

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 141/23 – VII – CIV

Audience publique du six décembre deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2022-00961 du rôle

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre ;
Nadine WALCH, conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), exerçant le commerce sous la dénomination SOCIETE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, en date du 29 août 2022,

comparant par la société à responsabilité limitée b-avocats, établie et ayant son siège social à L-8466 Eischen, 28, rue de l'Ecole, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Denis LENFANT, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse,

e t :

1) **PERSONNE1.),** et,

2) **PERSONNE2.),** les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties intimées aux fins du susdit exploit GLODÉ du 29 août 2022,

comparant par Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

Le 1^{er} août 2017, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après la société SOCIETE1.)), exerçant sous l'enseigne commerciale SOCIETE2.), et PERSONNE3.) ont signé un compromis de vente portant sur un immeuble sis au ADRESSE3.) à L-ADRESSE4.) au prix de 305.000,- euros.

Le jour même de la signature de ce premier compromis, la société SOCIETE1.) a signé un deuxième compromis de vente portant sur l'immeuble en question avec PERSONNE2.) et PERSONNE1.) au prix de 355.000,- euros.

Lors de l'authentification de la vente résultant du premier compromis, il s'est avéré que PERSONNE3.) n'était pas l'unique propriétaire de l'immeuble mais que celui-ci était détenu en indivision par trois copropriétaires, PERSONNE3.), PERSONNE4.) ainsi que feu PERSONNE5.), respectivement son épouse.

Etant donné qu'un des coindivisaires s'est opposé à la passation de l'acte notarié en exécution du premier compromis, la vente n'a pas pu se réaliser. Par conséquent, le deuxième compromis n'a pas non plus pu être exécuté.

Par exploit d'huissier du 25 janvier 2018, la société SOCIETE1.) a assigné PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg afin de demander la résolution du premier compromis et de les voir condamner solidairement, sinon in solidum, au paiement de :

- * la somme de 50.000,- euros à titre de dommage augmenté des intérêts légaux,
- * la somme de 35.500,- euros à titre de provision entre les mains d'un tiers à désigner par le tribunal pour un éventuel dommage,
- * la somme de 5.000,- euros à titre d'indemnité de procédure.

La société SOCIETE1.) a encore demandé l'exécution provisoire du jugement et la condamnation des parties assignées aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit du 26 février 2018, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont donné assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg afin de la voir condamner au paiement des montants de :

- * 35.500,- euros au titre de la clause pénale,

- * 840,- euros au titre des frais d'expertise,
- * 4.125,- euros au titre des frais bancaires engagés pour l'obtention du prêt hypothécaire,

soit à un montant total de 40.465,- euros, avec les intérêts légaux à partir du 18 décembre 2017, date de la mise en demeure adressée à la société SOCIETE1.), sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.500,- euros et la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur avocat constitué affirmant en avoir fait l'avance.

Par exploit d'huissier de justice du 1^{er} août 2018, la société SOCIETE1.) a assigné PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en intervention afin que ces dernières la tiennent solidairement, sinon in solidum, quitte et indemne de toute éventuelle condamnation pouvant être prononcée à son encontre dans le cadre de l'assignation lui adressée le 26 février 2018 par PERSONNE2.) et PERSONNE1.).

Par ordonnance du 26 septembre 2018, le juge de la mise en état a ordonné la jonction entre les trois rôles.

Par jugement du 31 mai 2022, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et statuant contradictoirement, a

- déclaré les demandes principales et la demande en intervention recevables en la forme,
- mis hors cause PERSONNE4.) ;
- annulé le compromis de vente conclu en date du 1^{er} août 2017 entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) ;
- déclaré le compromis de vente conclu en date du 1^{er} août 2017 entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE2.) et PERSONNE1.) résolu aux torts de la société SOCIETE1.);
- déclaré non fondées les demandes de la société SOCIETE1.) ;
- partant en a débouté ;
- déclaré non fondées les demandes reconventionnelles de PERSONNE3.) et PERSONNE4.);
- partant en a débouté ;
- déclaré partiellement fondées les demandes d'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ;
- débouté la société SOCIETE1.) de ses demandes sur base des articles 1152 et 1244 du Code civil ;
- partant condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) le montant de 35.500,- euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 18 décembre 2017 jusqu'à solde;
- débouté pour le surplus ;

- dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement ;
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 1.250,- euros à titre d'indemnité de procédure ;
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE4.) la somme de 500,- euros à titre d'indemnité de procédure ;
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) la somme de 1.250,- euros à titre d'indemnité de procédure ;
- dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement ;
- condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et en a ordonné la distraction au profit de Maître Filipe VALENTE et Maître Samira BELLAHMER, avocats concluant, qui la demandent en affirmant en avoir fait l'avance.

Par exploit d'huissier du 29 août 2022, la société SOCIETE1.) a relevé appel contre le jugement du 31 mai 2022, lequel n'a, d'après les éléments soumis à la Cour, pas fait l'objet d'une signification.

Aux termes de son acte d'appel, la société SOCIETE1.) reproche au tribunal de lui avoir causé torts et griefs pour l'avoir déboutée de ses demandes basées sur les articles 1152 et 1244 du Code civil.

Elle demande, par réformation de la décision entreprise, de débouter les parties intimées de leurs demandes en paiement de la somme de 35.500,- euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 18 décembre 2017 jusqu'à solde, avec majoration du taux d'intérêt de trois points après l'écoulement de trois mois à partir de la signification de l'arrêt à intervenir.

Elle conclut à la condamnation des parties intimées au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant sur ses affirmations de droit.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) demandent de voir constater que l'appel ne fait pas grief aux juges de première instance d'avoir déclaré résolu le compromis de vente aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.).

Ils demandent dès lors la confirmation du jugement du 31 mai 2022 en ce qu'il a déclaré résolu le compromis de vente conclu en date du 1^{er} août 2017 avec la société SOCIETE1.) aux torts de celle-ci.

Ils concluent encore à la confirmation de la condamnation de la partie appelante au paiement de la somme de 35.500,- euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure jusqu'à solde avec majoration du taux d'intérêt de trois points après l'écoulement de trois mois à partir de la signification de l'arrêt à intervenir.

Aux termes de leurs conclusions du 7 mars 2023, ils relèvent appel incident et demandent, par réformation de la décision entreprise, à voir condamner la société

SOCIETE1.) au paiement des frais d'expertise de 840,- euros et des frais bancaires de 4.125,- euros.

Ils sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,- euros pour l'instance d'appel et la condamnation des parties intimées [sic] au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel.

Par ordonnance du 5 juin 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire est renvoyée devant la Cour à l'audience des plaidoiries du 15 novembre 2023.

Appréciation de la Cour

La Cour constate de prime abord que l'appel principal est limité en ce que le tribunal a débouté la partie SOCIETE1.) de ses demandes fondées sur base de l'article 1152 du Code civil et sur base de l'article 1244 du même code.

L'appel incident est limité à la question du débouté d'PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) de leur demande en condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des frais d'expertise et bancaires.

Quant à la demande basée sur l'article 1152 du Code civil

Concernant la demande en paiement d'une clause pénale, la société SOCIETE1.) estime que la charge de preuve repose sur la partie qui entend s'en prévaloir.

En l'espèce, la somme de 35.500,- euros serait manifestement disproportionnée eu égard au dommage qu'auraient subi les parties intimées.

Elle soutient qu' *« en effet, l'indisponibilité occasionnée par la signature du compromis n'a entravé une possible vente à un tiers que durant une période limitée.*

Aucune autre possible transaction n'a été rapportée.

Le marché immobilier serait particulièrement liquide.

L'existence d'un quelconque dommage à hauteur de 35.500,- euros n'est pas avancée ».

Le seul dommage avancé par les parties intimées serait le montant de 840,- euros à titre de frais d'expertise et de 4.125,- euros à titre de frais bancaires engagés.

Ces montants seraient significativement inférieurs à celui de la clause pénale.

Il faudrait encore vérifier, pour le cas où la clause pénale devrait être appliquée dans toute sa rigueur, 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.

