

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 107/24 – VII – CIV

Audience publique du dix juillet deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2022-00756 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Nadine WALCH, premier conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

1) **PERSONNE1.**), et son épouse

2) **PERSONNE2.**), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg du 25 janvier 2022,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette,

e t :

PERSONNE3.), demeurant à F-ADRESSE2.),

partie intimée aux fins du susdit exploit NILLES du 25 janvier 2022,

comparant par Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

En date du 17 juin 2020, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), en leur qualité de vendeurs, et PERSONNE2.) et PERSONNE1.) (ci-après les époux GROUPE1.)), en leur qualité d'acheteurs, ont signé un compromis de vente (ci-après le Compromis) portant sur une ferme inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE3.) sous le numéro NUMERO1.) d'une contenance d'environ 50 ares, au prix de 659.000,- €

L'article 4 du Compromis, intitulé « *Clause suspensive et résolutoire* », est de la teneur suivante :

« Si les Acquéreurs déclarent devoir contracter un prêt bancaire pour le règlement du prix de vente et les frais d'acte, ils s'engagent à présenter aux Vendeurs la lettre d'acceptation ou respectivement 1 (un) refus du prêt dans un délai de 30 jours.

Si les Acquéreurs ne présentent pas l'accord bancaire ou les refus bancaires dans le prédit délai, si aucune demande de crédit n'a été introduite, si les Acquéreurs refusent de signer le crédit bancaire, ou si les Acquéreurs ne répondent pas aux exigences de la banque de fournir les pièces justificatives ou d'accepter les conditions normales de crédit immobilier, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale (article 5) devra être versé aux Vendeurs ainsi que la commission de SOCIETE1.) selon les conditions d'honoraires prévues par l'article 6.

Le présent contrat ne sortira ses effets que si les Acquéreurs devraient se voir accorder le prêt en question. En cas de 1 (un) refus du prêt, le compromis de vente sera caduc et les parties seront libres de tout engagement, sans que les Vendeurs ne puissent invoquer des dommages et intérêts à l'encontre des Acquéreurs.

Les Acquéreurs autorisent l'établissement financier à communiquer la décision du crédit sollicité à SOCIETE1.) ».

L'article 5 du Compromis, intitulé « *La clause pénale* », se lit comme suit :

« En cas de résolution du présent compromis de vente par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus, les parties qui entendent résilier le compromis devront verser 10% du prix de vente du bien immobilier en cause aux autres parties.

De même après réalisation de la condition suspensive et en cas de résiliation unilatérale par une des parties ou en cas de refus de passer acte devant le notaire, pour quelque motif que ce soit, la partie défaillante devra payer aux autres parties l'indemnité forfaitaire prévue ci-dessous.

Le paiement devra s'effectuer dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception des parties créancières de l'indemnité, et sans que ces dernières ne soient tenues de justifier l'existence d'un préjudice.

Si dans le délai précité, la partie créancière de l'indemnité ne s'exécute pas, l'indemnité forfaitaire susvisée sera demandée en justice et sera payable au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de trois points à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception. »

Les époux GROUPE1.) ont produit une lettre de refus de prêt de la SOCIETE2.) (ci-après la SOCIETE2.)) datée du 1^{er} septembre 2020.

Par courrier du 29 septembre 2020, les époux GROUPE1.) ont été mis en demeure par PERSONNE3.) à lui payer le montant de 65.900,- € au titre de la clause pénale telle que prévue à l'article 5 du Compromis.

Par courrier du 14 octobre 2020, une nouvelle mise en demeure a été adressée par le mandataire d'PERSONNE3.) aux époux GROUPE1.) les sommant à lui payer le montant de 65.900,- €

Par exploit d'huissier du 2 septembre 2020, PERSONNE3.) a fait donner assignation aux époux GROUPE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, au paiement du montant de 32.950,- € avec les intérêts légaux à partir du 14 septembre 2020, date de la première mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle avait encore sollicité leur condamnation au paiement du montant de 1.500,- € pour frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et suivants du Code civil, ainsi qu'au paiement du montant de 2.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les époux GROUPE1.) avaient formulé une demande reconventionnelle tendant à la condamnation de PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de 2.000,- € pour procédure vexatoire et abusive sur base des articles 6-1, sinon 1382 et 1383 du Code civil, et d'une indemnité de procédure de 1.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Par un jugement rendu le 17 novembre 2021, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a :

