

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 159/23 – VII – CIV

Audience publique du vingt décembre deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2022-00813 du rôle

Composition:

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

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 8 août 2022,

comparant par Maître Carine THIEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège à L-ADRESSE2.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit GALLÉ du 8 août 2022,

comparant par Maître Isabelle GIRAULT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 8 juin 2022, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) au montant de 117.500,- euros à titre d'indemnisation pour résolution du compromis de vente conclu le 20 janvier 2020 sous condition suspensive, non-fondée au motif que la clause pénale invoquée ne serait actionnable que si le compromis de vente était résolu pour une raison autre que celle figurant dans la clause suspensive.

Le tribunal a encore déclaré non fondée la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) en paiement du montant de la pénalité de 117.500,- euros au motif que la résolution du compromis a eu lieu par sa propre faute et non pas en raison d'une résiliation abusive de la part de PERSONNE1.).

De ce jugement, non signifié, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 8 août 2022.

Elle expose que le compromis de vente du 20 janvier 2020 portant sur sa maison d'habitation sise à ADRESSE3.) aurait été conclu sous la condition suspensive que la société SOCIETE1.) obtiendrait auprès d'un institut financier jusqu'au 15 mars 2020, un crédit destiné au financement de l'acquisition, à défaut le compromis serait nul et non avenue.

La passation de l'acte notarié aurait dû avoir lieu au plus tard le 31 mars 2020 en l'étude du notaire Hellinckx.

La société SOCIETE1.) ne se serait plus manifestée et elle aurait dû apprendre le 26 mars 2020, sur son appel téléphonique en l'étude, que le notaire ignorait tout de cette vente, ne serait pas en possession du compromis de vente, n'aurait pas entrepris les démarches et vérifications en vue de sa réalisation et, par conséquent, n'aurait pas retenu une date pour la signature de l'acte de vente.

Par courrier du recommandé avec accusé de réception du 7 mars 2020, PERSONNE1.) a informé la société SOCIETE1.) que le compromis de vente serait à considérer, conformément au libellé de la clause, comme nul et non avenue.

PERSONNE1.) considère que la société SOCIETE1.) n'aurait entrepris aucune démarche en vue d'obtenir le prêt bancaire et demande la confirmation du jugement en ce qu'il a été retenu que le compromis de vente a été résolu de plein droit par l'arrivée du terme le 15 mars 2020.

Elle conclut à la réformation du jugement vu que la société SOCIETE1.) aurait manqué à son obligation conventionnelle de coopérer loyalement et d'entreprendre toutes les diligences nécessaires afin de s'assurer de l'octroi du prêt bancaire avant le 15 mars 2020. La résolution du contrat serait intervenue par l'arrivée du terme et non pas par le refus d'un institut financier d'accorder le crédit sollicité.

La société SOCIETE1.) conclut à voir dire l'appel principal non fondé, estimant qu'elle n'aurait commis aucune faute.

Elle critique le jugement pour avoir retenu qu'elle n'aurait pas entrepris les démarches qui se seraient imposées auprès d'un institut financier pour obtenir un crédit.

Dès la signature du compromis de vente du 20 janvier 2020, elle aurait déposé auprès de la banque SOCIETE2.) le 28 janvier 2020, une demande de prêt par courrier électronique. En raison de la pandémie et du confinement, la SOCIETE2.) aurait seulement répondu à la demande de crédit le 15 mai 2020.

Il s'ajouterait que depuis le 30 janvier 2020, elle aurait disposé d'un certificat de la banque SOCIETE3.) aux termes duquel la société F.I.L. disposerait sur son compte bancaire des fonds suffisants pour l'acquisition de l'immeuble, qu'elle disposerait donc d'un moyen « *équivalent* » pour financer l'acquisition tel qu'admis par la jurisprudence.

Le compromis de vente ne stipulerait aucune obligation de présenter à PERSONNE1.) une réponse écrite d'un institut financier dans un délai déterminé. Elle aurait informé la partie venderesse par courriel du 27 mars 2020 qu'elle disposerait des fonds et qu'elle serait prête pour signer l'acte notarié de vente.

