

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 5/24 IV-COM

Audience publique du neuf janvier deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2022-00651 du rôle

Composition:

Marianne EICHER, président de chambre;
Michèle HORNICK, premier conseiller;
Carole BESCH, conseiller;
Eric VILVENS, greffier.

E n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice suppléant Michèle Baustert en remplacement de l'huissier de justice Patrick Kurdyban de Luxembourg, les deux demeurant à Luxembourg, du 17 mai 2022,

comparant par Maître Olivier Wies, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant, inscrite au

Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

intimée aux fins du prédit acte Baustert,

comparant par Maître David Yurtman, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL

Suivant deux compromis de vente du 22 décembre 2020 (ci-après les Compromis de vente), la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) (ci-après SOCIETE2.) ou le Vendeur) a vendu à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) ou l'Acquéreur) un bâtiment d'habitation et un terrain sis à ADRESSE3.). Les ventes étaient soumises à plusieurs conditions suspensives, dont l'obtention d'un financement bancaire par SOCIETE1.).

Par courriers recommandés des 9 et 10 février 2021, SOCIETE2.) a signalé à SOCIETE1.) la caducité des compromis de vente à défaut de lui avoir notifié l'accord respectivement le refus de financement jusqu'au 20 janvier 2021 et a mis en demeure SOCIETE1.) de lui régler les montants de 100.000 euros et de 30.000 euros à titre de clause pénale.

Par jugement du 31 mars 2022, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, a

- condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) le montant de 130.000 euros, outre les intérêts au taux légal sur le montant de 100.000 euros à partir du 9 février 2021 et sur le montant de 30.000 euros à partir du 10 février 2021, chaque fois jusqu'à solde,
- dit que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement,
- débouté SOCIETE1.) de sa demande en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire,
- dit irrecevable la demande de SOCIETE2.) en indemnisation au titre d'honoraires d'avocat,
- condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE4.) le montant de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- débouté SOCIETE1.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par acte d'huissier de justice du 17 mai 2022, SOCIETE1.) a interjeté appel contre ce jugement, qui, d'après les éléments du dossier, n'a pas été signifié.

Elle demande, par réformation, à se voir décharger des condamnations encourues et à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros pour la première instance et de 2.000 euros pour l'instance d'appel.

Elle sollicite encore la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PERSONNE2.) se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité de l'appel.

Au fond, elle conclut à la confirmation du jugement.

Elle réclame à titre d'indemnisation le paiement de ses frais et honoraires d'avocat, chiffrés à 8.000 euros, outre les intérêts au taux légal à partir de sa demande, sinon de l'arrêt à intervenir, jusqu'à solde.

Elle demande encore la condamnation d'SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l'instance d'appel ainsi que sa condamnation aux frais et dépens des deux instances.

A l'appui de son appel, SOCIETE1.) soutient que c'est à tort que les juges de première instance ont appliqué la clause pénale figurant à l'article 6 des deux Compromis de vente, à défaut de preuve que toutes les conditions suspensives indiquées à l'article 5, notamment la preuve de la signature de l'acte notarié de vente dans le chef du Vendeur et l'obtention d'un permis de construire pour le terrain étaient remplies.

L'appelante estime également que les conditions d'application de la clause pénale ne sont pas remplies, dans la mesure où elle n'a pas refusé de signer l'acte notarié. Contrairement à l'argumentation de SOCIETE2.), elle n'aurait pas eu besoin de produire un accord ou un refus bancaire, il aurait suffi qu'elle dispose des fonds nécessaires au jour de l'acte notarié.

L'appelante fait encore grief au Tribunal d'avoir ordonné la majoration du taux d'intérêt légal, à défaut de base légale.

SOCIETE2.) considère que dans la mesure où l'article 5 b) des Compromis de vente renvoie expressément à la clause pénale de l'article 6, c'est à juste titre que le Tribunal a déduit du seul défaut de production d'un accord ou d'un refus bancaire par SOCIETE1.), que l'indemnité contractuellement prévue était due.

En effet, le refus de passer l'acte notarié et le défaut de présenter le document bancaire seraient deux cas différents d'inexécution contractuelle.

Appréciation

Les deux parties se réfèrent à l'article 1134 du Code civil et le caractère obligatoire de leurs engagements contractuels.

L'article 5 des Compromis de vente, intitulé « Clauses suspensives », prévoit sub a) la passation de l'acte notarié d'achat par la Venderesse, étant précisé à l'article 1^{er} que le Vendeur est « propriétaire sur compromis de vente » des immeubles faisant l'objet des Compromis de vente.

L'article 5b) est de la teneur suivante :

« L'Acquéreur déclare expressément que pour financer le coût global de son acquisition, il lui sera nécessaire d'obtenir au préalable un prêt bancaire (...).

Par suite de cette déclaration, le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention du prêt à solliciter.

L'accord de crédit devra être produit au Vendeur par écrit endéans les 21 jours ouvrables de la signature du présent compromis de vente.

A défaut de produire un accord ou un refus de crédit dans le délai précité, la clause pénale de l'article 6 verra application. »

Le compromis de vente relatif au terrain comporte en outre une clause suspensive 5 c) relative à l'accord de la commune de ADRESSE3.) d'une autorisation de bâtir pour deux maisons unifamiliales.

