

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 96/17 – VII – CIV

**Audience publique du 31 mai deux mille dix-sept**

Numéro 43094 du rôle.

Composition:

Astrid MAAS, président de chambre;  
Marie-Laure MEYER, premier conseiller;  
Monique HENTGEN, premier conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch/Alzette en date du 18 novembre 2015,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

**PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

intimé aux fins du susdit exploit NILLES du 18 novembre 2015,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL :

### Faits et rétroactes

En date du 18 octobre 2012, PERSONNE2.) en tant que partie venderesse et PERSONNE1.) en tant que partie acquéreuse ont signé un compromis de vente portant sur un immeuble sis à L-ADRESSE3.), pour un prix de 1.625.000.- euros.

Ce compromis, qui a été enregistré en date du 28 novembre 2012, stipule notamment :

*« La partie acquéreuse déclare faire un prêt bancaire. Le présent compromis de vente a lieu sous la condition suspensive que l'acquéreur obtienne le prêt de la banque dans un délai maximum d'un mois à partir de la date de signature de ce compromis. Passé ce délai, le présent compromis sera nul et non avenue et sans mise en demeure préalable. (...)*

*Les parties signataires s'engagent à conclure l'acte notarié au plus tard le 15 décembre 2012. Par-devant Maître Henri Hellinckx, notaire établie à Luxembourg, 101, rue de Cents. (...)*

*Passé le délai de passation d'acte du 15 décembre 2012, le présent compromis sera à considérer comme nul et non avenue et ce sans mise en demeure préalable. La partie défaillante s'engage à payer dans ce cas de figure à la partie adverse une indemnité de 10% du prix de vente convenu».*

En date du 14 décembre 2012, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont signé un « avenant au compromis de vente du 18 octobre 2012 », aux termes duquel ils « *prolongent le compromis de vente aux mêmes conditions jusqu'au 15 février 2013* ».

Par signification d'huissier de justice en date du 19 avril 2013, PERSONNE1.) a fait sommer PERSONNE2.) de comparaître le 25 avril 2013 dans l'étude du notaire Henri HELLINCKX pour la signature de l'acte de vente.

Suite à la non-comparution d'PERSONNE2.) au rendez-vous fixé, le notaire a rédigé un procès-verbal de non-comparution.

Par exploit d'huissier de justice du 16 septembre 2014, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour l'entendre condamner au paiement

- d'un montant de 162.500.- euros à titre de dommages et intérêts, sinon de tout autre montant, même supérieur à dire d'expert, avec les intérêts tels

que prévus par la loi modifiée du 18 avril 2014 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter de la mise en demeure du 29 août 2013, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

- d'un montant de 2.500.- euros à titre de frais exposés, montant évalué sous toutes réserves, et augmenté par la suite à 3.090,90 euros,

- du montant forfaitaire de 40.- euros en vertu de l'article 5 (1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard,

- d'un montant de 7.500.- euros à titre de remboursement de l'intégralité des frais d'avocat,

- d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du NCPC, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

La demande a été basée principalement sur les articles 1184 sinon 1142 et suivants du code civil, et à titre subsidiaire sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

Par jugement rendu le 29 septembre 2015, le tribunal a dit la demande non fondée et a débouté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs demandes basées sur l'article 240 du NCPC.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance ont retenu que le compromis de vente était devenu caduc en date du 18 novembre 2012 avec effet rétroactif à la date de la signature du 18 octobre 2012, faute d'accomplissement de la condition suspensive y figurant relative à l'obtention d'un prêt bancaire par PERSONNE1.), et que l'avenant au compromis signé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 14 décembre 2012 était devenu sans objet vu l'impossibilité de pouvoir prolonger la durée d'un contrat devenu inexistant. Ils en ont déduit que PERSONNE1.) ne saurait plus se prévaloir des dispositions contenues dans le compromis de vente du 18 octobre 2012, de sorte qu'ils l'ont débouté de sa demande tendant au paiement de la clause pénale y figurant. Finalement, ils ont considéré qu'au vu de la caducité du compromis de vente, PERSONNE2.) n'était plus tenu à se présenter par devant le notaire Maître Henri HELLINCKX en vue de la signature de l'acte de vente, de sorte qu'aucune faute n'est établie dans son chef.

Contre ce jugement, lui signifié le 16 octobre 2015, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier du 18 novembre 2015.

#### Prétentions et moyens des parties

Par réformation de la décision entreprise, l'appelant demande à la Cour de condamner la partie intimée au paiement de tous les montants tels que

réclamés en première instance. Pour autant que de besoin, il formule une offre de preuve par l'audition d'un témoin.

