

Arrêt N° 143/19 – VII – CIV

**Audience publique du treize novembre deux mille dix-neuf**

Numéro CAL-2018-00763 du rôle.

Composition:

Karin GUILLAUME, président de chambre;  
Elisabeth WEYRICH, premier conseiller;  
Yola SCHMIT, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**L),**

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg en date du 30 juillet 2018,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

**la société anonyme K),**

intimée aux fins du susdit exploit GALLE du 30 juillet 2018,

comparant par la société à responsabilité limitée PwC Legal, établie et ayant son siège social à L-2182 Luxembourg, 2, rue Gerhard Mercator, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Cindy ARCES, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

## LA COUR D'APPEL :

### Faits et antécédents procéduraux :

Suivant compromis de vente du 9 décembre 2016, enregistré le 16 décembre 2016, L) a vendu à la société anonyme K) S.A. une maison d'habitation sise à L- \_\_\_\_\_ et un garage fermé dans une copropriété sise à L- \_\_\_\_, au prix de 1.245.000.- euros. Le compromis de vente a été signé sous la condition suspensive de l'obtention par la société K) d'un crédit hypothécaire auprès d'une banque agréée au Grand-Duché de Luxembourg pour le 15 janvier 2017 au plus tard.

Début janvier 2017, la société K) a adressé à L) une lettre de la banque D) du 5 janvier 2017 qui a refusé l'octroi d'un prêt au motif que « *les opérations de financement de ce genre de projet ne rentrent pas dans les axes de développement de notre établissement* ».

Par courrier du 9 janvier 2017, L) a contesté le fait que ce refus bancaire puisse dégager la société K) de ses obligations contractuelles, soutenant qu'il ne s'agissait pas d'un refus à proprement parler.

Par courrier du 7 février 2017, L) a réitéré ses contestations quant au peu de diligences déployées par la société K) pour satisfaire à la condition suspensive du contrat et l'a invitée à passer l'acte notarié de vente.

Ce courrier du 7 février 2017 a été suivi d'une sommation de passer acte (le 27 février 2017 à 18.00h) signifiée par l'huissier de justice Pierre BIEL le 15 février 2017.

Par courrier de son mandataire du 22 février 2017, la société K) a fait valoir qu'elle a satisfait à ses obligations, de sorte qu'à défaut d'un accord bancaire, le compromis de vente devait être considéré comme caduc. La société K) a cependant demandé une prolongation du délai conventionnellement fixé afin qu'elle puisse introduire une nouvelle demande de crédit auprès d'un autre établissement bancaire.

Par l'intermédiaire de son *litismandataire*, L) a refusé l'octroi d'un délai supplémentaire.

Le 27 février 2017, le notaire S) a dressé un procès-verbal de non comparution.

Par exploit d'huissier de justice du 17 mars 2017, L) a fait assigner la société K) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de

Luxembourg, siégeant en matière civile, à titre principal pour voir constater que la condition suspensive de l'obtention du prêt est réputée réalisée au vœu de l'article 1178 du Code civil, et partant voir constater la résiliation, sinon la résolution fautive du compromis de vente du 9 décembre 2016 aux torts de la partie assignée. A titre subsidiaire, le requérant a demandé à voir engager la responsabilité contractuelle de la partie assignée. Il a sollicité en tout état de cause la condamnation de la société K) à lui payer la somme de 124.500.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Il a encore demandé à voir condamner la partie assignée à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

La société K) a demandé reconventionnellement de voir condamner L) à lui payer le montant de 124.500.- euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil.

Par jugement du 20 juin 2018, le tribunal a reçu les demandes, principale et reconventionnelle, les a dit non fondées et a condamné L) à payer à la société K) une indemnité de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Il a débouté L) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et l'a condamné aux frais et dépens de l'instance.

L) a relevé appel de ce jugement par acte d'huissier du 30 juillet 2018. Il demande à la Cour, par réformation du jugement entrepris, à titre principal de constater que la condition suspensive de l'obtention du prêt est réputée réalisée au vœu de l'article 1178 du Code civil et de constater la résiliation, sinon la résolution fautive du compromis de vente du 9 octobre 2016 aux torts de l'intimée. A titre subsidiaire, il demande à la Cour de dire que l'intimée a engagé sa responsabilité contractuelle ouvrant droit au paiement de dommages-intérêts et en conséquence condamner l'intimée à lui payer la somme de 124.500.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Il demande acte qu'il se réserve le droit de solliciter des dommages-intérêts supplémentaires du chef du préjudice subi. A titre plus subsidiaire, et pour autant que de besoin, il formule une offre de preuve par témoin tendant à établir les circonstances et conditions dans lesquelles le compromis de vente a été signé. En tout état de cause, il demande par réformation une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour la première instance, ainsi qu'une indemnité de procédure de 5.000.- euros pour l'instance d'appel.