- reçu les demandes principale et reconventionnelle,
- dit la demande principale partiellement fondée,
- condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) *in solidum* à payer à PERSONNE3.) le montant de 32.950,- € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- en a débouté pour le surplus,

- dit la demande reconventionnelle non fondée,
- condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) une indemnité de 1.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- débouté PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer de la sorte, les magistrats ayant siégé en première instance ont relevé que les époux GROUPE1.) n'ont pas présenté aux vendeurs une lettre d'acceptation ou de refus bancaire endéans les trente jours à compter de la signature du Compromis. Ils ont décidé que le non-accomplissement de la condition suspensive et, par voie de conséquence, l'inexécution du Compromis, est imputable aux époux GROUPE1.), lesquels ont manqué à leur obligation de coopération en n'introduisant leur demande de financement qu'auprès d'une seule banque et ceci uniquement sept jours avant l'expiration du délai pour fournir une réponse aux vendeurs.

Procédure

Par exploit d'huissier du 25 janvier 2022, les époux GROUPE1.) ont relevé appel contre le jugement du 17 novembre 2021, lequel leur a été signifié en date du 20 décembre 2021.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à être déchargés de toute condamnation intervenue à leur rencontre.

Ils requièrent la condamnation de PERSONNE3.) à payer à chacun d'eux une indemnité de procédure de 2.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que sa condamnation aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de leur avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

Dans leurs conclusions du 10 juillet 2023, ils demandent, en ordre subsidiaire, la réduction de la clause pénale à de plus justes proportions en application des articles 1152 et 1231 du Code civil.

PERSONNE3.) demande la confirmation du jugement entrepris et elle sollicite la condamnation des époux GROUPE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance.

Par ordonnance du 26 mars 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée et les parties ont été informées que l'affaire est renvoyée devant la Cour à l'audience des plaidoiries du 19 juin 2024.

Positions des parties

Les époux GROUPE1.)

Les appelants reprochent à la juridiction de première instance d'avoir retenu qu'ils n'auraient introduit leur demande auprès de la SOCIETE2.) que le 10 juillet 2020, alors que :

- dès le 22 juin 2020, ils auraient adressé un courriel à leur agence auprès de la SOCIETE2.) pour obtenir un rendez-vous,
- ils auraient requis par message téléphonique du 6 juillet 2020 des informations supplémentaires auprès des vendeurs, informations sollicitées par la SOCIETE2.),
- ils auraient adressé les documents requis à la SOCIETE2.) le 8 juillet 2020,
- le 10 juillet 2020, la SOCIETE2.) aurait sollicité encore des informations complémentaires, que les appelants auraient demandé dès le 14 juillet 2020 à l'agence immobilière chargée de la vente,
- le 15 juillet 2020, ils auraient remis les informations manquantes à la SOCIETE2.).

Les époux GROUPE1.) considèrent qu'ils ont largement suffi aux exigences requises pour faire échec à l'application de l'article 1178 du Code civil.

Ils arguent que si la SOCIETE2.) n'a finalement exprimé son refus qu'en date du 1^{er} septembre 2020, ce retard n'aurait pas reposé sur leur inertie au motif qu'ils auraient, au vu de la chronologie des faits ci-avant exposés, fait toutes les démarches et diligences nécessaires en vue de la réalisation de la condition suspensive.

Ils en déduisent que la demande de PERSONNE3.) aurait dû être déclarée non fondée, de sorte que le jugement entrepris devrait être réformé en ce qu'il lui a alloué la somme de 32.950,- € à titre de clause pénale.

En ordre subsidiaire, les époux GROUPE1.) demandent la réduction de la clause pénale à de plus justes proportions en raison du fait qu'elle serait manifestement excessive. Ils demandent à la Cour de statuer *ex aequo et bono*.

Ils estiment que le préjudice subi par PERSONNE3.) serait très certainement nul au motif que le bien immobilier aurait pu être remis en vente depuis la résiliation du Compromis. L'application de la clause pénale procurerait un enrichissement non justifié de la partie venderesse.

PERSONNE3.)

La partie intimée relève que les affirmations des parties appelantes quant aux démarches prétendument entreprises en vue de l'obtention d'un prêt ne seraient corroborées par aucune pièce justificative.

Si les parties appelantes avaient agi avec sérieux, elles auraient été en mesure de produire une réponse d'un établissement bancaire endéans le délai de trente jours.