L'acte notarié n'aurait pas pu être signé vu que PERSONNE1.) n'aurait pas disposé du passeport énergétique exigé par le notaire et pour avoir de manière prématurée résilié le compromis par courrier du 26 mars 2020, avant même l'expiration du délai prévu pour la passation de l'acte notarié expirant le 31 mars 2020.

La société conclut à titre subsidiaire au débouté de la demande, au motif que PERSONNE1.) ne l'aurait pas mise en demeure de respecter ses obligations mais se serait « *précipitée* » pour résilier le compromis de vente avant la date butoir du 31 mars 2020 sans disposer elle-même du passeport énergétique requis pour la vente.

La société SOCIETE1.) invoque en dernier lieu la force majeure ayant consisté dans le confinement lié à la crise sanitaire à partir du 16 mars 2020, qui aurait rendu la passation de l'acte non réalisable en raison de l'arrêt total des activités économiques.

Finalement, si par impossible une quelconque somme serait redue en application de la clause pénale du compromis, elle sollicite sur base de l'article 1152 alinéa 2 du Code civil, sa diminution à une somme proportionnellement raisonnable à 1,- euros, vu que la partie demanderesse n'aurait pas rempli ses propres obligations et que PERSONNE1.) n'aurait subi aucun préjudice et ne subirait aucun préjudice, vu qu'elle-même voudrait toujours acquérir l'immeuble appartenant à PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) relève appel incident et conclut par réformation du jugement à la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer l'indemnité prévue à titre de la clause pénale.

En résiliant prématurément le compromis de vente et en ayant s'abstenu de son côté d'accomplir les formalités nécessaires afin de se voir délivrer le passeport énergétique requis, PERSONNE1.) aurait engagé sa responsabilité contractuelle et ce serait elle qui redevrait, dès lors, le montant convenu de 117.500,- euros au titre de la clause pénale.

Par ordonnance du 30 mai 2023 le magistrat de la mise en état a clôturé l'instruction et a renvoyé l'affaire devant la Cour à l'audience publique des plaidoiries du 22 novembre 2023.

Appréciation de la Cour

- quant à l'appel principal

Le compromis de vente signé le 20 janvier 2020 entre PERSONNE1.), partie venderesse, et la société SOCIETE1.), représentée par son gérant PERSONNE2.), partie acquéreuse, prévoit sous la rubrique «*Condition suspensive* » que :

« L'acquéreur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier pour règlement du prêt prix de vente. Il est expressément entendu qu'au cas où l'acquéreur ne devrait pas se voir accorder le prêt en question pour au plus tard le 15 mars 2020, le présent compromis serait déclaré nul et non avenue. »

et dans la rubrique «*Clause pénale* » :

« En cas de résiliation de la présente par l'une ou l'autre des parties pour une raison autre que celle figurant dans les clauses suspensives, une peine conventionnelle de 10% du prix de vente est à verser à la partie lésée ».

La Cour retient que la partie acquéreuse entreprendra des démarches auprès d'un institut bancaire pour au plus tard le 15 mars 2020 afin de disposer au plus tard à cette date d'un accord ou d'un refus de prêt en vue de l'acquisition de l'immeuble par un institut financier.

Si le prêt est refusé, le compromis sera «*nul et non avenue* » et PERSONNE1.) ne pourra prétendre à la peine conventionnelle.

D'après l'article 1176 du Code civil, lorsqu'un temps précis a été fixé pour l'accomplissement d'une condition suspensive, tel en l'espèce un délai jusqu'au 15 mars 2020, la condition est censée défaille à l'arrivée du terme sans que l'évènement prévu ne se soit produit, en l'occurrence sans que le crédit sollicité n'ait été obtenu.

En l'espèce, PERSONNE1.), sans aucune nouvelle de la partie acquéreuse, a pris le 26 mars 2020 contact avec l'étude de notaire pour se renseigner sur l'état d'avancement du dossier. Son interlocuteur l'a informé que l'étude n'a pas été chargée de cette vente, qu'elle ne dispose pas du compromis de vente ni du plan de financement et *a fortiori* aucun rendez-vous pour la signature d'un acte de vente de la maison n'a été prévu.

