

Arrêt civil

Audience publique du 3 décembre deux mille huit

Numéro 31345 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

A), employée privée, demeurant à L-4429 Belvaux, 32, rue Marie Curie,
appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos
CALVO d'Esch/Alzette en date du 21 mars 2006,

comparant par Maître Frédéric NOËL, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg,

e t :

1. D), veuve B), demeurant à L-4460 Belvaux, 256, rue de la Gare,

2. E), demeurant à L-8613 Pratz, 27, rue de Folschette,

3. F), demeurant à L-8613 Pratz, 27, rue de Folschette,

pris en leur qualité d'héritiers légaux de feu B) suivant acte reprise
d'instance notifié le 5 mai 2008,

intimés aux fins du susdit exploit CALVO du 21 mars 2006,

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

2. la société C), établie et ayant son siège social à L-1116 Luxembourg, 16, rue Adolphe, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit CALVO du 21 mars 2006,

comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette.

LA COUR D'APPEL :

B) a assigné **A)** pour obtenir le paiement d'une clause pénale suite à la violation par l'assignée du contrat intitulé « compromis de vente » du 19 juin 2000 d'un appartement à MONDERCANGE tandis que **A)** a mis en intervention l'agence immobilière, la société anonyme TRANS-IMMO.

Par un jugement interlocutoire du 25 octobre 2002, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a admis **A)** à des enquêtes pour prouver qu'il était prévu que le « compromis de vente » deviendrait caduc en l'absence d'obtention d'un crédit par la défenderesse.

Par un jugement du 14 octobre 2005, le tribunal a rejeté le moyen de la défenderesse en annulation du compromis de vente, ses moyens tirés d'une violation de l'obligation de conseil de l'agent immobilier et du propriétaire, d'une prétendue condition suspensive, du défaut d'acceptation spéciale de la clause pénale et de la réduction de l'indemnité fixée au compromis de vente et il a condamné **A)** à payer à **B)** la somme de 545.000.- LUF, équivalant à 13.510,20.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande jusqu'à solde. Il a rejeté la demande de **B)** en obtention de dommages-intérêts supplémentaires et les demandes de toutes les parties sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile, de même que la demande d'exécution provisoire du jugement.

De ce jugement, signifié le 13 février 2006, **A)** a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 21 mars 2006.

Elle demande, par réformation du jugement de première instance, d'être déchargée de la condamnation intervenue. Principalement, elle conclut de voir constater que le compromis de vente du 17 juin 2000 a été résilié/annulé à l'amiable entre les parties **A)** et **B)** sans pénalité pour la partie **A)** et elle offre de prouver son affirmation par témoins. Elle estime que la preuve serait libre vis-à-vis de **C)** et que par rapport à **B)** il existerait un commencement de preuve par écrit qui permettrait d'écarter l'application de l'article 1341 du Code civil, une transaction ayant été préparée par le mandataire précédent de l'appelante.

Plus subsidiairement, elle demande de voir constater un intérêt entre l'intimé et les témoins entendus en première instance de sorte qu'il conviendrait d'écarter les témoignages qui lui sont défavorables et d'admettre la nullité du compromis pour vice de consentement, sinon de constater la violation de l'obligation de conseil du vendeur ou de l'agent immobilier, sinon de dire que la condition suspensive du départ du sous-locataire n'était pas remplie, sinon enfin de réduire le montant de la clause pénale. Elle demande la confirmation du jugement en ce qu'il n'a pas alloué à **B)** d'indemnité supplémentaire et elle demande finalement des indemnités sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

B) demande la confirmation du jugement dont appel à l'exception du volet relatif aux indemnités de procédure. A ce propos il réclame 1.100.- EUR en première instance et 2.500.- EUR en instance d'appel tout en demandant le rejet des prétentions adverses.

Il conclut au rejet de l'offre de preuve de l'appelante par application de l'article 1341 du Code civil.