La société K) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris, réfutant toutes les allégations adverses tenant à sa mauvaise foi dans la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt

bancaire. A titre subsidiaire, elle demande à la Cour de faire application de l'article 1152 alinéa 2 du Code civil et de réduire le montant de la clause pénale à de plus justes proportions, sinon de rejeter la demande pour inexistence d'un préjudice.

Elle formule appel incident et demande à la Cour, par réformation du jugement entrepris, de condamner l'appelant à lui payer le montant de 124.500.- euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil. Elle sollicite finalement la condamnation de l'appelant à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros pour l'instance d'appel ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

### **Appréciation de la Cour :**

L'appel du 30 juillet 2018 contre le jugement non signifié du 20 juin 2018 est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délai de la loi.

Le compromis de vente du 9 décembre 2016, dans ses dispositions pertinentes pour la solution du litige, stipule que : *« la présente vente a lieu sous les conditions suspensives que l'acquéreur obtienne un crédit hypothécaire auprès d'une banque agréée au Grand-Duché de Luxembourg, l'accord ou le désaccord de l'institut de crédit devra parvenir au vendeur au plus tard le 15 janvier 2016 (il faut lire 2017). Passé ce délai, le présent compromis est nul et non avenue, le tout sans frais quelconques. En cas de résiliation du compromis par l'une des parties, la partie résiliante s'oblige à payer à l'autre partie une indemnité de 10% (dix pour cent) du prix de vente et une indemnité conventionnelle et forfaitaire de 3% + TVA du prix de vente, à l'Agence immobilière IMHOTOP S.A.. Les indemnités sont payables dans la huitaine suivant la résiliation du compromis ».*

Pour débouter L) de sa demande, le tribunal a relevé que le compromis de vente avait été conclu sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt pour une date déterminée et mis à charge de l'acquéreur l'obligation de présenter une lettre de refus ou d'acceptation du prêt au plus tard pour le 15 janvier 2017. Il a relevé que la condition suspensive litigieuse a été stipulée dans l'intérêt de la société K) qui ne voulait pas s'engager définitivement avant d'être assurée de pouvoir financer l'immeuble acquis, tandis que le terme a été stipulé dans l'intérêt de L) qui voulait être fixé sur le sort de la vente. Le tribunal a encore souligné que le compromis n'imposait pas à l'acquéreur de solliciter un prêt auprès de plusieurs établissements bancaires et qu'au vu du libellé de la clause, la société K) n'avait aucune obligation de solliciter un prêt auprès d'un établissement de crédit en particulier.

Constatant que la société K) avait communiqué à L) endéans le délai conventionnellement fixé une lettre de refus de la banque D), le tribunal a retenu qu'aucune faute ne pouvait être reprochée à la société K).

L'appelant demande à la Cour de constater, par réformation du jugement entrepris, que la condition suspensive de l'obtention d'un prêt est réputée réalisée au vœu de l'article 1178 du Code civil.

Aux termes de l'article 1176 du Code civil, 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.

En l'occurrence, la vente a été conclue sous la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt à solliciter par la société K). Les parties ont défini le temps endéans lequel la condition suspensive devait être accomplie. La date limite était celle du 15 janvier 2017. Il convient à cet égard de rejeter l'argument de l'intimée que ce délai aurait été trop bref, étant donné que, même en prenant en considération le nombre de jours fériés à cette époque de l'année, le délai était suffisant pour se procurer au moins un accord ou refus d'un prêt. Par ailleurs, la société K) a présenté à L) endéans le délai conventionnellement fixé un refus de la banque D).

L'appelant reproche à l'intimée de ne pas s'être adressée à un autre établissement financier, notamment à un établissement accordant des prêts logements.

Le refus, daté du 5 janvier 2017, est motivé par le fait que « *les opérations de financement de ce genre ne rentrent pas dans les axes de développement de notre établissement* ».

La société K) a expliqué par courrier du 16 janvier 2017 les raisons pour lesquelles elle s'est adressée à la banque D), mettant en avant ses relations informelles avec l'un des directeurs de la banque.

Aux termes de l'article 1178 du Code civil, « *la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement* ». Le débiteur qui s'engage sous une condition suspensive est tenu d'une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Il doit entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires et de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pas pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition (Cassation 14 juillet 2009, Pas. 34, p.413 ; Cour d'appel 12 décembre 2012, Pas. 36, p.403 ; Cour d'appel, 28 juin 2000, Pas.31, p.395). Il convient dès

lors d'analyser si la société K) a effectué des démarches utiles en vue de l'obtention d'un financement bancaire.

