

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°28/23 - VIII - CIV

Arrêt civil

Audience publique du neuf février deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2022-00096 du rôle

Composition:

Elisabeth WEYRICH, président de chambre,
Yola SCHMIT, premier conseiller,
Anne MOROCUTTI, conseiller,
Amra ADROVIC, greffier.

Entre :

la société anonyme ORGANISATION1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Michèle BAUSTERT de Luxembourg du 24 août 2021,

comparant par Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimé aux fins du susdit exploit BAUSTERT,

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

LA COUR D'APPEL

Par compromis de vente signé le 18 décembre 2019, PERSONNE5.) et son ex-partenaire PERSONNE6.) ont vendu à la société anonyme ORGANISATION3.)-ORGANISATION4.) (ci-après la société ORGANISATION5.)) un immeuble sis à L-ADRESSE3.), au prix de 1.220.000.- euros. La vente a été conclue sous les conditions suivantes :

« Article 4 : PRIX DE VENTE

(...) Le montant est payable le jour de la signature de l'acte notarié pardevant l'étude d'un notaire à désigner par « l'acheteur » au plus tard le 31/05/2020. (...)

Article 8 : RESILIATION

En cas de résiliation par l'une des « Parties » du présent compromis de vente pour une raison autre que le respect strict des clauses suspensives, celle-ci doit verser une pénalité conventionnelle à concurrence de 20 % du prix de vente à la partie lésée. En outre, si la partie lésée est « l'acheteur », « le vendeur » devra lui rembourser tous les frais investis et manques à gagner. (...)

Article 11 : CLAUSE(S) SUSPENSIVE(S)

« L'acheteur » déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier agréé au Grand-Duché de Luxembourg pour règlement du prêt prix de vente.

Il est expressément entendu qu'au cas où « l'acheteur » ne devrait pas se voir accorder le prêt en question avant la date de la signature de l'acte, le présent compromis sera résilié de plein droit, sans que le « vendeur » ne puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de « l'acheteur ».

Il est entendu que la clause suspensive est consentie au seul profit de « l'acheteur » qui pourra, à tout moment, y renoncer, ce que le « vendeur » s'engage d'ores et déjà à accepter, sans que cela entraîne novation du contrat.

En outre, au regard du droit de préemption accordé aux pouvoirs préemptant, le présent compromis de vente est irréfragablement réputé conclu sous condition suspensive de la renonciation à l'exercice du droit de préemption desdits pouvoirs préemptant. »

Par courrier du 24 avril 2020, la société ORGANISATION5.) informe PERSONNE5.) qu'en raison de la situation sanitaire du Covid-19, la condition suspensive ne pourra pas être réalisée endéans le délai imparti.

Par acte notarié de vente du 12 juin 2020 du notaire Maître Paul Bettingen, PERSONNE5.) et son ex-partenaire PERSONNE6.) ont vendu le prédit immeuble à une tierce partie pour le montant de 1.220.000.- euros.

Par exploit d'huissier de justice du 28 juillet 2020, PERSONNE5.) a assigné la société ORGANISATION5.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour avoir paiement de la clause pénale contenue au compromis de vente du 18 décembre 2019. Elle a demandé, sous le visa des articles 1147, 1152, 1582, 1226 et 1229 du Code civil, la condamnation de la société ORGANISATION5.), sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer la somme de 122.000.- euros, représentant 20 % de la moitié du prix de vente de l'immeuble litigieux, soit de 610.000.- euros, au titre de la clause pénale et de la prétendue résiliation unilatérale injustifiée, sinon à tout autre montant que le tribunal estimera juste.

Elle a sollicité la condamnation de la société ORGANISATION5.) au paiement de la somme de « 6.000 euros (deux mille euros) » sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de la société ORGANISATION5.) aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE5.) a encore conclu à l'application de l'article 1178 du Code civil, la société ORGANISATION5.) ayant par son propre fait empêché la condition suspensive de se réaliser.

La société ORGANISATION5.) a demandé principalement à voir déclarer la demande de PERSONNE5.) irrecevable sinon non-fondée. Elle a demandé, subsidiairement, la réduction de la clause pénale.

Par jugement du 17 juin 2021, le tribunal a dit la demande de PERSONNE5.) partiellement fondée et a condamné la société ORGANISATION5.) à lui payer la somme de 61.000.- euros. Il a débouté les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné la société ORGANISATION5.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu que le montant réclamé de 122.000 euros était manifestement excessif et il a, en application de l'article 1152 du Code civil, ramené le montant de l'indemnité conventionnelle à 61.000 euros.

Par acte d'huissier de justice du 24 août 2021, la société ORGANISATION5.) a régulièrement formé appel du jugement du 17 juin 2021, qui lui a été signifié le 15 juillet 2021.

Elle conclut à titre principal, par réformation, à se voir décharger de toute condamnation prononcée à son égard.

A titre subsidiaire, et pour le cas où la Cour devait retenir qu'elle a engagé sa responsabilité, elle conclut à voir diminuer la clause pénale de 20% à 5% de la moitié du prix de vente, au motif que suite à une « *lettre d'information constructive* », elle aurait permis à PERSONNE5.) de chercher, avant l'expiration du compromis de vente, une tierce partie acquéreuse lui permettant de vendre son bien immobilier dans les mêmes conditions et au même prix que celui convenu entre parties.

