

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 37/25 - III – CIV

Arrêt civil

**Audience publique du vingt mars deux mille vingt-cinq**

**Numéro CAL-2022-00990 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 Nadine TAPELLA  
d'Esch-sur-Alzette du 4 août 2022,

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

**e t :**

- 1) **PERSONNE2.),** et son épouse
- 2) **PERSONNE3.),**

les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du susdit exploit TAPELLA,

comparant par Maître Maria Ana REAL GERALDO DIAS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**LA COUR D'APPEL :**

Par exploit du 30 décembre 2019, PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) (ci-après les époux PERSONNE4.) ont 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 leur payer le montant de 110.000 euros à titre d'indemnité conventionnelle forfaitaire ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Les époux PERSONNE4.) faisaient exposer que leur maison sise à L-ADRESSE3.), avait été mise en vente au début de l'année 2019 ; que suivant compromis de vente daté du 30 juillet 2019, PERSONNE1.) s'était engagée à acheter cette maison pour le prix de 1.100.000 euros ; que l'article 4, alinéa 1 dudit compromis stipule qu'une indemnité forfaitaire correspondant à 10 % du prix de vente est due en cas de refus de passer l'acte notarié ; que la passation de l'acte notarié avait été fixée au 14 octobre 2019, mais que l'assignée n'a pas comparu à cette date devant le notaire, de sorte que l'indemnité forfaitaire susvisée serait due.

PERSONNE1.) demandait la jonction de cette instance avec une autre instance relative à la demande en indemnisation de l'agent immobilier qui était intervenu dans cette même vente en tant qu'intermédiaire.

Elle concluait au rejet de la demande adverse pour défaut de fondement.

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, la défenderesse aurait encore été mariée sous le régime de la communauté légale avec PERSONNE5.), de sorte qu'elle n'aurait pas pu signer le compromis de vente seule. D'autre part, l'agence immobilière mandatée par les vendeurs, la société SOCIETE1.), ne se serait pas non plus assurée de la solvabilité de la défenderesse.

L'agence immobilière aurait, partant, manqué à ses devoirs, de sorte qu'il y aurait lieu de débouter les vendeurs de leur demande en payement.

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 était un lundi. La convocation ne serait donc pas valable.

Par ailleurs, selon le compromis de vente, l'acte notarié aurait dû être signé pour le 30 septembre 2019 au plus tard, condition qui n'aurait pas non plus été respectée dans le cas d'espèce.

Selon la partie défenderesse, le défaut de réitération de la vente par la signature de l'acte notarié ne serait pas imputable 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.

PERSONNE1.) en déduisait que la clause pénale litigieuse ne devrait pas recevoir application.

Finalement, celle-ci demandait la réduction du montant prévu par 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 le 6 juillet 2022, le tribunal, après avoir écarté la demande de jonction, a déclaré la demande recevable et fondée pour le montant de 110.000 euros et a condamné PERSONNE1.) à payer aux époux PERSONNE4.) la somme de 110.000 euros.

Il a débouté les parties au litige de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

Par exploit du 4 août 2022, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel de ce jugement qui lui avait été signifié le 20 juillet 2022.

PERSONNE1.) demande à la Cour de déclarer la demande des époux PERSONNE4.) infondée et de la décharger de toute condamnation, par réformation du jugement entrepris.

Elle réclame en outre une indemnité de procédure de 2.000 euros par instance.

L'appelante ne demande plus la jonction de la présente instance avec l'instance qui l'opposait à l'agence immobilière susmentionnée.

L'appelante fait valoir qu'il lui était interdit de signer le compromis de vente seule, sans son conjoint, eu égard aux règles régissant la communauté légale ; que l'agence immobilière, la société SOCIETE1.), mandatée par les époux PERSONNE4.), aurait omis de prendre des renseignements à ce sujet ; que celle-ci aurait par ailleurs omis de vérifier la solvabilité de la partie acquéreuse et de mettre en garde les vendeurs contre le risque d'insolvabilité de l'appelante et que l'agence immobilière aurait partant manqué à son obligation de renseignements et de conseil.