Le 27 mars 2020, PERSONNE2.) écrit à PERSONNE1.) pour la rassurer que tout serait en règle et arrangé, mais qu'il y aurait eu un problème de communication avec l'étude de notaire. En raison de la crise sanitaire, il aurait été difficile d'obtenir l'accord pour un prêt pour l'achat de la maison, mais que la société SOCIETE1.) n'aurait pas besoin de contracter un prêt vu que la société disposerait des fonds « *Mir maachen keen Prêt fir den achat vun ërem Haus. An da Annex ass och eng Garantie dass mir déi Suen och hunn* »

Les parties s'accordent à dire que l'annexe était constituée par un écrit de la banque SOCIETE3.) du 30 janvier 2020 certifiant :

« Par la présente, nous certifions que la société SOCIETE4.) S.A. avec siège social à L-ADRESSE2.) dispose en date du 30/01/2020 de la somme de 1.600.000 € (un million six cents mille euros) sur un compte ouvert en nos livres ».

Il n'est pas établi par les éléments du dossier que PERSONNE1.) aurait été informée ou disposait de ce certificat avant le 27 mars 2020, ce qui d'ailleurs constitue la raison pour laquelle PERSONNE2.) le lui a communiqué à cette date.

Il est de principe que pour satisfaire à la condition suspensive, le débiteur obligé sous condition suspensive doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat. L'article 1178 du Code civil impose ainsi à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Le débiteur doit, dès lors, entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et la jurisprudence récente met à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli les diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pas pu surmonter les difficultés rencontrées.

En souscrivant à la condition suspensive litigieuse, la société SOCIETE1.) s'est, dès lors, obligée à entreprendre toutes les démarches utiles à l'obtention d'un crédit et à consentir les efforts nécessaires au succès de pareilles démarches, le tout dans le délai convenu au compromis.

C'est à bon droit que PERSONNE1.) fait valoir que le débiteur qui s'oblige sous une condition suspensive est tenu d'une obligation de coopération loyale pour que celle-ci se réalise et que s'agissant plus précisément d'une condition tenant à l'obtention par lui d'un emprunt bancaire, il lui appartient de démontrer avoir effectivement agi auprès d'un ou de plusieurs établissements bancaires pour obtenir le financement envisagé. Jugé ainsi par la Cour de cassation que « *Pour échapper à l'application d'une clause pénale figurant dans un compromis de vente immobilier, il incombe à la partie*

acquéreuse à charge de laquelle est stipulée une obligation de faire les diligences nécessaires pour l'obtention d'un financement d'établir qu'elle s'est libérée de cette obligation » (Cass. 8 décembre 2016, Pas. 38, p. 125).

Il n'y a dès lors pas eu défaillance de la condition suspensive en raison du fait que « *l'acquéreur ne devrait pas se voir accorder le prêt en question* », mais la condition, au contraire, ne s'est pas réalisée en raison du défaut d'accomplissement par la société SOCIETE1.) de quelconques diligences que ce soit en vue de l'obtention d'un financement, pour que la condition suspensive se réalise et le contrat devienne parfait au plus tard le 15 mars 2020.

Dès lors aucun prêt n'a été sollicité par la société SOCIETE1.) et *a fortiori* refusé par un institut financier.

En l'espèce, les parties avaient pris soin de rajouter qu'en cas de défaillance de la condition suspensive, le compromis sera de plein droit résolu pour être « *nul et non avenue* ».

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont constaté que le compromis de vente est considéré comme résolu.

Le jugement est à confirmer sur ce point.

La société SOCIETE1.) se prévaut de l'article intitulé « *Clause pénale* » aux termes de laquelle la pénalité ne sera due que pour une hypothèse « *autre que celle figurant dans les clauses suspensives* », pour refuser l'indemnisation au motif que la clause pénale exclut l'indemnisation en cas de résiliation pour une raison autre que celle figurant dans la clause suspensive.

En souscrivant à la condition suspensive litigieuse, la société SOCIETE1.) s'est, obligée à entreprendre toutes les démarches utiles à l'obtention d'un crédit et à consentir les efforts nécessaires au succès de pareilles démarches, le tout dans le délai convenu au compromis jusqu'au 15 mars 2020.

Il n'est pas établi par les éléments du dossier que PERSONNE1.) aurait été informée ou aurait disposé du certificat de la banque SOCIETE3.) le 15 mars 2020, soit dans le délai retenu. Il n'a été joint qu'au courriel envoyé par PERSONNE2.) le 27 mars 2020.