En l'espèce, la Cour ne saurait suivre le raisonnement des juges de première instance ayant retenu que la présentation d'un courrier de refus de n'importe quel établissement financier agréé au Grand-Duché de Luxembourg endéans le délai conventionnellement fixé était suffisant pour délier l'intimée de ses engagements souscrits aux termes du compromis de vente.

Il convient de relever que les motifs de la souscription de ses engagements par l'intimée, à savoir que l'acquisition des deux immeubles s'inscrivait dans un projet ambitieux et vaste consistant en une formule innovante de logement résidentiel connu dans d'autres grands centres urbains sous l'appellation « co-living », n'ont pas été repris au compromis de vente et ne font dès lors pas partie du champ contractuel. Il en est de même des raisons ayant conduit l'intimée à s'adresser précisément à la banque D). Le compromis de vente portant sur l'acquisition d'un immeuble consistant en une maison d'habitation ainsi que sur l'acquisition d'un garage, il relève de la logique de ce contrat que les parties ont entendu se référer au financement du prix d'acquisition par un institut financier pratiquant usuellement l'octroi de crédits au logement et donc à une banque susceptible d'accepter d'effectuer le financement de ce projet pour entrer dans le cadre de ses activités normales de dispensatrice de crédits.

En effet, si l'acquéreur est en principe libre de s'adresser à l'institut financier de son choix, il doit néanmoins adresser sa demande à un institut financier spécialisé dans l'octroi de crédits immobiliers, faute de quoi sa demande ne saurait être considérée comme sérieuse, et partant comme suffisante.

En l'espèce, il n'est pas contesté que la banque D) est spécialisée dans le domaine de l'administration de fonds et qu'elle n'octroie dès lors pas habituellement des crédits immobiliers. Suivant courrier de refus du 5 janvier 2017, la banque indique clairement qu'elle n'accorde pas de crédits hypothécaires pour « ce genre de projet », étant donné que le projet « ne rentre pas dans les axes de développement de notre établissement ». La société K) de se référer au site internet de cette banque pour conclure au sérieux de sa demande, au motif que la banque D) accorderait cependant habituellement des crédits hypothécaires. La Cour constate que la banque y vante surtout ses services de conseils et de gestion de patrimoines immobiliers, ainsi que de levée de capitaux, et n'y mentionne aucunement l'octroi de crédits en vue de financer l'acquisition des biens immobiliers.

Suivant courrier du 22 février 2017, l'intimée est en aveu extrajudiciaire de s'être vue adresser plusieurs refus antérieurs de financement bancaires pour des projets immobiliers similaires. En faisant le choix de s'adresser à la banque D), ayant une politique interne de développement très spécifique, autre que l'octroi habituel de prêts immobiliers et en omettant, face au refus de la banque D) du 5 janvier 2017 motivé par le désintérêt de la banque quant au financement d'acquisitions immobilières « de ce genre », de faire usage du reste du délai courant encore jusqu'au 15 janvier 2017 pour introduire une demande auprès d'un institut financier auprès duquel elle disposait de réelles chances d'obtenir le crédit sollicité, la société K) a manqué à son obligation de faire le nécessaire pour que la condition suspensive s'accomplisse.

Par courrier du 22 février 2017, la société K) a sollicité une prorogation du délai afin d'introduire une demande de prêt auprès d'un autre établissement de crédit.

Il y a lieu de rappeler qu'un délai précis indiqué dans un compromis de vente constitue un délai de rigueur et que par application de l'article 1176 du Code civil, « *lorsqu'une vente a été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt avant une date déterminée, la non-obtention de ce prêt à cette date équivaut à une défaillance de la condition suspensive* ». Si ce délai peut être prorogé, cette prorogation du délai, qu'elle soit tacite ou expresse, pour être valable, doit intervenir avant l'arrivée du terme, soit en l'espèce avant le 15 janvier 2017.

La demande de prolongation du délai adressée à l'appelant en date du 22 février 2017 est partant tardive et le refus de l'appelant d'accorder une prolongation était justifié.

La Cour retient dès lors que la société K) n'a pas utilement effectué toutes les démarches nécessaires entrant dans le champ contractuel prévisible et ayant des chances réelles d'aboutissement. Elle n'a dès lors pas entrepris toutes les diligences nécessaires afin que la condition suspensive puisse se réaliser avant le 15 janvier 2017.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que, par réformation du jugement entrepris, il y a lieu de constater que la condition suspensive de l'obtention d'un prêt est réputée réalisée en application de l'article 1178 du Code civil et que la société K) a fautivement résilié le compromis de vente du 9 décembre 2016 en s'abstenant de se présenter à la passation de l'acte notarié, initialement fixée suivant compromis de vente au 27 janvier 2017 et refixée suivant sommation de passer acte au 27 février 2017. En conséquence, il y a lieu de déclarer la demande de L) en paiement de la clause pénale fondée dans son principe.