La société anonyme **C)** conclut également à la confirmation du jugement dont appel à l'exception du volet relatif aux indemnités de procédure. Elle réclame 1.850.- EUR en première instance et 2.500.- EUR en instance d'appel en demandant aussi le rejet des prétentions de **A)**. Elle insiste sur ce qu'elle n'a pas violé son obligation de conseil, cette obligation n'étant par ailleurs que de moyen.

Par conclusions du 5 mai 2008, **D)**, **E)** et **F)**, héritiers de **B)** suivant acte de notoriété versé en cause, ont repris l'instance introduite contre celui-ci par l'acte d'appel.

Quant à la résiliation à l'amiable

En cours d'instance d'appel, au mois d'avril 2007, l'appelante a versé des pièces qui prouveraient, d'après elle, à la fois l'absence d'obtention de prêt et la résiliation amiable du compromis de vente acceptée par **B**).

Il résulte cependant des pièces versées par l'appelante dès le début du procès (dans sa farde de deux pièces comprenant une ouverture de crédit notariée et un courrier de la banque **G**) qu'elle a obtenu le 24 juillet 2000 une ouverture de crédit de la part de la banque **G**) de 6.200.000.- LUF utilisée pour l'achat d'un immeuble à BELVAUX, la vente et le prêt étant constatés par des actes notariés BIEL du 29 septembre 2000, et que cette ouverture de crédit a été augmentée le 7 février 2001 à 7.350.000.- LUF pour permettre à l'appelante de réaliser des travaux de transformation dans ce même immeuble.

Les trois pièces nouvelles, versées seulement en cours d'instance d'appel, consistent en un courrier de la banque **G**) du 10 juillet 2000 par lequel cette banque informe **A**) qu'une facilité de crédit de 5.700.000.- LUF ne peut lui être accordée au motif que « l'affaire n'entre pas dans le cadre de nos règlements en la matière », en une note d'honoraires du précédent mandataire de l'appelante comprenant un poste « négociations avec M. **B**) lors de 4 entretiens téléphoniques » ainsi qu'en un écrit préparant une convention de résiliation du compromis de vente et de renonciation à la peine conventionnelle, datée du 5 octobre 2000, entre **A**) et **B**) mais non signé par les parties.

Il résulte ainsi de ces pièces, qu'après avoir signé le 19 juin 2000 le compromis de vente litigieux pour un appartement à MONDERCANGE, **A**) s'est ravisée pour acheter immédiatement après un appartement à BELVAUX.

Sa version des faits selon laquelle la première vente aurait été résiliée de commun accord, en dehors du fait qu'elle manque de crédibilité, n'est en tout cas pas prouvée, une transaction comme celle alléguée par rapport à la résiliation du contrat de vente et de la clause pénale y prévue étant soumise aux dispositions de l'article 1341 du Code civil.

Il n'existe par ailleurs point de commencement de preuve par écrit au sens de l'article 1347 du Code civil alors que cet écrit devrait émaner de celui contre lequel la demande est formée, c'est-à-dire de **B**), ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de rejeter l'offre de preuve testimoniale formée par l'appelante et que le moyen tiré d'une prétendue résiliation à l'amiable manque de fondement.

Quant à la nullité du « compromis de vente » pour vice du consentement

Le tribunal de première instance a relevé que les témoins **H)**, **I)** et **J)** ont été unanimes pour dire que l'appelante a formellement déclaré ne pas avoir besoin d'un crédit en vue de l'acquisition de l'appartement et qu'elle a refusé d'inscrire une clause bancaire dans le contrat.