Ce certificat n'est d'ailleurs pas concluant en ce sens qu'il établit qu'une société anonyme F.I.L. dispose auprès de cette banque d'un compte avec un solde créditeur de 1.600.000,- euros au 30 janvier 2020, sans autres précisions ni quant au lien entre cette société avec la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), ni quant à la destination de ces fonds à un investissement immobilier ni si le solde créditeur existait encore au 15 mars 2020.

Le courrier électronique adressé par la la PERSONNE2.) le 28 janvier 2020 dans le cadre du projet immobilier à la SOCIETE2.) ne constitue pas une demande de crédit,

mais PERSONNE2.) annonce à son interlocuteur « *un nouveau dossier* » et que la société SOCIETE1.) sera acquéreur d'un immeuble à rénover afin de louer ou vendre les appartements. A aucun moment, une demande de financement n'a été formulée.

La société SOCIETE1.) ne démontre dès lors par aucun élément versé au dossier qu'elle aurait entrepris une quelconque démarche sérieuse et circonstanciée dans le délai fixé au compromis en vue de se voir octroyer un emprunt destiné à financer l'immeuble acquis, la société ne versant aucune demande, ni aucun courrier en ce sens adressé à une banque ou à un autre institut financier, ni *a fortiori* un refus d'un crédit sollicité.

La société SOCIETE1.) ne peut pas se prévaloir de la production de l'accord bancaire du 15 mai 2020 indiquant l'accord d'un prêt à hauteur de seulement 960.000,- euros et ainsi faire abstraction ou renoncer au délai suspensif étant donné que la condition suspensive figurant dans le compromis de vente a été stipulée en faveur des deux parties.

En faveur de l'acquéreur et de l'entrepreneur qui devait s'assurer du financement de son projet immobilier préalablement à la conclusion du contrat. En faveur aussi du vendeur et cela à double titre : celui-ci avait d'abord intérêt à contracter avec un entrepreneur-acheteur dont la solvabilité était garantie par le crédit bancaire compte tenu de l'importance du coût d'acquisition; ensuite la stipulation d'un terme précis avant l'expiration duquel la condition suspensive devait s'accomplir prouve que PERSONNE1.) voulait éviter une indisponibilité durable de sa maison qui lui aurait été préjudiciable en raison de l'incertitude de sa situation.

Stipulée dans l'intérêt des deux parties, la société SOCIETE1.) ne peut pas renoncer de manière unilatérale au délai fixé conventionnellement jusqu'au 15 mars 2020 pour le prorroger jusqu'au mois de mai, date de l'ouverture de crédit de 960.000,- euros à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) ou le 2 juillet 2020, date de la convocation officielle de comparaître en date du 2 juillet 2020 de passer acte devant le notaire le 20 juillet 2020 adressée par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.).

En ce qui concerne la force majeure découlant de l'état de pandémie et du confinement à partir du 16 mars 2020, il y a lieu de relever que la date butoir pour justifier de l'accord du prêt était écoulée le 15 mars 2020.

La société SOCIETE1.) n'a pas accompli les diligences nécessaires en vue de l'accomplissement de la condition suspensive, de sorte que la défaillance de la condition lui est imputable.

La résolution produit ses effets de plein droit, c'est-à-dire sans mise en demeure et sans que le juge, s'il est saisi, ait le pouvoir d'en apprécier l'opportunité (Malaurie & Aynès, Droit Civil, Les Obligations, édition 1994/1995, n° 1119 et ss.),

PERSONNE1.) avait donc qualité et intérêt pour invoquer par son courrier du 27 mars 2020, la nullité du compromis de vente qui s'est opéré de plein droit suite à l'expiration du délai accordé à la société SOCIETE1.) pour obtenir un crédit immobilier.

L'appel principal de PERSONNE1.) est dès lors fondé et la société SOCIETE1.) est à condamner à payer à PERSONNE1.) une indemnisation.

En ce qui concerne le montant de la clause pénale, la société SOCIETE1.) demande à titre subsidiaire sa réduction en faisant valoir que PERSONNE1.) n'aurait subi aucun préjudice et qu'elle serait toujours prête à procéder à l'acquisition de l'immeuble tel que convenu dans le compromis de vente du 20 janvier 2020.