La société K) conclut en ordre subsidiaire à voir constater l'inexistence d'un préjudice pour l'appelant, sinon à voir réduire le quantum de la clause pénale à de plus justes proportions en application de l'article 1152 alinéa 2 du Code civil.

La sanction contractuelle du manquement d'une partie à ses obligations s'applique du seul fait de cette inexécution. Par conséquent, le créancier victime de l'inexécution n'a pas à démontrer l'existence d'un préjudice (Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 20 décembre 2006, n° de pourvoi 05-20.065, Recueil Dalloz 2007, p.371).

Il appartient au juge d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Ce caractère manifestement excessif ou non de la clause doit être objectivement apprécié (Cass.com., 27 mars 1990 : Bull.civ.1990, IV, n° 90). Le premier critère à considérer est tiré de la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier. Le deuxième consiste à examiner la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devrait être appliquée dans toute sa rigueur en vue de vérifier si par son application le créancier ne tire pas un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation qu'il n'en aurait tiré de son exécution. Le troisième est l'appréciation de la bonne foi du débiteur (Cour d'appel, 10 février 2010, P. 35, p.153).

Il importe de rappeler que comme la clause pénale est un forfait, elle est due en l'absence de toute preuve de préjudice. Ce n'est pas le préjudice qui rend la peine exigible, mais l'arrivée des événements pour lesquels elle est prévue, en l'espèce, la défaillance de la condition suspensive en raison du fait fautif de la société K). La victime n'a donc pas à prouver l'existence de son préjudice pour obtenir le paiement de l'indemnité convenue. La seule preuve du manquement sanctionné par la clause suffit. (Jcl civil- art 1146-1155 Fas. 22 Régime de la réparation-modalités de réparation Règles particulières à la responsabilité contractuelle- clause pénale n° 65 édition 2 juin 2014).

Cependant, lorsque le débiteur demande la révision de la clause pénale en arguant de son caractère manifestement excessif, le créancier a intérêt à combattre les arguments avancés par le débiteur en établissant la réalité et l'étendue de son préjudice (Cour d'appel 10 novembre 2010, P. 35, p. 277).

Le caractère manifestement excessif ou non de la clause ne peut résulter que de la comparaison entre le préjudice effectivement subi et le montant de l'indemnité prévue. Le préjudice réel est le paramètre qu'il faut considérer, puisque les juges ne peuvent, en fixant le montant de l'indemnité résultant

de l'application d'une clause pénale manifestement excessive, allouer une somme inférieure au montant du dommage subi par le créancier (Cass.com., 14 décembre 2010, n° 09-68.275 : RTD civ. 2011, p.122, obs. Fages).

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier que la maison d'habitation et le garage, objets du compromis de vente du 9 décembre 2016, ont été vendus par l'appelant en date du 16 juin 2017, soit six mois plus tard, au prix de 1.200.000.- euros, soit avec une perte de 45.000.- euros par rapport au compromis litigieux. La Cour ne saurait partant retenir l'absence de préjudice alléguée. Il convient de relever par ailleurs que les deux parties au litige sont des professionnels en matière d'acquisition et de vente d'immeubles et que le taux de 10% à titre de clause pénale n'a rien d'exceptionnel en la matière. Il n'y a partant pas lieu de procéder à une réduction de cette clause pénale.

En conséquence, de l'ensemble des développements qui précèdent, l'appel incident de l'intimée tendant à voir réformer le jugement entrepris en ce que le tribunal l'a déboutée de sa demande en dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire est à déclarer non fondé, aucune faute ne pouvant être reprochée à l'appelant qui a obtenu gain de cause.

Au vu de l'issue du litige, il y a encore lieu de réformer le jugement entrepris et de décharger L) de l'indemnité de procédure de 2.000.- euros à laquelle il a été condamné ainsi que de lui allouer une indemnité de procédure pour la première instance évaluée à 1.000.- euros et une pour l'instance d'appel évaluée à 1.000.- euros. En revanche, ayant succombé à l'appel interjeté par L), la société K) ne saurait prospérer dans sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

### **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 les appels, principal et incident ;

confirme le jugement entrepris en ce que le tribunal a dit non fondée la demande reconventionnelle de la société anonyme K) S.A. ;

déclare l'appel principal fondé ;

*réformant :*

dit fondée la demande principale de L) ;

condamne la société anonyme K) S.A. à payer à L) le montant de 124.500.- euros à titre de clause pénale, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

décharge L) de la condamnation à payer à la société anonyme K) S.A. une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour la première instance ;

condamne la société anonyme K) S.A. à payer à L) le montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance ;

rejette la demande de la société anonyme K) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne la société anonyme K) S.A. à payer à L) le montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne la société anonyme K) S.A. aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Marisa ROBERTO sur ses affirmations de droit.