A la lumière des pièces ci-dessus citées, il s'avère que l'appelante, employée de banque, n'avait aucun doute sur la possibilité de financer son acquisition et que cet élément n'a manifestement pas été déterminant lors de la conclusion du contrat. Les témoignages, défavorables à l'appelante et qui n'ont à juste titre et pour des motifs que la Cour adopte pas été écartés en première instance, cadrent par conséquent parfaitement avec la réalité ressortant du fait que l'appelante n'avait aucun problème pour obtenir le 24 juillet 2000 un crédit de 6.200.000.- LUF et qui n'est pas mise en cause par le prétendu refus ressortant du courrier de la banque **G)** du 10 juillet 2000.

Les moyens tirés d'un prétendu vice du consentement ne sont par conséquent pas fondés.

Quant à la violation de l'obligation de conseil du vendeur ou de l'agent immobilier

Au vu du fait que le problème de la clause bancaire a été discuté lors de la conclusion du contrat de vente entre **B)** et **A)**, en présence de l'agence immobilière **C)**, c'est encore à juste titre que le tribunal n'a retenu aucune violation d'une obligation de conseil dans le chef des deux parties intimées.

Quant à la condition suspensive du départ du sous-locataire

L'appelante reste en défaut de prouver que la condition du départ du sous-locataire n'ait pas été respectée, la Cour pouvant se borner à renvoyer sur ce point au jugement de première instance.

Quant à la réduction de la clause pénale

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, par la loi du 15 mai 1987, donné au juge la possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

En ouvrant la voie au pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière, cette législation ne devait cependant présenter qu'un caractère d'exception. Le législateur n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale.

Il appartient dès lors au juge dans un cas d'espèce d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Pour ce faire les juges se basent normalement sur plusieurs critères objectifs :

Un des critères est la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution : il faut qu'il y ait une trop grande disproportion entre la peine et le préjudice.

Un autre est l'examen de la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devait être appliquée dans toute sa rigueur : il serait en effet injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale.

Un troisième est l'appréciation de la bonne foi du débiteur : il serait injuste de le faire profiter d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (Cour d'appel 14.11.2007 n° 31979 du rôle).

En l'occurrence la clause n'est, vue objectivement, pas manifestement excessive dès lors qu'elle correspond aux clauses pénales normalement stipulées dans les compromis de vente pour le cas d'une résolution fautive et qu'elle est conforme aux usages. Elle ne l'est pas non plus d'un point de vue subjectif, en considération de l'attitude de l'appelante ayant amené à la résolution du compromis. L'appelante n'a par ailleurs pas fourni d'élément permettant de déterminer l'absence de préjudice effectivement subi par l'intimé **B**), notamment que le prix qu'il a obtenu lors la vente de l'appartement à un tiers, le 15 novembre 2000, à savoir 5.350.000.- LUF selon le contrat, ait été supérieur à celui prévu au contrat de vente avec elle (5.000.000.- LUF + 450.000.- LUF pour cuisine équipée et garde-robe).

La décision entreprise est donc également à confirmer sur ce point

Quant aux indemnités sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile

Etant donné que **A)** succombe en appel, sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à rejeter.

Les appels incidents des parties intimées par rapport au débouté quant à l'indemnité de procédure en première instance ne sont pas fondés, le tribunal ayant pu souverainement décider que ces demandes n'étaient pas fondées. Il serait par contre inéquitable, notamment au vu de l'attitude de l'appelante, de laisser à charge des parties intimées l'intégralité des frais irrécupérables en instance d'appel. Il convient par conséquent de condamner l'appelante à payer à chacun des trois héritiers de **B)** qui ont repris l'instance la somme de 666,66.- EUR et à la société anonyme **C)** la somme de 2.000.- EUR.

Par ces motifs,

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé et confirme le jugement entrepris,

rejette la demande de **A)** sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

déclare non fondés les appels incidents des parties intimées relatifs à l'indemnité de procédure en première instance,

condamne **A)** à payer à la société anonyme **C)** une indemnité de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne **A)** à payer à **D)**, **E)** et **F)** chacun une indemnité de 666,66.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne **A)** aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maîtres Nicolas BAUER et de Maître Georges PIERRET qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.