En ordre encore plus subsidiaire, elle estime que le montant serait disproportionné au vu des circonstances et demande à le voir réduire à l'euro symbolique.

Cette demande doit être rejetée. La clause pénale constitue l'évaluation forfaitaire du dédommagement revenant à une des parties contractantes en cas de violation par le cocontractant de ses obligations contractuelles. Elle forme la loi des parties à laquelle il ne peut être dérogé que par exception. Jugée ainsi que « *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'elles 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 d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire. Toutefois, le pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière ne présente qu'un caractère d'exception, sous peine de 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 1150 du Code civil* » (Cour d'appel 22 octobre 2017, Pas. 37, page 115).

Il appartient au débiteur tenu au paiement d'une clause pénale de démontrer que les conditions pour que le juge puisse procéder à la réduction de la clause pénale sont réunies, et ce à l'aide d'éléments concrets allant au-delà de simples affirmations péremptoires. Cette preuve n'est pas rapportée en l'espèce, de sorte que la demande en réduction de la clause pénale doit être rejetée.

Le montant de la clause pénale convenue s'élève à 117.500,- euros. Les intérêts sur la somme de 117.500,- euros sont dus à partir de la demande en justice du 31 juillet 2020, jusqu'à solde.

Ce volet du jugement entrepris est, partant, à réformer et il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 117.500,- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice.

- *quant à l'appel incident*

La société SOCIETE1.) a par conclusions notifiées le 19 décembre 2022 formé appel incident en ce que le tribunal de première instance ne lui a pas accordé le montant de 117.500,- euros, réclamé reconventionnellement au titre de la clause pénale.

Au vu des développements qui précèdent, l'appel incident de la société SOCIETE1.) dirigée contre PERSONNE1.) tendant à se voir allouer la somme de 117.500,- euros à titre de clause pénale du chef de sa prétendue résiliation prématurée du compromis de vente, n'est pas fondé.

Ce volet du jugement entrepris est, partant, à confirmer.

- *quant aux demandes accessoires*

▪ *les indemnités de procédure*

PERSONNE1.) demande encore, par voie de réformation du jugement, à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500,- euros pour les besoins de la première instance, ainsi qu'une telle indemnité à hauteur de 3.000,- euros pour les besoins de l'instance d'appel.

La société SOCIETE1.) demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500,- euros par instance, soit le montant de 5.000,- euros.

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).

Il en résulte que la demande de société SOCIETE1.), succombant à l'instance, doit être rejetée.

Il serait inéquitable de laisser à la seule charge de PERSONNE1.) tous les frais d'avocat qu'elle a dû exposer. Il y a lieu de lui allouer la somme de 1.500,- euros pour chacune des deux instances.

▪ *les frais d'avocat*

PERSONNE1.) demande à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 7.000,- euros à titre d'indemnisation pour les frais et honoraires d'avocat déboursés dans le cadre des deux instances.

Pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas qu'il apparaisse seulement comme probable ou possible

PERSONNE1.) ne verse, ni note de frais et honoraires de son avocat, ni preuve de paiement, de sorte que l'existence de son préjudice allégué n'est pas prouvée.

Dans la mesure où cette demande n'est étayée par aucune pièce, il y a lieu de la rejeter pour être non justifiée.

La société SOCIETE1.) demande à titre d'indemnisation de son préjudice le remboursement des frais et honoraires d'avocat s'élevant à 7.312,50 euros TTC (6.250,- euros HTVA) pour les deux instances.

Au vu du sort réservé au litige, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en obtention le remboursement des frais d'avocats, en l'absence de toute faute commise par PERSONNE1.).

PAR CES MOTIFS :

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

dit recevable les appels principal et incident,

dit non-fondé l'appel incident,

dit fondé l'appel principal,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 117.500,- euros avec les intérêts légaux à partir du 31 juillet 2021 jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500,- euros pour les besoins de la première instance et une indemnité de procédure de 1.500,- euros pour l'instance d'appel,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de ses demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure Civile,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et PERSONNE1.) de leurs demandes respectives en remboursement de leurs frais et honoraires d'avocats,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances.