

Arrêt N° 110/21 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du neuf décembre deux mille vingt-et-un

Numéro CAL-2018-00542 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,
Paul VOUEL, conseiller,
Anne-Françoise GREMLING, conseiller,
Isabelle Hippert, greffier.

E n t r e :

A, demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 22 mai 2018,

intimé sur appel incident,

comparant par la société à responsabilité limitée l'Etude d'Avocats GROSS & Associés s.à r.l., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t :

B, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du susdit exploit BIEL,

appelant par incident,

comparant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 11 juin 2021.

Par compromis de vente signé le 4 février 2016, B a vendu à A un terrain avec ferme et dépendances sis à L-(...), inscrit sous le numéro cadastral (...) de la Commune de X, section B de Y, au prix de 1.700.000 euros, payable le jour de la passation de l'acte notarié.

Sous le titre « *conditions suspensives* », le contrat précisait que la vente était consentie sous les conditions suspensives cumulatives suivantes : d'une part, l'octroi d'une autorisation de bâtir sur le terrain faisant l'objet de la vente et, d'autre part, l'octroi d'un crédit par un institut bancaire luxembourgeois en vue de l'acquisition du prédit immeuble.

Le compromis de vente stipulait encore, sous la rubrique « *clause pénale* », qu'en cas d'inexécution par la partie acquéreuse de l'une de ses obligations, celle-ci s'engageait à verser à la partie venderesse une indemnité à correspondre à 10 % du prix de vente, soit 170.000 euros.

Par lettres recommandées des 8 septembre et 14 octobre 2016, B a reproché à A un manque de diligence en vue de l'accomplissement des conditions suspensives du compromis de vente et l'a sommé de lui payer le montant forfaitaire convenu.

Celles-ci étant restées vaines, B a, par exploit du 14 avril 2017, donné assignation à A à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

Il demandait la résolution judiciaire du compromis de vente du 4 février 2016 aux torts exclusifs du défendeur, sa condamnation à lui payer le montant de 170.000 euros, avec les intérêts légaux à compter du 4 juillet 2016, date d'expiration du compromis, sinon à partir du 8 septembre 2016, date de la première mise en demeure, sinon à compter du jour de l'assignation en justice, jusqu'à solde outre la majoration du taux d'intérêt de trois points à partir du troisième mois suivant la signification du jugement à intervenir.

A concluait au rejet de la demande.

Il demandait, à titre reconventionnel, la condamnation de B au paiement des montants suivants :

(1) le montant de 150.000 euros, à titre d'indemnisation de la perte de la chance de réaliser un projet de promotion immobilière, suite à la rupture abusive des pourparlers par B,

(2) le montant de 25.000 euros, sur base des articles 6-1, 1382 et 1383 du code civil, pour réparation du préjudice causé par l'abus de droit commis par B, du fait de l'introduction d'une action en justice sur le fondement d'un compromis caduc, sinon résolu ou résilié, et cela en dépit de la renégociation ultérieure entre parties,

(3) le montant de 5.000 euros, à titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocat, augmentés de la taxe sur la valeur ajoutée, frais que le défendeur aurait été contraint d'exposer, suite à son assignation par B.

A demandait enfin la condamnation de B à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros.

Le défendeur soutenait, à titre principal, que le compromis était devenu caduc, sinon qu'il avait été résolu implicitement d'un commun accord, au motif que les parties auraient négocié une nouvelle opération immobilière dans la suite de la signature du compromis de vente.

À titre subsidiaire, il affirmait avoir été victime d'une erreur sur la substance de la chose, l'objet de la vente n'ayant pas correspondu à ce qui avait été initialement convenu entre parties.

Selon le défendeur, il conviendrait dès lors de prononcer la nullité du compromis et de la clause pénale.

En dernier degré de subsidiarité, il demandait au tribunal de réduire le montant de la clause pénale à de plus justes proportions.

Par jugement rendu le 20 avril 2018, le tribunal a déclaré la demande principale recevable et fondée pour le montant de 170.000 euros avec les intérêts légaux à compter du 8 septembre 2016, avant de condamner le défendeur en conséquence. Il a débouté A de ses demandes reconventionnelles, et l'a condamné à payer à B une indemnité de procédure de 1.000 euros.