En l'espèce, il ne serait pas possible d'apprécier ce critère.

Finalement, la société SOCIETE1.) soutient qu'elle serait de bonne foi, ayant elle-même été victime de l'inexécution des parties PERSONNE3.)-PERSONNE4.) et de l'absence de délivrance de l'immeuble concerné.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) s'opposent à une réduction de la clause pénale.

Ils font observer que les parties au litige auraient convenu à l'article 11 du compromis de vente une clause pénale de 10% du prix de vente.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) aurait commis d'importantes fautes en vendant un bien qui ne lui aurait pas appartenu.

Elle aurait encore violé son obligation de conseil alors qu'en tant que professionnelle, il lui aurait appartenu de faire les vérifications nécessaires et utiles.

L'inexécution du compromis de vente serait imputable à la seule partie appelante.

Il y aurait dès lors lieu à paiement de la clause pénale.

La société SOCIETE1.) resterait en défaut de rapporter la preuve du caractère manifestement excessif de la clause pénale.

Au contraire, le taux de 10% du prix de vente à titre de clause pénale aurait été fixé à l'initiative de l'agence immobilière.

Elle serait dès lors malvenue de critiquer le taux convenu.

Les parties intimées concluent à la confirmation du jugement entrepris.

Appréciation de la Cour

La clause pénale figurant au compromis de vente signé par la société SOCIETE1.) et les parties intimées est libellée comme suit :

« En cas d'inexécution du présent contrat par l'une des parties contractantes, la partie en cause paiera une indemnité forfaitaire de dix pour cent (10%) du prix de vente stipulé ci-avant en faveur de l'autre partie (...) ».

Les parties ont ainsi convenu le paiement d'une indemnité forfaitaire à titre de clause pénale en cas de d'inexécution du compromis par l'une des parties.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) n'a pas entrepris le jugement en ce qu'il a retenu qu'elle n'a pas rempli son obligation de livrer l'immeuble, de sorte que la société

SOCIETE1.) est redevable du paiement de la clause pénale de 10% du prix de vente de 355.000.- euros, soit la somme de 35.500,- euros.

Pour faire valoir une réduction du montant de la clause pénale, la société SOCIETE1.) se limite à énoncer qu'elle serait disproportionnée et injustifiable.

Aux termes de l'article 1152 du Code civil, « *Lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre des 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 ».

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 du 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. Le maintien de la clause pénale est la règle et sa réduction l'exception.

Le caractère manifestement excessif d'une clause pénale, qui doit être objectivement apprécié à la date où le juge statue, ne peut résulter que de la comparaison entre le préjudice effectivement subi par le créancier et le montant de l'indemnité prévue. La prise en compte du préjudice réel à la date où le juge statue est imposée par le principe qui veut que la victime de l'inexécution a droit à une réparation intégrale de son préjudice sous réserve de l'effet correcteur de l'article 1152 du Code civil.

En cas de reconnaissance du caractère manifestement excessif de la peine stipulée, il incombe au juge de la réduire dans une limite située entre le préjudice effectivement souffert et le seuil au-delà duquel elle aurait un caractère manifestement excessif. Si le juge refuse la modification demandée de la clause, il n'a pas à donner un motif à sa décision, car ce faisant il applique purement et simplement la convention des parties. En revanche, lorsqu'il décide de réajuster la clause manifestement excessive, il doit motiver sa décision, c'est-à-dire indiquer en quoi la clause est manifestement excessive (cf. Cour d'appel, 9 novembre 1993, Pas. 29, p. 293 ; Cour d'appel, 20 janvier 2005, n° 28782).

La charge de la preuve du caractère manifestement excessif d'une clause appartient au débiteur de l'obligation contractuelle (cf. Cour d'appel, 29 octobre 1997, n° 17996).

A l'instar du tribunal, la Cour constate que le montant de 35.500,- euros réclamé par PERSONNE2.) et par PERSONNE1.) constitue 10% du prix de vente.

Tel que l'ont relevé à bon escient les juges de première instance, ce taux pratiqué de manière courante dans le domaine de la vente d'immeubles n'est pas à considérer comme étant manifestement excessif.