D'autre part, le notaire Edouard DELOSCH, chargé de la rédaction de l'acte de vente, aurait commis une « *erreur de date* » en convoquant les parties pour le mercredi 14 octobre 2019, alors que le 14 octobre 2019 tombait un lundi et non un mercredi. Par conséquent, celui-ci aurait à tort dressé un procès-verbal de non-comparution, le lundi 14 octobre 2019, « *sans même attendre le mercredi* ».

Par ailleurs, en stipulant que l'acte notarié serait signé au plus tard le 30 septembre 2019, les parties auraient convenu « *qu'au-delà de la date du 30 septembre 2019, la clause pénale ne pouvait plus jouer* ».

Pour ces motifs, l'appelante estime que le compromis serait nul, sinon résolu.

En ordre subsidiaire, pour le cas où la condamnation de première instance au paiement du montant de 110.000 euros serait maintenue, *quod non*, PERSONNE1.) demande, à titre reconventionnel, la condamnation des intimés à lui payer le même montant du chef de la clause pénale, au motif que ces derniers auraient vendu l'immeuble en cause malgré l'existence du compromis de vente, dont l'exécution aurait encore été possible.

Les parties intimées concluent au rejet de l'appel, à la confirmation pure et simple du jugement entrepris et à l'allocation d'indemnités de procédure, à hauteur de 1.000 euros pour la première instance, et de 3.000 euros pour l'instance d'appel.

Aucune disposition légale n'interdirait à une femme mariée sous le régime de la communauté légale de signer un compromis de vente immobilière.

Un agent immobilier n'aurait pas à vérifier ni à garantir la solvabilité de l'acquéreur d'un immeuble.

Il ressortirait des pièces versées en cause que l'appelante aurait réceptionné la convocation du notaire, qu'elle était informée de l'erreur matérielle concernant le jour prévu pour la comparution et qu'elle s'était engagée à se présenter le 14 octobre 2019 devant le notaire.

Non seulement l'appelante ne se serait pas présentée le 14 octobre 2019 devant le notaire, mais, de plus, celle-ci n'aurait pas déféré aux itératives mises en demeure que les intimés lui auraient notifiées par la suite.

Les intimés font valoir qu'ils ont vidé l'immeuble objet du compromis de vente afin de permettre à l'appelante d'emménager dès le mois de septembre 2019 et qu'ils ont déménagé dans un appartement pris en location, en attendant l'achèvement de la construction d'une nouvelle maison, financée grâce à un prêt hypothécaire.

Ils auraient, de ce fait, dû assumer le paiement du loyer ainsi que le financement du prêt hypothécaire, sans disposer du produit de la vente de leur propre maison, en raison de l'abstention fautive de l'appelante à passer l'acte notarié de vente, malgré d'itératives mises en demeure.

Selon les intimés, l'appelante ne justifierait d'aucun élément probant de nature à justifier une réduction de la clause pénale.

Ils relèvent en outre qu'une clause pénale s'élevant à 10 % du prix de vente correspond au taux normalement stipulé dans les compromis de vente.

### **Appréciation de la Cour**

Lorsqu'un agent immobilier a, comme en l'espèce, été chargé par le propriétaire d'un 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, partie acquéreuse, ne saurait se prévaloir d'un défaut de vérifications quant à sa solvabilité imputable à l'agent immobilier mandaté par les intimés, parties venderesses.

PERSONNE1.) 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 (cf. pièces n<sup>os</sup> 12 à 15 de la farde de Me REAL) que l'agence immobilière 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 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 finalement été maintenue.

Dans ces conditions, l'appelante se prévaut à tort d'une erreur de date et d'un manque de diligences des autres personnes intéressées 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 PERSONNE1.) « *pour le financement de l'achat du bien* ».

L'alinéa 2 de ce même article 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 PERSONNE1.) ne s'est pas vu refuser l'octroi d'un crédit bancaire.

Dans un courriel du 15 octobre 2019, l'agence immobilière informe l'appelante de l'établissement d'un « *acte officiel de non-comparution* » par le notaire et rappelle à celle-ci les sanctions du non-respect de ses obligations.

Cependant, à la fin de son message électronique, l'agence laisse à l'appelante la possibilité de remédier à la situation en faisant le nécessaire, en vue de la conclusion de l'acte notarié de vente, écrivant notamment ce qui suit : « *vous pouvez encore vous manifester auprès du notaire ou de notre agence* ».

