

Arrêt civil

Audience publique du 1^{er} avril deux mille neuf

Numéro 32386 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 :

1. K.) , comptable, et son épouse
2. L.) , retraitée,
demeurant ensemble à L- (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES
d'Esch/Alzette en date du 30 mars 2007,

comparant par Maître Martial BARBIAN, avocat à la Cour, demeurant
à Luxembourg,

e t :

1. X.) , retraité, demeurant à F- (...) ,
2. Y.) , retraité, demeurant à F- (...) ,

intimés aux fins du susdit exploit NILLES du 30 mars 2007,

comparant par Maître Vincent FRITSCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Dans un acte sous seing privé du 3 juillet 2004 par lequel X.) et Y.) ont consenti une promesse de vente d'un immeuble à K.) et L.) jusqu'au 31 octobre 2004, les parties ont convenu une indemnité forfaitaire de 177.500.- EUR au profit du promettant, à verser sur le compte du notaire METZLER en tant que séquestre. Cette somme devait garantir l'immobilisation et devait constituer en cas de levée de l'option d'acquérir un acompte sur le prix de vente. Pour le cas, où les bénéficiaires de la promesse ne demandaient pas la réalisation de celle-ci dans les délais et conditions convenus, le montant serait acquis au promettant. Il serait par contre restitué aux bénéficiaires, soit en cas de non réalisation de la condition suspensive de prêt liée à la promesse, soit, l'option levée, en cas de non réalisation des autres conditions suspensives liées à la vente.

K.) et L.) n'ayant ni procédé au versement de l'indemnité d'immobilisation sur le compte du séquestre, ni levé l'option dans le délai imparti, X.) et Y.) les ont assignés devant le tribunal pour obtenir la condamnation conjointe et solidaire des assignés au paiement de la somme de 177.500.- EUR avec les intérêts, l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi qu'une indemnité de 5.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Par un jugement du 28 novembre 2006, le tribunal a déclaré la demande fondée et il a condamné K.) et L.) solidairement à payer à X.) et Y.) la somme de 177.500.- EUR avec les intérêts légaux à compter de l'assignation.

Il a débouté chacune des parties de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile et il a refusé l'exécution provisoire.

De ce jugement, K.) et L.) ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 30 mars 2007.

Les appelants demandent la réformation de l'intégralité de la décision entreprise. Ils concluent à être déchargés de la condamnation prononcée et ils requièrent une indemnité de procédure de 3.500.- EUR.

A l'appui de leur appel, K.) et L.) reprochent d'abord au jugement de première instance de s'être mépris sur la nature et la portée de l'acte du 4

juillet 2004 alors que celui-ci devrait s'analyser non pas en une promesse unilatérale mais en une promesse synallagmatique de vente. Il serait en effet de jurisprudence que si l'indemnité d'immobilisation est importante, elle paralyserait en fait la faculté d'option du bénéficiaire de la promesse, de sorte qu'elle équivaldrait à un engagement d'acheter. Or, comme l'acte du 3 juillet 2004 devrait alors s'analyser en une promesse synallagmatique de vente emportant par principe un transfert de propriété, elle aurait dû être soumise à la formalité de l'enregistrement prévue à l'article 22 de la loi du 22 frimaire an VII.

La demande des consorts **X.) – Y.)** serait par conséquent irrecevable comme reposant sur un acte n'ayant pas été préalablement enregistré.

Par ailleurs, une promesse de vente non enregistrée serait frappée de nullité absolue et ne pourrait par conséquent servir de fondement à un quelconque paiement.

K.) et L.) soutiennent ensuite que la condition suspensive d'obtention du prêt ne se serait pas réalisée, leur banque ayant refusé le prêt demandé.

Sur ce point, les appelants formulent une offre de preuve testimoniale.

Ils concluent encore que l'indemnité d'immobilisation de 177.500.- EUR pour une période d'immobilisation inférieure à 4 mois constituait un moyen détourné de forcer les bénéficiaires de la promesse de vente à lever l'option d'achat du fait du montant exorbitant qu'elle mettait à charge de ceux-ci. Or, une telle clause devrait être déclarée nulle comme enfreignant l'ordre public économique.

Pour le cas où la clause ne serait pas déclarée nulle, les appelants estiment que la demande des consorts **X.) - Y.)** devrait néanmoins être déclarée non fondée étant donné que l'indemnité aurait été destinée à réparer un hypothétique préjudice dans le chef des intimés et qu'un tel préjudice n'existerait pas.

En tout état de cause, l'indemnité devrait être largement réduite, le cas échéant en application des articles 1152 et 1231 du Code civil comme constituant une clause pénale.

Les intimés demandent la confirmation du jugement de première instance et ils réclament une indemnité de procédure de 5.000.- EUR.

Ils renvoient au fait que les appelants ont préparé et signé eux-mêmes l'acte actuellement contesté et qu'ils se perdent dans des contradictions en

qualifiant l'acte, à la fois, de translatif de propriété et de non translatif de propriété.

Ils demandent la confirmation des motifs du jugement de première instance en ce qui concerne l'analyse juridique du contrat et en ce qui concerne ses effets. Ils soulignent que la condition suspensive d'obtention du prêt était nécessairement postérieure à la levée de l'option et non pas antérieure et que les bénéficiaires de la promesse n'ont jamais manifesté leur intention de lever l'option. Ils demandent à ce propos le rejet de l'offre de preuve adverse.