La société SOCIETE1.), en tant qu'agence immobilière, est dès lors mal placée à soulever le caractère manifestement abusif de la clause pénale, ce d'autant plus que c'est elle qui a préparé le compromis de vente.

Elle ne fournit en l'espèce aucun élément concret ou argument valable pour démontrer que la peine stipulée est manifestement excessive par rapport au préjudice réellement souffert par PERSONNE2.) et par PERSONNE1.).

Le fait que les parties intimées réclament remboursement des frais d'expertise et des frais bancaires ne permet pas de conclure, tel le fait la partie appelante, que leur préjudice se limite à ces frais.

Concernant la bonne foi du débiteur, également invoquée par la société SOCIETE1.), s'il a été décidé que le débiteur de mauvaise foi ne saurait profiter d'une réduction de la peine stipulée, il ne s'en suit pas que le débiteur de bonne foi doive automatiquement en profiter. En effet, l'article 1152 du Code civil permet au juge de modérer la peine convenue si elle est manifestement excessive et pour décider une modération le juge doit constater le caractère manifestement excessif de la peine (cf. CA, 9 novembre 1993, P. 29, p. 293 ; CA, 16 janvier 2003, n° 26556).

Le caractère manifestement excessif de la clause pénale n'étant pas établi par la société SOCIETE1.), il n'y a dès lors pas lieu à réduction de la clause pénale librement convenue entre les parties au litige.

La décision de première instance est dès lors à confirmer en ce qu'elle a rejeté la demande en réduction de la clause pénale par l'agence immobilière.

- Quant à la demande subsidiaire basée sur l'article 1244 du Code civil

En l'espèce, la société SOCIETE1.) soutient devoir faire face à une situation financière tendue depuis de nombreux mois à cause de la crise sanitaire liée au Covid 19 et propose d'apurer sa dette moyennant des paiements mensuels de 2.000,- euros.

Les parties intimées demandent la confirmation de la décision entreprise par adoption de ses motifs.

La société SOCIETE1.) resterait en défaut de démontrer qu'elle est digne de facilités de paiement.

L'article 1244 du Code civil prévoit que « *Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible.*

Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état ».

Il résulte du libellé même de cette disposition que le juge est appelé à faire usage de la faculté qui lui est donnée d'accorder des délais avec grande réserve. Cette possibilité suppose cependant que le débiteur soit de bonne foi (voir Cour, 17 octobre 2018, arrêt n°161/18-II-CIV).

Les premiers juges ont correctement énoncé le principe selon lequel un délai de grâce n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

A l'instar du tribunal, la Cour constate que la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir une éventuelle évolution future positive de sa situation financière lui permettant de rembourser sa dette à l'expiration d'un délai de paiement.

En effet, l'état financier que l'appelante verse en pièce 4 a trait à l'exercice 2021 et ne permet pas de tirer une conclusion sur son état financier actuel.

Il en résulte que le jugement du 4 octobre 2022 est à confirmer en ce que la société SOCIETE1.) n'a pas justifié être dans une situation lui permettant de bénéficier des dispositions de l'article 1244, alinéa 2 du Code civil.

L'appel n'est dès lors pas fondé et le jugement du 31 mai 2022 est à confirmer en toute sa teneur.

- Quant à l'appel incident

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) demandent, par réformation de la décision entreprise, à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement des frais d'expertise de 840,- euros et des frais bancaires de 4.125,- euros.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a débouté PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande au titre des frais d'expertise et des frais bancaires alors qu'ils sont couverts par l'indemnité conventionnelle.

- Quant à l'indemnité de procédure

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. Pour le surplus, l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

La demande d'PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel est fondée alors qu'il serait inéquitable de laisser les frais non compris

dans les dépens à leur charge. Il convient de leur allouer le montant de 3.000,- euros de ce chef.

PAR CES MOTIFS:

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident;

les dit non fondés ;

confirme le jugement entrepris dans la mesure où il est entrepris;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 3.000,- euros pour l'instance d'appel ;

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