L'appelant reproche aux juges de première instance d'avoir retenu qu'il n'avait pas rempli son obligation. Il affirme qu'il n'avait pas besoin de faire des démarches en vue d'obtenir un prêt alors que dès la signature du compromis de vente, il disposait des fonds nécessaires à l'achat, de sorte qu'il aurait rempli dans le délai la condition, à savoir être en possession du montant nécessaire à l'achat immobilier, fait qui aurait été connu par la partie venderesse. Le compromis serait dès lors valable étant donné que le but de la clause était l'obtention de l'argent pour financer l'achat envisagé et PERSONNE2.) n'aurait aucun intérêt à invoquer la non-obtention du crédit bancaire prévu au compromis de vente. L'appelant ajoute qu'il a valablement renoncé à cette condition suspensive qui a été constituée dans le seul intérêt de l'acquéreur et que la renonciation est intervenue en temps utile, dès la signature du compromis de vente.

L'appelant affirme par la suite que la prolongation pour la signature de l'acte chez le notaire a été demandée par PERSONNE2.) au motif que celui-ci n'avait pas pu lever les sûretés et/ou hypothèques qui grevaient l'objet du compromis et ne pouvait donc vendre l'immeuble en question.

La non-réalisation de la vente immobilière n'aurait pas comme cause la condition suspensive, mais le fait qu'PERSONNE2.) ne s'est pas présenté à la signature de l'acte, sans fournir la moindre explication.

Dans ses conclusions du 6 juillet 2016, PERSONNE1.) augmente sa demande en remboursement des frais exposés pour demander en outre la condamnation d'PERSONNE2.) au paiement du montant de 144.000.- euros sous toutes réserves d'augmentation en cours d'instance, ou à tout autre montant à arbitrer par la Cour, montant à assortir des intérêts légaux à partir du décaissement jusqu'à solde, cette somme correspondant aux loyers réglés pendant 36 mois pour la maison prise en location suite à la non-réalisation de l'achat immobilier.

Dans ses conclusions du 31 octobre 2016, il demande, à titre subsidiaire, *« que le compromis de vente soit annulé pour défaut d'obligation de délivrance, sinon en raison des vices de consentement de la partie concluante (dol, erreur) qui n'avait pas connaissance au moment de la signature du compromis de vente d'information ayant un caractère substantiel »*, à savoir que le bien n'était pas libre de toute hypothèque et autre sûreté et il demande des dommages et intérêts sur base des articles 1134, 1382 et 1383 du code civil au motif qu'PERSONNE2.) a non seulement manqué à son devoir d'information, mais également à son obligation de contracter de bonne foi. Pour le cas où le compromis de vente ne serait pas déclaré nul, il demande à en voir ordonner la résiliation, sinon la résolution aux torts exclusifs de la

partie intimée et ce conformément à l'article 1384 (la Cour suppose qu'il y a lieu de lire 1184) du code civil. Dans le dispositif de ces conclusions, il demande à la Cour, à titre subsidiaire, de

*« dire que le compromis de vente est nul sinon résolu ou résilié, dire que le compromis de vente est annulé, sinon résolu ou résilié du chef de la partie PERSONNE2.) et que sa responsabilité est engagée, voir condamner la partie intimée à payer à la partie appelante à titre de dommages et intérêts le montant de 162.500.- euros, sinon tout autre montant même supérieur à dire d'experts avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 29 août 2013, sinon à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, voir condamner la partie intimée à régler à la partie appelante le montant de 3.090,90 euros à titre de frais exposés, voir condamner la partie intimée à régler le montant de 144.000.- euros au titre de remboursement de loyers ».*

L'intimé conclut à la confirmation pure et simple du jugement. A titre subsidiaire, il demande à voir réduire le montant de la clause pénale prévue dans le compromis de vente à de plus justes proportions. Par ailleurs, il sollicite la condamnation de l'appelant à lui payer pour chaque instance un montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure et à lui payer la somme de 5.000.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

L'intimé souligne que la condition suspensive portait sur l'obtention d'un prêt bancaire et non sur le fait de disposer des fonds. PERSONNE1.) n'aurait jamais fourni la preuve qu'il avait obtenu le prêt bancaire nécessaire à la réalisation de la vente ou fait les démarches nécessaires avant le 18 novembre 2012, de sorte que le compromis de vente serait devenu caduc en raison de la défaillance de la condition suspensive et que l'avenant signé le 14 décembre 2012 n'aurait aucune valeur juridique. Les questions de la prorogation du compromis, de la prétendue existence de sûretés et d'un éventuel report du rendez-vous chez le notaire n'auraient dès lors aucune incidence sur la cause, le compromis ayant déjà été caduc.

