

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 40/24 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du quatorze mars deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2022-00622 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,
Anne-Françoise GREMLING, premier conseiller,
Marc WAGNER, conseiller,
Isabelle HIPPERT, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES
d'Esch-sur-Alzette du 21 avril 2022,

comparant par Maître Tom LUCIANI, avocat à la Cour, demeurant à
Dudelange,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l., établie et ayant
son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des
sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son
gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit NILLES,

comparant par la société anonyme LUTHER S.A., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1736 Senningerberg, 1B, Heienhaff, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Karine VILRET, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit du 30 décembre 2019, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après SOCIETE1.)) a donné assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de s'y entendre condamner à lui payer le montant de 38.610 euros, avec les intérêts légaux à partir du 14 octobre 2019, sinon à partir du 27 novembre 2019, sinon à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, avec majoration du taux de l'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir outre une indemnité de procédure de 2.000 euros.

SOCIETE1.) faisait exposer qu'elle avait été chargée par les époux PERSONNE2.) de réaliser la vente de leur maison sise à L-ADRESSE3.) ; que suivant compromis de vente daté du 30 juillet 2019, PERSONNE1.) se serait engagée à acheter cette maison pour le prix de 1.100.000 euros ; qu'aux termes de l'article 4 alinéa 1 dudit compromis, une commission de 3% du prix de vente serait due en cas de refus de passer l'acte notarié ; que la passation de l'acte notarié aurait été fixée au 14 octobre 2019 et que la partie assignée n'aurait pas comparu, de sorte que l'indemnité serait due.

PERSONNE1.) demandait la jonction de cette instance avec une autre instance relative à la demande des parties venderesses en paiement de la clause pénale.

La défenderesse affirmait avoir fait la connaissance, sur internet, d'un homme résidant à l'étranger qui lui aurait promis de venir vivre avec elle dans la maison sise à ADRESSE3.). Cependant, après la signature du compromis de vente, elle se serait rendu compte qu'elle aurait été victime d'un arnaqueur et que cet homme n'avait jamais eu l'intention de venir vivre avec elle au Luxembourg.

Au moment des faits, elle aurait encore été mariée, sous le régime de la communauté légale, avec PERSONNE3.), de sorte qu'elle n'aurait pas pu

signer le compromis de vente seule. D'autre part, l'agence immobilière ne se serait pas non plus assurée de la solvabilité de la demanderesse.

L'agence immobilière aurait, partant, manqué à ses devoirs, de sorte qu'il y aurait lieu de la débouter de sa demande en paiement.

PERSONNE1.) faisait ensuite valoir que la convocation à la conclusion de l'acte notarié mentionne la date du mercredi 14 octobre 2019, alors que le 14 octobre 2019 serait un lundi. La convocation ne serait donc pas valable.

Par ailleurs, le compromis aurait prévu que l'acte notarié devait être signé pour le 30 septembre 2019 au plus tard, ce qui n'aurait pas été le cas.

Elle faisait encore valoir que le défaut de réitération de la vente par la signature de l'acte notarié ne saurait être imputé à un seul des deux contractants, aucune des parties n'ayant accompli les démarches requises pour passer l'acte notarié avant le 30 septembre 2019. La résolution serait donc à imputer aux deux parties contractantes, de sorte que la clause pénale ne devrait pas recevoir application.

Finalement, la partie assignée demandait la réduction de la clause pénale sur base de l'article 1152 du Code civil.

En dernier lieu, PERSONNE1.) concluait à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Par jugement rendu en date du 25 février 2022, le tribunal, après avoir écarté la demande de jonction, a déclaré la demande recevable et fondée et condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 38.610 euros avec les intérêts légaux à compter du 30 décembre 2019 ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu que la clause pénale litigieuse s'analyse en une stipulation pour autrui faisant naître un droit de créance et une action directe dans le patrimoine de la partie SOCIETE1.) ; qu'aucune disposition légale n'interdit à une personne, mariée sous le régime légal de la communauté de biens, d'acquérir un bien immobilier en son nom personnel ; que l'agent immobilier n'a pas l'obligation de garantir ni de vérifier la solvabilité de l'acquéreur ; que la date butoir prévue par le compromis n'est pas une condition de validité de la vente et que le défaut de comparution de la défenderesse devant le notaire pour conclure l'acte de vente constitue cette dernière en faute.

Par exploit du 21 avril 2022, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel de ce jugement, qui lui avait été signifié en date du 13 avril 2022.

L'appelante demande à être déchargée des condamnations prononcées à son encontre, par réformation du jugement entrepris, et réclame une indemnité de procédure de 2.000 euros pour chaque instance.

Selon l'appelante, la juridiction de première instance aurait refusé à tort la jonction des deux affaires.

Quant au fond, l'appelante soutient que les juges de première instance auraient opéré un renversement de la charge de la preuve en imposant à l'appelante d'établir que les conditions pour l'application de la clause pénale ne seraient pas réunies en l'espèce.