La juridiction de première instance a considéré que les conditions suspensives du compromis de vente litigieux ne s'étaient pas réalisées et que le contrat était de ce fait devenu caduc, mais que la clause pénale n'avait pas été affectée par cette caducité.

Il a retenu que le défendeur avait « violé ses obligations en relation avec la réalisation des conditions suspensives » et que la clause pénale devait partant recevoir application.

De l'appréciation du tribunal, une « *trop grande disproportion entre la peine et le préjudice* » laisserait d'être établie, outre que le défendeur aurait manqué à son obligation de bonne foi « *au vu de son comportement désinvolte face aux obligations contractées* » à l'égard du demandeur.

Quant à la demande reconventionnelle, le tribunal a décidé qu'il ne saurait être question de rupture abusive de pourparlers, faute par A d'établir l'existence de pourparlers.

Par exploit signifié le 22 mai 2018, A a régulièrement relevé appel de ce jugement qui lui avait été signifié le 2 mai 2018.

L'appelant demande à la Cour de réformer le jugement entrepris et, principalement, de constater que la clause suspensive du compromis de vente ne s'est pas réalisée sans faute de l'appelant et, subsidiairement, que le consentement de l'appelant audit compromis a été donné par erreur et que celui-ci est caduc et, encore plus subsidiairement, que la clause pénale y stipulée présente un caractère manifestement excessif.

En tout état de cause, il conviendrait d'allouer à l'appelant la somme de 150.000 euros, du chef de réparation de la perte d'une chance, outre les intérêts légaux de retard, conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

Selon l'appelant, les parties au litige auraient envisagé un projet immobilier comportant la construction d'une résidence sur une surface minimale de « *2.000 m² nets vendables* », projet conforme aux dispositions du règlement des bâtisses.

Cependant, lors d'une réunion qui aurait eu lieu le 31 mars 2016, le bourgmestre de X aurait affirmé ne pas être disposé à autoriser la construction d'une surface dépassant 1.000 m².

Dans ces conditions, l'appelant aurait adressé à l'intimé une « *demande visant à réduire le prix* », laquelle aurait été « *dictée par un souci de faisabilité du projet* », demande à laquelle l'intimé n'aurait pas accédé.

Une des deux conditions prévues par la clause suspensive, à savoir l'octroi d'une autorisation de bâtir, ferait dès lors défaut, de sorte que le compromis serait caduc, sinon résolu.

Dans un ordre subsidiaire, il conviendrait de retenir que « *le caractère constructible d'un terrain* » constitue une qualité substantielle de la chose vendue et qu'en l'espèce, il y aurait une erreur sur cette qualité substantielle, le projet ne correspondant pas « *à ce qui avait été initialement convenu* ».

Dans un dernier ordre de subsidiarité, l'appelant fait valoir qu'une clause pénale correspondant à 10 % du prix de vente serait manifestement excessive et que l'intimé n'aurait subi aucun préjudice, puisque les prix de l'immobilier ne cesseraient d'augmenter au Grand-Duché.

Enfin, et en tout état de cause, il conviendrait de condamner l'intimé, sur base des articles 1382 et suivants du Code civil, à lui payer une indemnité de 150.000 euros, pour réparation de la perte d'une chance « *de réaliser un projet de promotion immobilière* », en raison de la rupture abusive des pourparlers.

L'intimé conclut au rejet de l'appel principal.

Interjetant appel incident, B demande la réformation du jugement, premièrement, en ce qu'il a déclaré sans objet la demande en résolution judiciaire du compromis de vente du 4 février 2016, au lieu de constater sinon prononcer la résolution judiciaire dudit compromis, deuxièmement, en ce qu'il a alloué au demandeur une indemnité de procédure de seulement 1.000 euros, soit un montant inférieur au montant réclamé de 5.000 euros, et, troisièmement, en ce qu'il a fait courir les intérêts légaux à partir du 8 septembre 2016, date d'une première mise en demeure, et non à partir du 4 juillet 2016, date de l'expiration du compromis de vente.

Pour le surplus, B conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Il conclut en outre à l'obtention de dommages et intérêts d'un montant de 10.000 euros pour procédure abusive et vexatoire et à l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel.

L'intimé soutient que l'appelant n'a entamé aucune démarche tant soit peu sérieuse en vue de la réalisation des conditions suspensives.

