

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 51/24 IV-COM

Audience publique du douze mars deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00259 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 anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration, 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 Luana Cogoni en remplacement de l'huissier de justice Véronique Reyter, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette, du 6 février 2023,

comparant par la société en commandite simple Kleyr Grasso, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220509, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant Kleyr Grasso GP sàrl, établie à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Henry De Ron, avocat à la Cour,

e t

1) PERSONNE1.), financier,

2) PERSONNE2.),

les deux demeurant aux Emirates Arabes Unis à ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit acte Cogoni,

comparant par Maître Claude Clemes, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL

Faits et rétroactes

Le 21 novembre 2019, un compromis de vente ayant porté sur un immeuble d'habitation sis à ADRESSE3.) (ci-après le Compromis), a été conclu entre PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE4.)), en tant que vendeurs, et la société anonyme SOCIETE1.), pour le prix de 6.850.000 euros.

Le Compromis de vente a été conclu, entre autres dispositions, sous la condition suspensive de l'obtention par la société SOCIETE1.) d'un crédit bancaire jusqu'au 28 février 2020 au plus tard. Suivant avenant du 26 mars 2020, ce délai a été prorogé jusqu'au 30 juin 2020.

En date du 3 juillet 2020, la société SOCIETE1.) a présenté un accord bancaire de la banque SOCIETE2.).

Malgré les mises en demeure des 20 décembre 2021 et 14 janvier 2022 de passer acte devant notaire, la société SOCIETE1.) ne s'est pas présentée par devant le notaire à la date et heure prévues, soit le 19 janvier 2022 à 15 heures.

Suivant courriel du 3 février 2022, la société SOCIETE1.) a écrit ce qui suit : « (...) I have today set a binding notarisisation date with the notary's office for 15.03.2022 at 15:00 with the possibility to postpone it to 16.03.2022 if there is an unscheduled delay in the transfer of funds between SOCIETE2.) and the notary account". Cette réservation de date effectuée par la société SOCIETE1.) est confirmée par son mandataire le lendemain 4 février 2022.

En date du 15 mars 2022, un procès-verbal de difficultés a été rédigé par le notaire Edouard Delosch qui a relevé, entre autres, que « la partie acquéreuse a de nouveau annulé en dernière minute le rendez-vous en date du 14 mars 2022 par courriel ».

Suite à une nouvelle mise en demeure du 21 mars 2022 de passer acte en date du 20 avril 2022, et au vu de la non-comparution de la société SOCIETE1.), un procès-verbal de non-comparution a été dressé le 20 avril 2022 par le notaire Edouard Delosch.

Suivant lettre recommandée du 17 mai 2022, les époux PERSONNE4.) ont mis en demeure la société SOCIETE1.) de lui payer le montant de 137.000 euros en application de l'article 6 du Compromis.

Saisi de la demande des époux PERSONNE4.) dirigée contre la société SOCIETE1.) aux fins de la voir condamner au paiement du montant de 137.000 euros, outre les intérêts, et du montant de 7.500 euros au titre d'une indemnité de procédure, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 16 décembre 2022, a dit la demande principale des époux PERSONNE4.) fondée, condamné la société SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE4.) le montant de 37.000 outre les intérêts, a dit la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) en paiement du montant de 137.000 euros non fondée, a condamné la société SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE4.) le montant de 1.500 euros au titre indemnité de procédure, et a rejeté la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une telle indemnité.

De ce jugement, qui a été signifié le 29 décembre 2022, la société SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel suivant exploit d'huissier de justice du 6 février 2023.

Instance d'appel

- Moyens des parties

L'appelante demande en premier lieu à voir enjoindre aux époux PERSONNE4.) de lui communiquer leur adresse. Dans la mesure où les parties intimées ont fourni leur adresse actuelle, cette demande n'a plus d'objet.

La société SOCIETE1.) reproche au Tribunal d'avoir violé les dispositions de l'article 1134 du Code civil en retenant que l'appelante a été valablement sommée de passer l'acte notarié de vente. Elle fait valoir que les parties ont convenu de procéder par sommation, or, aucune sommation d'huissier ne lui aurait été adressée. Les parties auraient « par des termes contractuels spécifiques » opté pour la sommation d'huissier. La convention entre parties étant claire, il n'y aurait pas lieu à interprétation.