Plusieurs raisons s'opposeraient à l'application de la clause pénale : la convocation devant le notaire renseignerait une date inexistante et il ne serait pas établi que l'appelante aurait refusé de passer l'acte notarié de vente ; la date butoir, pour passer l'acte notarié, à savoir le 30 septembre 2019, aurait été dépassée et aucune des parties n'aurait accompli les diligences nécessaires pour respecter cette date butoir ; enfin l'agent immobilier aurait laissé l'appelante signer seule le compromis de vente, alors pourtant que cette dernière était mariée sous le régime de la communauté légale, et il aurait omis de s'assurer de la solvabilité de l'appelante.

Concernant ce dernier point, l'appelante fait valoir que l'acquisition de l'immeuble n'était pas censée être financée moyennant un prêt bancaire, mais moyennant « *la vente de titres en bourse* » détenus par un homme auquel elle se serait liée via *internet* et avec lequel elle aurait voulu vivre dans l'immeuble objet du compromis, avant de découvrir qu'il s'agissait d'un « *arnaqueur* ».

Aussi le compromis de vente litigieux devrait-il être déclaré « *nul sinon résolu ou résilié aux torts partagés* ».

En ordre subsidiaire, l'appelante conteste que SOCIETE1.) ait réellement subi un préjudice.

La somme réclamée par cette dernière serait, à tout le moins, excessive et disproportionnée par rapport au préjudice subi.

L'intimée conclut au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement attaqué dans son intégralité, et à l'allocation d'une indemnité de procédure de 4.000 euros pour l'instance d'appel.

L'intimée fait valoir, en premier lieu, que la décision de joindre ou non deux rôles relève exclusivement de l'appréciation des juges, s'agissant d'une mesure d'administration judiciaire insusceptible de recours.

Contrairement aux affirmations de l'appelante, la juridiction du premier degré aurait imposé à SOCIETE1.) la charge de la preuve du bien-fondé de sa demande en paiement et aurait constaté à juste titre que la partie adverse aurait manqué à son obligation de comparaître devant le notaire en vue de la conclusion de l'acte notarié de vente, sans faire valoir une cause de justification.

PERSONNE1.) aurait été relancée à d'itératives reprises en vue de la finalisation de la vente, mais l'appelante se serait appliquée à la faire échouer. Elle n'aurait pas répondu aux appels et courriers et aurait omis de transmettre les informations et les documents requis au notaire, avant de s'abstenir de comparaître devant ce dernier.

L'appelante n'aurait, à aucun moment, justifié d'un refus bancaire ni de démarches accomplies en vue de l'obtention d'un prêt bancaire.

La date inexacte renseignée par la convocation serait le résultat d'une erreur purement matérielle, dont l'appelante aurait été parfaitement consciente puisqu'elle l'aurait signalée elle-même.

Aucun manque de diligence ne pourrait être reproché à SOCIETE1.) ni au notaire.

PERSONNE1.) se serait « *enfermée dans un déni pur et simple de ses engagements contractuels dont les raisons profondes (importeraient) peu* ».

Ainsi que les juges du premier degré l'auraient rappelé à raison, il n'existerait aucune prohibition légale à l'acquisition d'un bien immobilier par une femme mariée, agissant seule.

L'intimée n'aurait pas davantage été obligée de vérifier la solvabilité de l'appelante en vue de l'achat de l'immeuble.

Les conditions pour une réduction de la clause pénale, prévues par l'article 1152 du Code civil, ne seraient pas données en l'espèce.

Appréciation de la Cour

La décision de joindre ou non plusieurs rôles est une mesure de pure administration insusceptible de recours.

La demande tendant à la réformation du jugement en ce qu'il a refusé de joindre les deux rôles est dès lors irrecevable.

Dans la mesure où la demande de jonction concerne les deux instances pendantes en appel, celle-ci n'est pas fondée.

Il est relevé à cet égard que les deux instances se distinguent par leurs éléments constitutifs ; qu'elles font l'objet de deux régimes procéduraux différents, puisque le présent rôle est soumis aux règles de la mise en état simplifiée tandis que le rôle numéro CAL-2020-00XXX fait l'objet d'une mise en état ordinaire, laquelle n'a d'ailleurs débuté que récemment, et enfin que les deux rôles sont pendants devant la même formation collégiale, de sorte qu'un risque significatif de contrariété de décisions n'est pas donné.

Lorsqu'un agent immobilier a, comme en l'espèce, été chargé par un propriétaire d'immeuble de lui trouver un acquéreur, l'obligation qui incombe à l'agent immobilier d'effectuer certaines vérifications concernant la solvabilité apparente de l'acheteur, n'est invocable que par le client et cocontractant de l'agent immobilier, à savoir le vendeur du bien.

Il s'ensuit que l'appelante ne saurait se prévaloir d'un défaut de vérifications quant à sa solvabilité dans le chef de la partie adverse.

L'appelante n'excipe par ailleurs d'aucune circonstance qui eût été apparente pour SOCIETE1.), de nature à la faire douter de la solvabilité de l'appelante.