Les intimés concluent finalement que si l'indemnité d'immobilisation devait être requalifiée de clause pénale, elle n'aurait aucun caractère excessif par rapport à la valeur des immeubles fixée à 1.775.000.- EUR (donc 10%).

Quant au caractère de la promesse de vente par rapport à la formalité de l'enregistrement prévue à l'article 22 de la loi du 22 frimaire an VII

Ce qui caractérise une promesse unilatérale de vendre, c'est l'option donnée au bénéficiaire pendant un certain temps ; il peut librement lever l'option ou renoncer à la vente. Le promettant est définitivement engagé dès la signature de la promesse. Si l'option est levée, la promesse se transforme instantanément en vente. Ce contrat préparatoire n'engage par conséquent que le promettant, le bénéficiaire qui y adhère ne s'obligeant pas à conclure le contrat définitif.

La promesse synallagmatique de vente et d'achat est le contrat par lequel les deux parties s'engagent respectivement l'une à vendre, l'autre à acheter un bien déterminé, à un prix déterminé. A la différence de la promesse unilatérale de vente ou d'achat, dans laquelle l'un des contractants (le bénéficiaire) conserve la liberté de ne pas conclure la vente, la promesse réciproque ou synallagmatique de vente oblige les deux parties à conclure le contrat définitif.

Contrairement aux conclusions de l'appelante, la convention conclue entre parties est à qualifier de promesse unilatérale de vente et le jugement est à confirmer dans son analyse. En effet, seuls les consorts **X.) - Y.)**, en tant que promettants, se sont engagés irrévocablement à vendre, tandis que les parties bénéficiaires, les consorts **K.)** et **L.)**, disposaient de la faculté d'accepter ou non ultérieurement la vente dont les éléments essentiels étaient fixés dans la promesse de vente.

Comme la vente est conclue à la date de la levée de l'option et non à la date de la promesse, la question soulevée par les appelants quant au non respect des formalités d'enregistrement de la vente ne se pose pas.

C'est par conséquent à juste titre que le tribunal a rejeté les moyens de nullité et d'irrecevabilité soutenus par les appelants à propos du non enregistrement de la promesse de vente.

Quant à la condition suspensive d'obtention d'un prêt

L'affirmation faite en appel par les époux **K.) - L.)** qu'ils auraient au courant de la période allant du 3 juillet 2004 au 31 octobre 2004, sans préjudice quant à une date plus exacte, effectué auprès de leur établissement bancaire les démarches nécessaires en vue d'obtenir la somme de 1.775.000.- EUR devant servir à financer le prix de l'immeuble ayant fait l'objet de la promesse de vente du 3 juillet 2004 sans avoir pu obtenir le prêt en question, reste dans le plus grand vague et n'est appuyée par aucune pièce.

L'offre de preuve afférente est irrecevable comme ne revêtant pas le caractère de précision requis, les appelants n'indiquant ni la date de leur prétendue démarche, ni le nom de l'établissement bancaire, ni les modalités entourant leur demande, ni la date ou la motivation du refus.

Il s'ensuit que les appelants n'ont point établi la non réalisation de la condition suspensive sans qu'il soit nécessaire d'examiner à quel moment ils auraient dû entreprendre des démarches relatives à l'obtention du prêt.

C'est par conséquent à juste titre que le tribunal de première instance a décidé que le contrat est destiné à sortir ses effets.

Quant à la réduction de l'indemnité

Il résulte clairement de la promesse de vente que la somme de 177.500.- EUR était destinée à revêtir le caractère d'une indemnité pour le cas où les bénéficiaires décidaient de ne pas lever l'option. Ainsi le contrat du 3 juillet 2004 mentionne-t-il que la somme est payée « ... en contrepartie du préjudice qui peut en résulter pour le promettant en cas de non réalisation, notamment l'obligation de rechercher un autre acquéreur » et que « ce versement ne constitue pas un dédit mais une simple indemnité compensatrice forfaitaire attribuée au promettant ».

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.

En l'occurrence la clause n'est pas manifestement excessive dès lors qu'elle n'est pas une clause standard imposée par une partie à une autre mais qu'elle a été le résultat de la négociation entre parties. Le contrat a d'ailleurs été intégralement rédigé, selon les affirmations des parties intimées mais non contredites par les parties appelantes, par les consorts **K.) - L.)** de sorte que ces parties sont actuellement malvenues à en contester la portée.

La clause ne se heurte par ailleurs pas aux usages et les parties appelantes n'ont pas fourni d'élément permettant de déterminer l'absence de préjudice effectivement subi par les intimés, notamment quant au prix de vente de l'immeuble.

On n'est par conséquent pas dans un cas exceptionnel qui requerrait l'intervention du juge et la décision entreprise est également à confirmer sur ce point.

Quant aux indemnités de procédure

Les appelants qui ont succombé n'ont pas droit à une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Il serait par contre inéquitable de laisser à charge des parties intimées les frais qui ne peuvent être répétés de sorte qu'il convient de leur allouer la somme de 1.500.- EUR sur la même base.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat 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 des parties appelantes sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne **K.)** et **L.)** à payer à **X.)** et **Y.)** une indemnité de totale de 1.500.- EUR sur la même base ;

condamne **K.)** et **L.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Vincent FRITSCH qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.