L'appelant ne verserait d'ailleurs aucune pièce au soutien de ses allégations.

Lesdites conditions suspensives seraient libellées, de façon détaillée, et même « *clarissime* » dans le compromis de vente et mettraient à charge de l'appelant des obligations de faire précises.

De toute évidence, l'appelant aurait méconnu ces obligations.

A aucun moment, les parties au litige ne seraient revenues sur les termes du compromis de vente. Elles n'auraient pas davantage « *entamé de quelconques négociations en vue de sa révision* ».

Le contrat dont il s'agit n'aurait nullement porté sur un projet immobilier, mais sur un terrain avec ferme et dépendances.

L'intimé donne à considérer que le compromis ne contenait « *aucune spécification quant à un éventuel projet immobilier* ».

L'appelant serait malvenu de se prévaloir « *d'une prétendue erreur sur un projet inexistant* ».

Aucun « *plancher constructible* » n'aurait été inséré dans le contrat.

Les considérations de surface et de rentabilité ayant, le cas échéant, animé l'appelant, seraient inopposables à l'intimé.

Quand bien même le bourgmestre se serait déclaré disposé à autoriser la construction d'une surface maximale de 1.000 m², force serait de constater que l'appelant n'a pas effectué la moindre diligence en vue d'obtenir l'autorisation d'un projet conforme à cette condition.

Concernant l'autre condition suspensive, relative à l'octroi d'un crédit bancaire, l'intimé fait valoir que l'appelant « *n'a pas daigné effectuer la moindre démarche en vue du financement de l'acquisition* ».

Une clause pénale contenant une fixation forfaitaire à 10% du prix de vente serait tout à fait habituelle, adaptée et proportionnée.

Son application en l'espèce serait d'autant plus justifiée que l'appelant aurait eu un comportement « *peu scrupuleux* » à l'égard de l'intimé.

Appréciation de la Cour

La condition suspensive est celle qui suspend l'efficacité d'une ou de plusieurs obligations à la réalisation d'un événement.

En cas de défaillance de la condition, le contrat devient en principe caduc (cf. Cass. 3^e civ. 03.02.1982, Bull. civ. 1982. III, n^o 37; Cass. com. 03.01.1991, Bull. civ. 1991. IV. n^o 6 ; 1^{re} civ. 07.11.2006, Bull. civ. 2006. I. n^o 457).

Cependant, le contrat existe et produit ses effets tant que la condition est pendante. Bien que l'exécution de l'obligation assortie d'une condition soit suspendue, le contrat fait donc naître des droits et des obligations entre les parties (cf. Cass. b., 15.05.1986, Pas. b. 1986. I. 1123).

Aussi, le principe de l'exécution de bonne foi des conventions, inscrit à l'article 1134, alinéa 3 du Code civil, met-il à charge des parties contractantes une obligation de loyauté, en vertu de laquelle le débiteur d'une obligation assortie d'une condition suspensive doit effectuer toutes les diligences normales en vue de la réalisation de la condition et de l'aboutissement de l'opération (cf. Cour d'appel, IX, 02.07.2020, n° du rôle CAL 2019-00550, Pas. 40, 59 ; O. Poelmans, Droit des obligations au Luxembourg, Principes généraux et examen de jurisprudence, Larcier, 2013, n° 316).

C'est sur l'acquéreur, débiteur de cette obligation, que pèse la charge de la preuve desdites diligences.

Il s'ensuit que l'appelant était tenu d'effectuer toutes les diligences normales en vue de la réalisation des conditions suspensives prévues par le compromis de vente, signé le 4 février 2016 entre les parties au litige, et qu'il doit en rapporter la preuve.

En l'occurrence, le compromis de vente en cause (cf. pièce n° 1 de la farde de l'intimé) prévoit deux conditions suspensives, à savoir, d'une part, l'octroi d'un crédit bancaire et, d'autre part, l'octroi d'une « *autorisation de bâtir sur le terrain faisant l'objet de la vente* ».

Il est relevé en outre que ladite convention mettait à charge de l'appelant le devoir de justifier des démarches entreprises en vue de la réalisation des conditions dans un délai de cinq mois, « *délai de validité du compromis* ».

Contrairement aux affirmations de l'appelant, ce compromis de vente ne renseigne nulle part que la vente serait conclue sous condition de l'octroi d'une autorisation de bâtir portant sur une surface déterminée ou minimale.