L'intimé soulève l'irrecevabilité de l'attestation testimoniale versée et de l'offre de preuve initiale par témoignage en vertu des articles 1341 et 1347 du code civil, sinon il en demande le rejet. Il fait valoir que PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter la preuve d'un refus de la condition suspensive lors de la signature du compromis et d'une éventuelle renonciation postérieure à la signature. Il resterait encore en défaut de prouver qu'PERSONNE2.) est à l'origine du report du compromis. L'intimé émet les plus grandes réserves sur la pièce censée prouver l'existence de sûretés.

Il conclut à l'irrecevabilité sinon au rejet de la demande nouvelle en condamnation au paiement de la somme de 144.000.- euros et des demandes nouvelles en annulation, sinon résolution, sinon résiliation de la vente et dommages-intérêts y afférents.

### Appréciation par la Cour

Le compromis de vente était conclu sous la condition suspensive de l'obtention par PERSONNE1.) d'un prêt bancaire dans un délai maximum d'un mois à partir de la date de signature de ce compromis, soit au plus tard le 18 novembre 2012.

S'agissant d'une condition positive devant intervenir dans un temps fixe, l'article 1176 précise que la condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. Les parties peuvent cependant renoncer aux conséquences juridiques du dépassement du délai. Cette renonciation peut être implicite (cf. JurisClasseur Civil Code > Art. 1175 à 1180, fasc. unique: Contrats et obligations - Obligations conditionnelles - Mécanisme de la condition, n° 49).

En l'occurrence, les parties ont décidé de signer le 14 décembre 2012, soit un jour avant l'expiration du délai stipulé pour la passation d'acte, un avenant pour prolonger le compromis de vente jusqu'au 15 février 2013. Ce faisant, elles ont renoncé d'un commun accord à s'emparer de la caducité du contrat signé le 18 octobre 2012.

La condition relative à l'obtention d'un crédit bancaire a été stipulée en faveur des deux parties contractantes. D'abord en faveur de l'acquéreur qui devait s'assurer du financement de son projet immobilier préalablement à la conclusion définitive du contrat. Ensuite en faveur de la partie venderesse qui avait intérêt à contracter avec un acquéreur dont la solvabilité était garantie en cas de besoin par un crédit bancaire. Il ne faut cependant pas en conclure que la condition suspensive stipulée au compromis obligerait l'acquéreur de recourir, en tout état de cause, à un financement bancaire. Il lui est loisible de choisir un autre mode de financement, à condition qu'il offre à la partie venderesse une garantie de paiement équivalente au crédit bancaire initialement envisagé. Suivant l'article 1175 du code civil « toute condition doit être accomplie de la manière que les parties ont vraisemblablement voulu et entendu qu'elle le fût » (Cour 29 octobre 2008, numéro 32469 du rôle).

En l'espèce, il résulte de deux certificats établis par la SOCIETE1.) le 18 février 2015, respectivement le 2 mai 2016, que le 17 novembre 2012, soit à l'expiration du délai prévu au compromis, PERSONNE1.) disposait sur son compte bancaire des fonds nécessaires pour désintéresser intégralement le vendeur et qu'il avait viré le montant de 1.625.000.- euros sur le compte

bancaire du notaire HELLINCKX le jour prévu pour la signature de l'acte notarié.

Il résulte de l'attestation testimoniale rédigée le 15 mai 2015 par PERSONNE3.) qu'un premier rendez-vous pour la signature de l'acte notarié, le 15 décembre 2012, a été reporté à la demande d'PERSONNE2.). Dans son attestation testimoniale du 4 juillet 2016, ce témoin précise qu'PERSONNE2.) lui a demandé lors d'une conversation téléphonique d'intervenir auprès de PERSONNE1.) afin d'ajourner la date de signature de l'acte notarié au motif que l'administration des contributions tardait à lever sa mainmise sur la maison en question.

Il en résulte que les parties avaient fixé un rendez-vous pour la signature de l'acte par-devant notaire, lequel était reporté non pas pour permettre à PERSONNE1.) d'obtenir un prêt bancaire, mais uniquement à la demande d'PERSONNE2.) qui faisait état d'un problème à régler avec l'administration des contributions. Pour la même raison, les parties ont signé l'avenant prolongeant le délai prévu au compromis, renonçant ainsi à la caducité du compromis.

Ainsi, PERSONNE2.) ne pouvait ignorer que PERSONNE1.) disposait à ce moment des fonds nécessaires pour l'acquisition de l'immeuble. Etant ainsi assuré de percevoir le prix de vente au moment de l'acte notarié, il n'a aucun intérêt à invoquer la non-réalisation du crédit bancaire prévu au compromis de vente et PERSONNE1.) a pu valablement renoncer à la condition suspensive relative à l'octroi du prêt.