Elle estime en outre que la vente aurait dû être actée « dans un délai raisonnable ». Elle explique que suite aux relances des vendeurs qui lui ont été adressées le 20 décembre 2021 et le 14 janvier 2022, elle ne se serait pas présentée devant notaire aux fins de passer acte en raison du défaut du notaire d'avoir établi des projets d'acte de vente et d'ouverture de crédit. Elle aurait sollicité un renouvellement du financement qui lui aurait été accordé en date du 2 décembre 2022.

Elle évoque encore qu'en vendant l'immeuble en février 2023, les époux PERSONNE4.) auraient vendu la chose d'autrui et elle réitère sa demande reconventionnelle tendant à la condamnation des époux PERSONNE4.) à lui payer le montant de 137.000 euros au titre de l'indemnité conventionnelle.

A titre subsidiaire, elle conclut à la réduction de la clause pénale, dès lors que les époux PERSONNE4.) auraient cédé l'immeuble à un tiers acquéreur à un prix supérieur de 150.000 euros, sans en informer l'appelante et sans que l'instance d'appel ne soit toisée.

Les époux PERSONNE4.) concluent à la confirmation du jugement déféré par adoption des motifs des juges de première instance et s'opposent aux prétentions de la partie adverse.

- Appréciation de la Cour

C'est à bon droit que le Tribunal a relevé qu'en application de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile et de l'article 1315 du Code civil, il appartient aux époux PERSONNE4.), qui réclament le paiement du montant de 137.000 euros au titre de la clause pénale stipulée à l'article 6 du Compromis, correspondant à 2 % du prix de vente, d'établir que ce montant leur revient.

Il importe de rappeler les termes de l'article 6 du Compromis :

« Sauf le cas de la non-réalisation de la condition suspensive, si l'une des Parties refusait, pour quelque cause que ce soit, de signer l'acte notarié de vente après avoir été sommée de comparaître à la signature, la vente sera résolue de plein droit pour faute dans le chef de la partie défaillante, sans qu'il soit nécessaire d'entamer une action judiciaire à cette fin. Dans la mesure où cette résolution devrait trouver son origine dans une faute de l'Acquéreur, le Vendeur sera de nouveau libre de disposer de l'Immeuble comme il l'entend et notamment de le vendre à quelqu'un d'autre à compter de la résiliation.

La non-comparution le jour prévu pour la passation de l'acte vaut constat de refus de signer.

La résolution de plein droit prendra effet le jour qui suit la date fixée pour la signature de l'acte notarié de vente.

La partie à qui la résolution est imputable devra payer à l'autre partie, à titre d'indemnité pénale, un montant forfaitaire et irréductible égal à 2 % (deux pour cent) du prix de vente. Par ailleurs, si la partie venderesse décide d'annuler la vente de façon unilatérale, celle-ci devra également verser un montant forfaitaire et irréductible égal à 2,5

% (deux virgule cinq pour cent) du prix de vente à SOCIETE3.) SARL ».

L'article 5 du Compromis stipule ce qui suit :

« Le présent Compromis est soumis à l'obtention par l'Acquéreur du crédit bancaire souhaité pour le financement du prix de vente tel que mentionné à l'article 2 du Compromis. (...)

La réalisation de la condition suspensive devra intervenir au plus tard le 28/02/2020. Ce délai pourra être prorogé de quatre (4) semaines si l'acquéreur justifie au vendeur que la banque nécessite de ce temps supplémentaire afin de pouvoir donner une réponse circonstanciée à la demande de crédit bancaire (...) ».

L'article 1176 du Code civil dispose : « 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 ».

Ainsi, lorsqu'une vente a été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt à une date déterminée, la non-obtention de ce prêt à cette date équivaut à une défaillance de la condition suspensive. Il s'agit d'un délai de rigueur et son dépassement entraîne défaillance de la condition. Le délai fait indiscutablement partie intégrante de l'événement prévu comme condition. Les parties peuvent proroger ce délai. S'il est admis que les parties peuvent renoncer aux conséquences juridiques d'un délai ou proroger ce dernier, la renonciation, qui peut certes être implicite, ne peut se présumer du seul fait que les parties ont laissé passer la date convenue sans réagir.

Le reproche fait aux époux PERSONNE5.) d'avoir outrepassé un « délai raisonnable » pour la passation de l'acte notarié, à supposer que ce prétendu dépassement déraisonnable soit imputable à ces derniers, ne saurait dès lors valoir.