L'appelant ne se prévaut, au demeurant, d'aucun élément probant permettant la conclusion que les parties auraient subordonné la vente à l'octroi d'une autorisation de construire répondant à quelque condition que ce soit.

Il n'est pas davantage établi que les parties seraient revenues sur tout ou partie de leur convention du 4 février 2016 ou même qu'elles auraient engagé des pourparlers en vue d'une nouvelle convention.

Les échanges de courriels versés aux débats sont à ce point lapidaires, vagues et mêmes obscurs qu'on ne saurait en tirer aucune conclusion dans le sens des affirmations de l'appelant.

Pour le surplus, l'appelant se limite à verser deux attestations testimoniales (cf. pièces n^{os} 1 et 3 de la farde de l'appelant), desquelles il ressort que le bourgmestre

de X a manifesté sa désapprobation concernant un projet de construction présenté par SOC 1) SARL et son architecte portant sur « *une résidence de 2.714,40 m² bruts hors-sol* », lors d'une entrevue qui a eu lieu le 31 mars 2016.

L'appelant reste en défaut de prouver qu'il aurait accompli les diligences normales requises en vue de l'obtention d'une autorisation de construire, conformément à l'engagement souscrit le 4 février 2016.

Il ne justifie par ailleurs d'aucune démarche en vue de l'octroi d'un crédit par un établissement bancaire luxembourgeois, ce qui constituait la deuxième condition suspensive prévue par ledit compromis de vente.

C'est partant à bon droit que la juridiction du premier degré a retenu que A avait manqué à son obligation contractuelle susmentionnée, de sorte que le moyen principal de l'appelant est à rejeter.

L'appelant se contente d'alléguer un vice du consentement, sans en établir ni même en spécifier les éléments constitutifs, de sorte qu'il y a lieu d'écarter le moyen subsidiaire relatif à la nullité du compromis de vente litigieux.

Il s'y ajoute que l'erreur alléguée serait inexcusable, l'appelant ayant aisément pu se rendre compte, lors d'une simple lecture du compromis litigieux que celui-ci ne contenait aucune précision concernant l'autorisation de bâtir.

Il en est d'autant plus ainsi qu'il résulte d'une attestation testimoniale versée par l'appelant (cf. pièce n° 1 de la farde de l'appelant) que ce dernier agissait comme apporteur d'affaires en matière de transactions immobilières.

Le moyen de nullité présenté par l'appelant, en ordre subsidiaire, n'est partant pas davantage fondé.

Il suit des développements qui précèdent qu'aucune faute ne saurait être retenue dans le chef de B, celui-ci s'étant limité à exiger l'exécution par son cocontractant d'une obligation souscrite envers lui dans la convention du 4 février 2016, puis, après en avoir constaté l'inexécution, à en réclamer la sanction prévue par cette même convention.

C'est dès lors à bon droit que la juridiction du premier degré a débouté A de ses demandes reconventionnelles en réparation.

Les parties au litige ont expressément convenu, dans le compromis de vente du 4 février 2016, qu'en cas d'inexécution des conditions suspensives, la sanction encourue était la caducité du contrat, ce qui constitue d'ailleurs l'une des sanctions ordinaires, en cas de défaillance de la condition suspensive.

Les juges du premier degré ont partant déduit à raison des circonstances retenues ci-dessus, la conséquence que les parties litigantes n'étaient « *plus liées par le compromis de vente, de sorte que la demande en résolution judiciaire dudit compromis (était) sans objet* ».

L'appel incident n'est partant pas fondé sur ce point.

Il était, en revanche, expressément convenu entre les parties au litige que la caducité éventuelle du contrat n'affecterait en rien l'efficacité de la clause pénale, puisqu'il y est stipulé ce qui suit : « *la présente clause pénale est autonome par rapport au contrat, de sorte qu'elle ne sera pas affectée par (...) la caducité du compromis* ».

La clause pénale peut être définie comme l'évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels, dans le but d'éviter des difficultés dans leur évaluation judiciaire, par la fixation d'un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice (cf. Cour d'appel, 02.10.1996, Pas. 30, 145 ; 15.07.2013 n° du rôle 37 162).

En l'occurrence, la clause pénale s'élève à 10 % du prix de vente.