PERSONNE3.) demande dès lors la confirmation du jugement entrepris par adoption de ses motifs.

Elle s'oppose à la réduction de la clause pénale au motif que les époux GROUPE1.) resteraient en défaut de démontrer l'absence de dommage, sinon la grande disproportion entre le montant de l'indemnité et le dommage réellement subi.

Même si elle n'a pas la charge de la preuve, elle verse un contrat de vente pour démontrer que l'immeuble a seulement été vendu au mois de décembre 2021 pour le prix de 570.000,- € et elle en déduit que le raisonnement mené par les appelants serait dépourvu de toute pertinence.

Appréciation

L'appel est recevable pour avoir été introduit dans les délais et formes de la loi.

Dès la première instance, les parties ont plaidé le litige sur base des articles 1176 et 1178 du Code civil, qui sont de la teneur suivante :

« Art. 1175. 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. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas.

Art. 1178. La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »

En instance d'appel, les époux GROUPE1.) fournissent toute une liste de démarches qu'ils auraient effectuées en vue de l'obtention du prêt bancaire endéans le délai conventionnellement prévu.

Force est néanmoins de constater que les appelants ne versent aucune pièce, de sorte que leurs affirmations restent à l'état de pures allégations.

Il ressort des pièces versées par PERSONNE3.) que la SOCIETE2.) a confirmé en date du 10 juillet 2020 à PERSONNE2.) « *qu'une demande de prêt au logement pour la maison unifamiliale à ADRESSE4.) est en cours* » et que la SOCIETE2.) a refusé en date du 1^{er} septembre 2020 l'octroi du prêt.

C'est à juste titre que la juridiction de première instance a retenu que les époux GROUPE1.) sont en défaut de justifier à quelle date ils ont introduit leur demande de prêt.

A défaut de preuve d'avoir effectué une quelconque diligence en vue de l'obtention d'un prêt, les magistrats ayant siégé en première instance sont à confirmer en ce qu'ils ont décidé que les époux GROUPE1.) ont empêché l'accomplissement de la condition, de sorte que la condition suspensive est réputée accomplie.

A défaut d'avoir exécuté le Compromis, c'est à bon droit que la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une clause pénale de 32.950,- €a été déclarée fondée.

Les époux GROUPE1.) demandent la réduction de la clause pénale.

Une clause pénale est une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

En raison du caractère comminatoire qui lui est propre, une clause pénale n'est pas à qualifier de manifestation excessive en raison du seul fait qu'elle est supérieure au dommage subi.

Le juge ne peut déroger exceptionnellement à l'application de la clause pénale à la demande de l'une des parties que lorsqu'il est établi que la peine conventionnelle est manifestement excessive ou dérisoire, compte tenu notamment de l'écart objectivement considérable entre le montant de la somme prévue au contrat pour indemniser le dommage et la valeur de celui-ci, du profit effectivement retiré par le créancier de l'application de la clause pénale, de la situation concrète des parties et de l'attitude des parties au moment de l'exécution.

L'exercice du pouvoir exorbitant ainsi reconnu au juge de toucher à une convention demeure exceptionnel et limité. Pour apprécier le caractère manifestement excessif d'une clause pénale, le juge doit comparer le préjudice effectivement subi par le créancier et le montant de l'indemnité prévue.

La charge de la preuve du caractère manifestement excessif d'une clause appartient au débiteur de l'obligation contractuelle.

Les époux GROUPE1.) contestent le préjudice concrètement subi par PERSONNE3.) au motif que l'immeuble aurait été vendu à un prix supérieur à celui renseigné au Compromis.

Cette affirmation est contredite par les pièces versées par PERSONNE3.) desquelles il résulte que l'immeuble en question a été vendu le 10 décembre 2021 au prix de 570.000,- € prix largement inférieur à celui de 659.000,- €

A défaut d'éléments tangibles permettant de conclure au caractère manifestement excessif de la clause pénale, il n'y a pas lieu à réduction.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel n'est pas fondé et que le jugement du 17 novembre 2021 est à confirmer dans la mesure où il a été entrepris.

Au vu du sort réservé à leur acte d'appel, les époux GROUPE1.) sont à débouter de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier de ces dispositions.

La demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- € pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est fondée alors qu'il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel ;

le dit non fondé ;

confirme le jugement du 17 novembre 2021 dans la mesure où il a été entrepris ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 1.500,- €;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.