Il n'est pas discuté entre parties que la société SOCIETE1.) a obtenu un accord bancaire en obtention d'un prêt en date du 3 juillet 2020 et que cet accord bancaire a été accepté par les époux PERSONNE5.), de sorte que le délai a été prorogé de l'accord des parties. Il s'ensuit qu'en application des dispositions ci-avant reproduites du Compromis, la condition suspensive litigieuse est réputée accomplie et le contrat est devenu parfait entre parties.

Or, aux termes du Compromis, si une partie refuse de signer l'acte notarié après avoir été sommée de comparaître à la signature, la vente est résolue de plein droit pour faute dans le chef de la partie défaillante, et celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité à hauteur de 2 % du prix de vente convenu.

Tel que relaté ci-avant, la première sommation du 20 décembre 2021 a fixé la date pour passer acte devant notaire au 19 janvier 2022. Suite au défaut de comparution de la société SOCIETE1.) au prèdit rendez-vous devant notaire, cette dernière a, par courriel du 4 février 2022, proposé de passer l'acte le 15 ou 16 mars 2022. La société SOCIETE1.) ayant été, de nouveau, en défaut de se présenter devant le notaire, les époux PERSONNE4.) ont finalement proposé la date du 20 avril 2022 pour la passation de l'acte notarié de vente, date à laquelle le notaire a établi un procès-verbal de non-comparution.

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) a elle-même proposé la date du 15 mars 2022 pour procéder à la passation de l'acte, qu'il résulte du courriel de la société SOCIETE1.) du 10 novembre 2021 que « SOCIETE2.) has confirmed that everything is in order with the loan (...) and the funds are still available for drawdown (..) so we can attend the notary appointment », l'affirmation de l'appelante que le notaire n'aurait pas établi des projets d'actes, sans même alléguer qu'elle ait sollicité au préalable la production de tels projets, ne saurait porter à conséquence.

L'appelante réitère en outre sa contestation tirée du non-respect du formalisme du Compromis en soutenant qu'une sommation devrait se faire nécessairement par voie d'huissier de justice. Faute par les époux PERSONNE4.) d'avoir procédé de cette façon, ces derniers ne sauraient faire valoir la clause pénale stipulée au Compromis.

C'est par une motivation exhaustive et par des références doctrinales que la Cour adopte, que la juridiction de première instance a relevé notamment que si dans son acception procédurale la plus stricte, le terme de sommation désigne une mise en demeure signifiée par huissier ou par commissaire de justice, « acte de procédure notifié par huissier de justice par lequel un requérant fait intimer un ordre ou une défense à l'adresse de son destinataire », dans la pratique, la sommation prend néanmoins généralement la forme d'une lettre recommandée. Prise dans ce sens, la sommation constitue une mise en demeure.

En outre, lorsque les parties à un contrat se sont mal exprimées ou se sont exprimées de manière incomplète, le juge est amené à interpréter la convention. Dans ce contexte, le juge doit, en premier lieu et en vertu de l'article 1156 du Code civil, s'attacher à la recherche de la commune et réelle intention des parties, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes. Le juge ne doit donc pas interpréter le contrat de manière trop formaliste, mais doit rechercher la volonté des parties au moment de la signature de l'acte, en tenant compte de l'obligation des parties d'être de bonne foi, prévue par l'article 1134 alinéa 3 du même Code.

Contrairement à ce que fait plaider la société SOCIETE1.), il ne résulte d'aucun élément du dossier que les parties aient voulu exiger une

sommation par huissier de justice pour passer devant le notaire en vue de l'authentification de la vente. Il ne ressort pas du libellé de l'article 6 du Compromis que les parties aient, « par des termes contractuels spécifiques, opté pour la sommation d'huissier ». En tenant en outre compte de l'obligation de bonne foi des parties, il convient d'interpréter l'article 6 du Compromis en ce sens que la partie défaillante doit être mise en demeure par l'autre partie de comparaître à la passation de l'acte, sans que la sommation prévue doive obligatoirement être faite par un huissier de justice.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) a été valablement sommée de se présenter devant notaire pour la passation de l'acte notarié.

Par ailleurs, tel que relevé ci-avant, la société SOCIETE1.) a elle-même proposé de passer l'acte notarié en date du 15 ou 16 mars 2023, mais s'est à nouveau pas présentée à la date qu'elle a elle-même fixée. Elle ne saurait dès lors revenir sur une prétendue sommation antérieure irrégulière de la part des époux PERSONNE4.) en vue de passer acte de vente, pour ne pas respecter ses propres obligations contractuelles.

Le moyen évoqué par l'appelante, non autrement explicité, d'une vente par les époux PERSONNE4.) de la chose d'autrui est encore à rejeter, le Compromis conclu entre parties ayant été résolu de plein droit en application de l'article 6 analysé ci-avant. Par leur demande en paiement de l'indemnité forfaitaire stipulée à l'article 6 du Compromis et en rappelant les multiples sommations de passer acte notarié de vente, les époux PERSONNE4.) ont, par courrier recommandé du 17 mai 2022, clairement manifesté leur désaccord à proroger à nouveau le délai pour l'authentification de la vente. La société SOCIETE1.) n'affirme d'ailleurs pas et a fortiori n'établit pas qu'elle ait souhaité passer acte à un moment ultérieur.

C'est partant à juste titre que le Tribunal a retenu, qu'en vertu de la clause pénale stipulée au Compromis, la demande des époux PERSONNE4.) en paiement de l'indemnité conventionnelle est fondée.

En instance d'appel, l'appelante conclut en ordre subsidiaire à la réduction de la clause pénale.

L'article 1152 du Code civil se lit comme suit : « Lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre.

Néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite ».

L'article 1226 du même Code dispose : « La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution ».

La clause pénale peut être définie comme la stipulation contractuelle par laquelle les parties fixent à l'avance et de manière forfaitaire la somme d'argent qui sera due par le débiteur dans le cas où il n'exécuterait pas comme convenu son obligation. La clause pénale, constituant une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages-intérêts contractuels, a pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages-intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

Si l'article 1152 du Code civil 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, toujours est-il que le législateur, dans un souci d'équité, a donné au juge la possibilité de modérer ou augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

Ce n'est toutefois qu'à titre exceptionnel que l'article 1152, alinéa 2 du Code civil permet la modification judiciaire de la peine convenue. Le législateur n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale. Aussi le maintien de la peine convenue est la règle et la modification de cette peine est l'exception.

Il appartient dès lors au juge dans un cas d'espèce d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. C'est au débiteur sollicitant la réduction de la clause pénale qu'il appartient de se prévaloir des éléments permettant de motiver la décision de réduction sollicitée.

La société SOCIETE1.) ne justifie tout d'abord pas que l'indemnité forfaitaire convenue entre parties de 2% du prix de vente soit excessive au vu de la pratique habituelle en matière de compromis de vente d'immeubles au Luxembourg.

A défaut par l'appelante de fournir un élément pertinent de nature à justifier une réduction de la peine forfaitairement convenue entre parties, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande subsidiaire en réduction de la clause pénale. Le fait que les époux PERSONNE4.) ont vendu l'immeuble à un prix supérieur à celui convenu au Compromis - l'indemnité forfaitaire étant précisément destinée à supprimer toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice - ne porte pas à conséquence. Suite aux multiples refus de passer l'acte notarié, les époux PERSONNE4.) n'avaient aucune obligation d'informer la société SOCIETE1.) de la vente de l'immeuble à un tiers acquéreur.

Dans la mesure où la demande des époux PERSONNE4.) a été déclarée fondée, la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité conventionnelle, réitérée en appel, n'est pas fondée.

L'appel n'est partant pas fondé.

- Demandes accessoires

Au vu de l'issue du présent litige, c'est à bon droit que la société SOCIETE1.) a été déboutée de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance. Pour les mêmes motifs, sa demande en octroi d'une telle indemnité pour l'instance d'appel est également à rejeter.

La condition de l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile étant donnée dans le chef des époux PERSONNE4.), c'est à bon droit que le Tribunal a condamné la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 1.500 euros au titre d'une indemnité de procédure pour la première instance, et il y a encore lieu de la condamner au paiement du montant de 2.000 euros pour l'instance d'appel.

La Cour ne dénotant pas d'intention malveillante dans l'appel relevé par la société SOCIETE1.), les époux PERSONNE4.) sont à débouter de leur demande en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire formulée en instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel non fondée,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) le montant de 2.000 euros au titre d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit la demande de PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire non fondée,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Claude Clemes sur ses affirmations de droit.