L'article 6, intitulé « Clause pénale » dispose que :

« Dès lors que les conditions suspensives de l'article 5 seront levées, la vente deviendra parfaite.

Si l'une des Parties refus de réitérer la vente par-devant Notaire, elle s'engage à verser à l'autre partie, une indemnité forfaitaire d'un montant de 10% du prix de vente principal afin d'indemniser son préjudice (...) »

Conformément à l'article 1181 du Code civil, l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend d'un événement futur et incertain. L'obligation est suspendue jusqu'à ce que l'événement arrive.

Avant l'accomplissement de la condition, les parties ont signé un contrat et elles sont tenues de respecter la force obligatoire de celui-ci. Elles peuvent également être tenues d'exécuter certaines obligations qui ne sont pas soumises à la condition suspensive prévue par les parties (JurisClasseur Notarial Formulaire, v° Vente d'immeuble, fasc. 550 : Vente d'immeuble – Vente conditionnelle, n°55).

Ainsi, bien que la vente en elle-même soit suspendue aussi longtemps que toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées, les

parties doivent respecter les obligations auxquelles elles se sont engagées conformément aux Compromis de vente.

La demande ayant trait au paiement de clauses pénales pour non-respect de ses obligations par SOCIETE1.), il n'est pas pertinent de savoir si l'ensemble des conditions suspensives à la vente se sont réalisées.

Le moyen y relatif est dès lors à rejeter.

Il est constant en cause qu'SOCIETE1.) n'a pas produit d'accord ou de refus d'un établissement de crédit dans le délai contractuel.

SOCIETE1.) ayant expressément déclaré devoir financer les ventes au moyen de prêts bancaires, érigés en conditions suspensives des Compromis de vente, c'est à tort qu'elle soutient actuellement qu'il lui aurait suffi de payer le prix au moment des actes notariés, fait qui reste par ailleurs à l'état de pure hypothèse.

C'est encore à tort qu'SOCIETE1.) entend tirer argument de ce qu'elle n'a pas « refusé de réitérer la vente par-devant Notaire » pour contester l'application de la clause pénale prévue à l'article 6.

En effet, l'article 5b) des Compromis de vente renvoie directement, en cas de défaut de production d'un accord ou refus bancaire dans le délai contractuel, à la clause pénale.

Sous peine de vider de sens ledit renvoi, il ne saurait être exigé du Vendeur qui entend faire application de la clause pénale pour violation de l'article 5b), de produire en outre la preuve d'un refus de passer acte devant notaire par l'Acquéreur.

Il s'ensuit que c'est à bon escient que le Tribunal a fait droit à la demande en indemnisation pour les montants de 100.000 et de 30.000 euros, soit 10% des prix de vente, conformément à l'article 6 des Compromis de vente, ces montants assortis d'intérêts au taux légal à partir des mises en demeure.

Concernant la majoration du taux d'intérêt, la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard a abrogé la loi du 22 février 1984 relative au taux d'intérêt légal et ne prévoit pas, pour les créances issues de transactions commerciales, la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'exécution d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

Si l'article 15-1 de la loi précitée du 18 avril 2004 a rendu applicable la majoration du taux d'intérêt « dans tous les cas non visés aux chapitres I et II de la présente loi », force est de constater que le chapitre I a trait aux intérêts en faveur des créances des transactions commerciales, soit le cas d'espèce.

La majoration du taux d'intérêt légal ne s'appliquant pas aux créances issues de transactions commerciales, il y a lieu de réformer la décision déferée sur ce point.

SOCIETE2.) réclame le paiement de ses frais et honoraires d'avocat au motif qu'elle a dû s'attacher les services d'un avocat afin qu'SOCIETE1.) respecte ses obligations contractuelles.

S'il est admis que les frais et honoraires d'avocat représentent un préjudice réparable, il appartient au demandeur qui entend être indemnisé sur base de la responsabilité civile, d'établir la réalité et l'ampleur de son dommage.

SOCIETE2.) reste en défaut de ce faire, de sorte que sa demande en indemnisation de ses frais et honoraires est à rejeter.

PERSONNE2.) ayant été contrainte d'engager des frais pour assurer la défense de ses intérêts en justice, c'est à juste titre que le Tribunal a fait droit à sa demande en paiement d'une indemnité de procédure pour couvrir ces frais, évalués à 1.500 euros.

Il serait également inéquitable de laisser à la charge de SOCIETE2.) l'intégralité des frais, non compris dans les dépens, nécessaires pour se défendre en instance d'appel. Il y a lieu d'évaluer ces frais à 1.500 euros pour l'instance d'appel.

De son côté, SOCIETE1.) étant, en tant que partie succombante, à condamner aux frais et dépens, c'est à juste titre que le Tribunal a rejeté sa demande en paiement d'une indemnité de procédure.

Pour ce même motif, la Cour rejette également sa demande en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

la Cour, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

par réformation,

dit qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) de sa demande en paiement de ses frais et honoraires d'avocat,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande en paiement d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.