en cause qu'une telle lettre n'a pas été adressée par PERSONNE1.) à PERSONNE2.) endéans le délai imparti.

La renonciation aux conséquences juridiques du dépassement du délai, même si elle peut être implicite, ne se présume pas et ne découle pas du fait que les parties ont laissé passer la date en question sans réagir, étant encore observé que pour être valable, la renonciation doit intervenir avant la date butoir.

Les affirmations d'PERSONNE1.) quant à une prorogation du délai d'un commun accord entre parties restent à l'état de pures allégations.

De même, PERSONNE1.) ni n'allègue ni ne prouve avoir versé un certificat d'une Banque attestant que sa demande de crédit était en cours de traitement, condition prévue par le Compromis aux fins de voir proroger la date butoir.

La condition suspensive du Compromis stipule qu'en cas d'inobservation de l'envoi d'une lettre de refus ou d'acceptation du prêt par une Banque endéans le délai imparti, il y a lieu de considérer le Compromis comme résolu. Il est précisé que dans ce cas, le montant prévu par la clause pénale devra être versé.

C'est dès lors à bon droit que les juges de première instance ont constaté que la défaillance de la condition suspensive était imputable à PERSONNE1.) pour ne pas avoir respecté les conditions stipulées au Compromis et pour ne pas avoir prouvé avoir accompli les diligences nécessaires aux fins d'obtenir le financement requis endéans le délai imparti.

Les juges de première instance ont dès lors, à raison, déclaré résolu le Compromis et dit qu'il y avait lieu à application de la clause pénale.

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 et intérêts contractuels, qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

Concernant la demande de l'appelant tendant à la réduction de la clause pénale par application des dispositions de l'article 1152 du Code civil, il y a lieu de rappeler que si ledit article consacre le caractère forfaitaire des dommages et intérêts convenus par les parties pour le cas d'inexécution par l'une d'elle des obligations découlant de leur contrat, le législateur a, dans un souci d'équité, donné au juge la possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

Le pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière, doit présenter un caractère d'exception en vertu du fait que le législateur n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale.

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.

Pour ce faire, les juges se basent normalement sur plusieurs critères objectifs.

Le premier est tiré de la comparaison entre le montant de la peine stipulée et de celui du préjudice effectivement subi par le créancier. Le second consiste à examiner la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devrait être appliquée dans toute sa rigueur en vue de vérifier si par son application, le créancier ne tire pas un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation qu'il n'en aurait tiré de son exécution. Le troisième est l'appréciation de la bonne foi du débiteur.

S'il est vrai que le créancier n'est certes 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, il a cependant intérêt, lorsque le débiteur demande la révision de la clause pénale en arguant de son caractère manifestement excessif, à combattre les arguments avancés par le débiteur en établissant la réalité et l'étendue de son préjudice.

PERSONNE2.) ne fait pas état d'un préjudice.

Il ressort des éléments de la cause que la maison faisant l'objet du Compromis était donnée en location à PERSONNE1.) et a été vendue en date du 1^{er} décembre 2023 à un tiers.

Les parties n'avaient pas mandaté d'agence immobilière, de sorte que PERSONNE2.) ne devait pas supporter des frais d'agence du fait de l'entremise.

PERSONNE2.) ne dit pas avoir encouru de problèmes pour trouver un nouvel acquéreur ou avoir dû vendre la maison à un prix inférieur au montant de 360.000 EUR.

Il ne verse pas le compromis conclu avec le nouvel acquéreur.

S'il est exact que le montant des clauses pénales en matière immobilière est souvent fixé à 10 % du prix de vente, toujours est-il qu'il y a lieu de constater qu'en l'espèce, il s'agissait d'un immeuble à prix modique en comparaison avec les prix usuels sur le marché luxembourgeois.

Il faut en conclure qu'il ne s'agissait pas d'un bien immobilier d'une valeur importante pour lequel une clause pénale fixée à 10 % du prix de vente se justifiait, compte tenu de la difficulté de trouver un nouvel acquéreur en cas de résolution de la vente.

Quant à la bonne foi d'PERSONNE1.), il y a lieu de noter que s'il est exact que ce dernier n'a pas exécuté toutes les obligations telles que prévues par la

condition suspensive du Compromis, il n'en demeure pas moins qu'il a fait parvenir à PERSONNE2.), en date du 6 juin 2023, la lettre de refus de l'obtention du prêt prouvant ainsi avoir effectué les démarches aux fins d'obtenir le financement requis.

S'y ajoute que PERSONNE2.) ne pouvait pas complètement ignorer la situation financière d'PERSONNE1.), qui était son locataire, et devait dès lors être conscient de la difficulté de l'acheteur pour obtenir le financement, et, en conséquence, de la possibilité élevée de ne pas voir aboutir la vente, faute de réalisation de la condition suspensive.

Il suit de tout ce qui précède qu'en l'espèce, le montant stipulé à titre de clause pénale est manifestement excessif et qu'il y a lieu, dans un souci d'équité, de le ramener à de plus justes proportions.

En l'absence de tout préjudice réellement établi dans le chef de PERSONNE2.), il convient, par réformation, de réduire la clause pénale pour voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 1.000 EUR.

C'est à tort que les juges de première instance ont alloué à PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour la première instance, étant donné qu'il ne paraît pas inéquitable de laisser à sa charge les sommes par lui exposées et non comprises dans les dépens.

Pour les mêmes raisons, il y a lieu de débouter PERSONNE2.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Il y a encore lieu de débouter PERSONNE2.) de sa demande de remboursement de frais et honoraires d'avocat en l'absence de toute preuve du préjudice invoqué.

En effet, il ne verse ni de mémoire de frais et honoraires de son mandataire ni la preuve du paiement de tels frais et honoraires.

Au vu de l'issue du litige, c'est à bon droit qu'PERSONNE1.) a été débouté de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Pour les mêmes raisons, il n'y a pas lieu de lui allouer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

réformant,

ramène le montant de la condamnation intervenue en première instance à charge d'PERSONNE1.) en faveur de PERSONNE2.) à titre de clause pénale de 36.000 EUR à 1.000 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 9 juin 2023 jusqu'à solde,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.000 EUR avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 9 juin 2023 jusqu'à solde,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à PERSONNE2.) le montant de 750 EUR à titre d'indemnité de procédure pour la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute les parties de leur demande respective en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en remboursement de frais et honoraires d'avocat,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Christian BILTGEN, 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.