Une clause pénale, aux termes de laquelle l'indemnité forfaitaire est fixée à 10 % du prix de vente, est conforme à une pratique habituelle en la matière.

L'appelant reste en défaut de justifier en quoi une telle indemnité serait manifestement excessive dans le cas d'espèce.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a constaté la caducité du compromis litigieux et condamné A à payer à B une indemnité de 170.000 euros.

B reproche aux juges de première instance de ne pas avoir fait courir les intérêts légaux à partir du 4 février 2016, date qui correspond à celle de la signature du compromis de vente litigieux.

A ne conteste pas que des intérêts de retard au taux légal soient dus sur le montant de l'indemnité conventionnelle forfaitaire, pour le cas où celle-ci recevrait application.

En matière contractuelle, les intérêts de retard ne sont en principe dus qu'à compter du jour de la mise en demeure (cf. article 1153 du Code civil).

Tant que le débiteur n'a pas été mis en demeure, il peut présumer que le créancier n'a pas d'intérêt à l'exécution immédiate et lui accorde tacitement un délai

supplémentaire. Aussi, la seule échéance du terme ne vaut-elle pas mise en demeure (cf. not. J. Carbonnier, Droit civil, tome IV, Les obligations, P.U.F., 12^e éd., n° 76 ; A. Weill et F. Terré, Les obligations, Dalloz, 4^e éd. n° 418).

En effet, aux termes de l'article 1139 du Code civil « *le débiteur est constitué en demeure, soit par une sommation ou par acte équivalent, soit par l'effet de la convention, lorsqu'elle porte que, sans qu'il soit besoin d'acte et par la seule échéance du terme, le débiteur sera en demeure* ».

Le fait qu'un terme ait été stipulé dans le contrat ne suffit donc pas à entraîner une dispense de la mise en demeure ; il faut que les parties aient convenu que l'arrivée du terme produirait les effets d'une mise en demeure (cf. Cour d'appel, 29.11.1971, Pas. 22, 87).

En l'espèce, les parties au litige ont simplement convenu que le « *délai de validité* » du compromis de vente était de cinq mois, sans stipuler une dispense de mise en demeure ni préciser que l'indemnité conventionnelle serait à augmenter des intérêts légaux à compter de la date invoquée par B.

Il est relevé en outre que, dans la mesure où l'appelant disposait d'un délai de cinq mois à compter de la conclusion du compromis pour réaliser les conditions suspensives, la dette de paiement de l'indemnité conventionnelle n'est de toute façon pas devenue exigible le 4 février 2016, jour de la conclusion du compromis de vente.

Il suit de là que l'appel incident n'est pas davantage fondé sur ce point.

Dans ces conditions, il y a lieu de confirmer la décision des juges de première instance de faire courir les intérêts légaux à compter du 8 septembre 2016, date de la première mise en demeure adressée à A.

Le droit d'agir en justice est un droit fondamental dont l'exercice ne dégénère en faute qu'en présence d'un abus, caractérisé par une intention malveillante, une erreur grossière équipollente au dol ou une légèreté blâmable.

L'intimé ne justifiant pas d'une faute de l'appelant au sens défini ci-dessus, sa demande reconventionnelle en indemnisation est à rejeter comme infondée.

L'appelant réclame une indemnité de procédure de 2.000 euros pour chaque instance, tandis que l'intimé conclut à l'obtention d'une indemnité de procédure de 5.000 euros pour chaque instance

Comme l'appelant succombe dans ses prétentions et devra supporter la charge des dépens, sa demande formée sur base de l'article 240 du Nouveau Code procédure civile est à rejeter.

Eu égard à l'issue du litige et à sa nature, la demande en obtention d'une indemnité de procédure formée par l'intimé est à déclarer fondée à hauteur de 1.000 euros pour la première instance, par confirmation du jugement déféré, et de 1.500 euros, pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS:

la Cour d'appel, troisième chambre, siégeant en matière de droit civil, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

les dit non fondés et en déboute,

confirme le jugement entrepris,

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

dit recevable, mais non fondée la demande reconventionnelle en réparation pour procédure abusive et vexatoire formée par B,

condamne A à payer à B une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel,

condamne A aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Me Elisabeth MACHADO, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président de chambre Alain THORN, en présence du greffier Isabelle HIPPERT.