Dans sa réponse datée du lendemain, l'appelante, loin d'invoquer une quelconque erreur de date ou un malentendu, explique son absence à l'étude du notaire DELOSCH par une maladie qui l'aurait rendue « *incapable de bouger de (son) lit* ».

Le même jour, soit le 16 octobre 2019, l'agence réitère sa recommandation formulée la veille, en rendant l'appelante attentive au préjudice subi par les vendeurs dans les termes suivants : « *Vous pouvez vous mettre en relation avec l'étude de notaire afin de re-planifier une date de rendez-vous. Pour rappel, la date initiale de l'acte a été négociée afin de satisfaire à votre demande. Les*

*propriétaires ont pris un bien en location afin de libérer la maison au plus vite. Ils se retrouvent aujourd'hui dans une situation très inconfortable ».*

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, datée du 17 octobre 2019, les époux PERSONNE4.), après s'être référés au procès-verbal de non-comparution dressé le 14 octobre 2019, ont mis en demeure PERSONNE1.) de leur payer le montant prévu par l'article 4 du compromis de vente, en ajoutant toutefois qu'il serait encore possible à cette dernière de conclure la vente, à condition que celle-ci fasse le nécessaire dans la quinzaine (« à moins que vous vous décidiez de contacter Maître Delosch afin de fixer une nouvelle date pour la signature de l'acte et ceci endéans 15 jours »).

Dans un courrier daté du 3 décembre 2019, ayant fait l'objet d'une signification par acte d'huissier de justice en date du 6 décembre 2019, l'avocat des intimés a, pour la dernière fois, formellement mis demeure PERSONNE1.) de se manifester auprès du notaire en vue de la conclusion de l'acte de vente notarié « dans la huitaine », faute de quoi la clause pénale deviendrait applicable.

Il résulte des circonstances de la cause résumées ci-dessus que PERSONNE1.) s'est abstenue sur une longue durée d'entreprendre quoi que ce soit en vue de la conclusion de l'acte notarié, en dépit des relances qui lui avaient été adressées, non seulement par messages électroniques, mais aussi par courriers recommandés, même plusieurs semaines après l'expiration du délai convenu pour la passation de l'acte notarié.

Il s'en déduit un refus de PERSONNE1.) de passer l'acte notarié de vente.

Dans ces conditions, les intimés étaient partant fondés à disposer de l'immeuble en cause et à réclamer à l'appelante l'indemnité forfaitaire prévue par l'article 4 du compromis de vente, sans lui laisser d'alternative.

La clause pénale doit donc, en principe, recevoir application.

L'appelante demande à la Cour d'écarter l'application de la clause pénale et, à défaut, de réduire l'indemnité conventionnelle à de plus justes proportions, eu égard à l'absence et, à tout le moins, à la faiblesse du préjudice.

Contrairement aux affirmations de l'appelante, les intimés ont subi un préjudice du fait de l'abstention persistante de l'appelante à respecter ses obligations, puisqu'il résulte des éléments du dossier qu'ils ont libéré leur maison dans un délai rapproché et loué un appartement à ADRESSE5.), dès le

mois de septembre 2019, et qu'ils ont d'autre part dû supporter les charges financières relatives, non seulement à la location de cet appartement, mais aussi à l'achat d'un immeuble en état futur d'achèvement en mai 2019, sans pour autant disposer du produit de la vente de leur maison à ADRESSE3.).

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, 22.10.2014, 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.

Les parties intimées ne s'opposent pas à la recevabilité de la demande reconventionnelle adverse, formée pour la première fois en instance d'appel.

Étant donné que les intimés étaient en droit de vendre la maison faisant l'objet du compromis à un tiers, après l'expiration du délai convenu dans le compromis et de multiples tentatives infructueuses visant à amener l'appelante à conclure l'acte notarié, ainsi que cela a été retenu plus haut, cette demande reconventionnelle est à rejeter comme infondée.

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.

Faute pour les parties intimées de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure doit être rejetée, tant pour la première instance, par confirmation de la décision attaquée, que pour l'instance d'appel.

**PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris,

déclare recevable, mais non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en obtention de la somme de 110.000 euros à titre de clause pénale,

déboute les parties au litige de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Me Ana REAL GERALDO DIAS qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

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.