Ce moyen n'est dès lors pas fondé.

Ainsi que la juridiction du premier degré l'a retenu à juste titre, aucune disposition légale n'interdit à une femme mariée de signer seule un acte de disposition portant sur un immeuble, peu important son régime matrimonial.

Si l'acte de disposition en question méconnaît les règles régissant le régime matrimonial, il est loisible au conjoint lésé d'en demander la sanction en justice ; pareille circonstance ne permet pas au conjoint ayant outrepassé ses pouvoirs de se prévaloir de la nullité de l'acte à l'égard des tiers.

L'article 2 du compromis de vente stipule que « *l'acte notarié sera signé au plus tard le 30 septembre 2019* ».

Aucune clause du compromis de vente ne permet de considérer que cette date limite aurait été convenue de façon impérative, au point de priver le contrat en cause de toute efficacité, en cas de dépassement du délai.

Il y a lieu d'interpréter l'article 2 cité ci-dessus en ce sens que les parties contractantes ont convenu de cette date à titre indicatif, comme date limite à respecter dans la mesure d'un déploiement d'efforts raisonnables.

Aux termes d'un procès-verbal de non-comparution dressé le 14 octobre 2019 par le notaire Edouard DELOSCH, l'appelante « *bien que sommée par lettre recommandée avec accusé de réception et par lettre simple, en date du 26 septembre 2019, aux fins de passation de l'acte de vente (...) ne s'est pas présentée aux date, heure et lieu convenus* ».

Il ressort des pièces versées aux débats que SOCIETE1.) et l'étude du notaire DELOSCH ont envoyé en vain de nombreux messages à l'appelante pour l'amener à leur communiquer divers documents et renseignements, d'une part, et convenir d'une date pour la conclusion de l'acte notarié, d'autre part.

Il apparaît à la lecture d'un courriel du 11 octobre 2019 envoyé à l'intimée par l'appelante que cette dernière ne s'opposait pas à la conclusion de l'acte notarié de vente à la date susmentionnée, et cela après avoir reçu la convocation du notaire.

Il se dégage également de l'échange de courriels entre les parties au litige et l'étude notariale que PERSONNE1.) avait signalé l'erreur matérielle contenue dans la convocation, à savoir que le 14 octobre 2019 ne tombait pas un mercredi, mais un lundi et que la date du 14 octobre 2019 avait été maintenue.

Dans ces conditions, l'appelante se prévaut à tort d'un manque de diligences de l'intimée pour conclure au rejet de la demande adverse.

L'article 4, alinéa 1 du compromis de vente institue une condition suspensive tenant à l'octroi « *endéans les 4 semaines* » d'un crédit bancaire à l'appelante « *pour le financement de l'achat du bien* ».

L'alinéa 2 prévoit que PERSONNE1.) est en droit de se délier du contrat en produisant des « *attestations de refus d'au moins deux banques* ».

L'article 4, alinéa 3 du compromis de vente stipule ce qui suit : « *Sauf le cas des conditions suspensives ou résolutoires visées au présent article, en cas de résiliation du compromis de vente par l'une des parties ou de refus par cette dernière de passer l'acte notarié à la date convenue, celle-ci sera tenue de payer à l'autre partie, à titre de clause pénale, une indemnité correspondant à 10 % du prix de vente ainsi que la commission d'agence telle que convenue à l'article 3 du présent compromis à SOCIETE1.) SARL et les frais et honoraires du notaire pour la préparation du dossier* ».

Il est constant en cause que la partie intimée ne s'est pas vu refuser l'octroi d'un crédit bancaire.

La clause pénale, stipulée à l'alinéa 3 de l'article 4 du compromis de vente, doit donc, en principe, recevoir application.

L'appelante demande à la Cour de réduire l'indemnité conventionnelle forfaitaire à de plus justes proportions.

Le pouvoir modérateur prévu par l'article 1152, alinéa 2 du Code civil ne doit pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale. Le maintien de la clause pénale est la règle et sa réduction l'exception (cf. not. Cour d'appel, 22,100.2014, Pas. 37, 191 ; 10.02.2010, Pas. 35, 153).

L'appelante reste en défaut d'établir et même d'avancer en quoi l'indemnité conventionnelle forfaitaire réclamée par l'intimée, laquelle correspond au taux habituel de 10 % du prix de vente, serait manifestement excessive.

Il y a partant lieu de confirmer la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la clause pénale prévue par le compromis de vente en cause.

Comme l'appelante succombe dans ses prétentions et devra supporter la charge des dépens, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter, tant pour la première instance, par confirmation de la décision déferée, que pour l'instance d'appel.

Eu égard à l'issue du litige, à sa nature et aux soins requis, il convient d'allouer à l'intimée une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance, par confirmation de la décision entreprise, et de lui allouer une indemnité de procédure de 2.000 euros, pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel,

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

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Me Karine VILRET, sur ses affirmations de droit.

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