L'argument de l'intimé se rapportant à la caducité du compromis laisse dès lors d'être fondé.

PERSONNE2.) n'établit ni n'allègue même pas s'être enquis à un quelconque moment auprès de PERSONNE1.) du financement de l'achat immobilier, ni de l'avoir informé que le problème engendrant le report de la signature de l'acte était résolu.

L'initiative de finaliser enfin l'acte de vente provenait de PERSONNE1.) qui a sommé PERSONNE2.) de passer acte. La rupture des relations est exclusivement due au fait qu'PERSONNE2.) ne s'est pas présenté pour la signature de l'acte notarié, de sorte qu'il est redevable de l'indemnité forfaitaire stipulée à l'acte.

PERSONNE2.) demande la réduction de la clause pénale.

La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution du contrat, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution. Elle constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages-

intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages-intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice. L'utilité de la clause pénale est ainsi doublement marquée. D'une part, elle répond à l'intérêt qu'a le créancier de forcer le débiteur, par la crainte d'une peine, à remplir correctement son engagement. D'autre part, elle tend à soustraire aux aléas de l'appréciation du juge la détermination des conséquences pécuniaires du manquement du débiteur. La clause pénale a ainsi une double fonction: à côté de sa fonction indemnitaire, elle a également une fonction comminatoire.

La clause pénale prévue au compromis de vente du 18 octobre 2012 est conforme aux usages en la matière. Ce n'est que lorsqu'elle est manifestement excessive ou dérisoire que le juge peut modérer ou augmenter la clause pénale conformément à l'article 1152 alinéa 2 du code civil. En l'absence de toute preuve par l'intimé que la clause pénale est manifestement exagérée par rapport au préjudice réellement subi par l'appelant, il n'y a pas lieu de la réduire.

Par réformation de la décision entreprise, PERSONNE2.) est dès lors à condamner à payer à PERSONNE1.) la somme de 162.500.- euros au titre de la clause pénale, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 29 août 2013, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) conclut encore à l'allocation d'autres montants pour l'indemnisation du préjudice prétendument subi se composant des loyers exposés et à exposer du fait de l'impossibilité de pouvoir jouir de l'immeuble, des frais notariés et des frais d'avocat.

La demande relative aux loyers est recevable étant donné qu'il s'agit d'une demande additionnelle qui se rattache intimement à la demande initiale.

PERSONNE1.) est cependant à débouter de toutes ces prétentions en ce qu'elles excèdent le montant de la clause pénale de 10 % du prix de vente, dès lors que la clause pénale prévoit une réparation forfaitaire du préjudice subi par un des contractants, et que le caractère forfaitaire de la clause pénale a pour résultat que la somme allouée ne pourra être supérieure à la peine stipulée.

Il est encore à débouter de sa demande en paiement du montant forfaitaire de 40.- euros sur base de l'article 5 (1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, étant donné que cet article n'a vocation à s'appliquer que pour des transactions commerciales, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Il n'y a pas lieu de se prononcer sur les demandes en annulation, sinon résolution, sinon résiliation de la vente et dommages-intérêts y afférents formulées à titre subsidiaire.

- Dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

L'intimé demande la condamnation de l'appelant à lui payer le montant de 5.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Au vu de la décision à intervenir et du fait que l'appel est partiellement fondé, la demande en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire est à rejeter comme non fondée.

- Indemnités de procédure

L'appelant sollicite une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

L'intimé demande la condamnation de l'appelant à lui payer pour chaque instance un montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure. Il interjette dès lors implicitement appel incident en ce que le premier jugement n'a pas fait droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du NCPC relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2<sup>e</sup> chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p.172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p.47).

Le jugement est à confirmer en ce qu'il a déclaré non fondées les demandes de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) tendant au paiement d'une indemnité de procédure et il y a lieu à rejet des demandes formulées sur base de l'article 240 du NCPC en instance d'appel.

### **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 en la forme,

reçoit la demande de PERSONNE1.) en paiement de la somme de 144.000.- euros,

dit l'appel principal partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris :

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 162.500.- euros au titre de la clause pénale, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 29 août 2013, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) non fondée pour le surplus,

dit l'appel incident non fondé,

confirme le jugement pour le surplus,

dit non fondée la demande d'PERSONNE2.) en paiement de la somme de 5.000.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire et en déboute,

dit non fondées les demandes respectives sur base de l'article 240 du NCPC,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.