Elle réclame une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel.

PERSONNE5.) forme appel incident et réclame, par réformation, l'indemnité conventionnelle de 20% et à se voir allouer une indemnité de procédure de 6.000 euros pour la première instance. Elle conclut à la confirmation du jugement entrepris pour le surplus et réclame une indemnité de procédure de 6.000 euros pour l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour :

La société ORGANISATION5.) critique le tribunal d'avoir retenu qu'elle a « *omis de procéder aux démarches ou procédé tardivement aux démarches* » en vue du financement du projet d'acquisition contracté sur base du compromis de vente litigieux.

Il résulterait des pièces du dossier que l'appelante aurait, fin mars 2020, début avril 2020, soumis son projet d'acquisition aux banques ORGANISATION6.) et ORGANISATION7.) en vue du financement dudit projet. Les banques l'auraient informée que le projet ne pouvait trouver leur accord avant le 31 mai 2020 et que la présentation d'un nouveau dossier « *autrement constitué* » ne pouvait aboutir entre la date des décisions respectives des banques, début mai 2020 et la date de résiliation de plein droit du compromis de vente signé entre parties, le 31 mai 2020, étant donné que le pays entier se serait trouvé en crise sanitaire.

Elle soutient avoir procédé à toutes les démarches nécessaires, de sorte que sa responsabilité ne saurait être engagée.

PERSONNE5.) conteste que l'appelante aurait entrepris toutes les démarches raisonnables en vue d'obtenir le financement du projet d'acquisition de l'immeuble en cause.

C'est à bon droit que le tribunal a rappelé qu'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* » et que l'article 1178 du Code civil dispose que « *la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement* ».

La condition suspensive d'obtention du prêt constituant une condition positive devant intervenir dans un temps fixe, la condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé.

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 (Cour de Cassation 14 juillet 2009, Pas.34, p.413 ; Cour d'appel, 12 décembre 2012, Pas.36, p.403).

En cas d'absence de démarche ou, ce qui revient au même, de démarche tardive, la condition d'obtention du prêt sera réputée accomplie par application de l'article 1178 du Code civil lequel prévoit cette solution "*lorsque c'est le débiteur obligé sous la condition qui en a empêché l'accomplissement*" (V. Cass. 1^{ère} civ., 19 juin 1990 : Juris-Data n° 1990-701765 ; JCP G 1990, IV, 317 ; Bull. civ. I, n° 175 ; Rev. dr. imm. 1990, p. 518, obs. ORGANISATION8.) s'agissant d'un acquéreur qui n'avait accompli aucune démarche pendant le délai qui lui était imparti et s'était borné à former une demande de prêt auprès d'une banque le jour de l'expiration de ce délai ; voir également Cass. 1^{ère} civ., 13 nov. 1997 : Juris-Data n° 1997-004412 ; Cass. 3^{ème} civ., 19 mai 1999 : Juris-Data n° 1999-001930).

Les éléments d'information communiqués à la banque doivent être produits (Cass. 1^{ère} civ., 7 mai 2002 : JCP G 2002, IV, 2030 ; voir également JCL civil, articles 1175 à 1180 Fasc. Unique, éd. numérique 26 juin 2015, Contrats et obligations - obligations conditionnelles - mécanisme de la condition - n° 62 et suiv).

En l'occurrence, la vente relative au bien immobilier litigieux a été conclue sous la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt à

solliciter par la société ORGANISATION5.). Les parties ont défini le temps endéans lequel la condition suspensive devait être accomplie. La date limite était celle du 31 mai 2020, date prévue pour la signature de l'acte notarié lors de laquelle le paiement du prix de vente était prévu.

Il appartient à la société ORGANISATION5.) d'établir qu'elle a sollicité un prêt conformément aux caractéristiques décrites dans le compromis et dans le délai stipulé à l'acte.

Par courrier du 24 avril 2020, la société ORGANISATION5.) a informé les parties vendeuses qu'après avoir discuté avec plusieurs banques, il lui serait impossible, au vu de la situation sanitaire actuelle, de remplir la condition suspensive et qu'elle considérerait « *par conséquent et pour votre information, en application de l'article 11 du compromis de vente qu'étant donné que, selon nos banques, la clause suspensive ne peut être réalisée pour le 31 mai 2020, le compromis de vente sera résilié de plein droit, à cette date* ».

A l'appui de son affirmation relative à l'impossibilité de trouver un accord bancaire pour le financement de l'acquisition de l'immeuble de l'intimée, la société ORGANISATION5.) se réfère à un courriel de PERSONNE7.) de la société ORGANISATION9.) Sarl du 7 mai 2020, qui se serait occupé du financement bancaire des projets immobiliers de l'appelante. Il résulte dudit courriel qu'en raison de la crise sanitaire liée au Covid-19, « *les demandes de financement du secteur immobilier sont, pour la plupart, postposées en faveur notamment des demandes de fonds de roulement, tout en incitant les parties, entre autres, à proroger les dates d'échéance des compromis sur plusieurs mois afin d'être en mesure de traiter ces dossiers à la reprise d'une certaine normalité économique, dont le délai est à ce stade pour le moins difficile à évaluer (...)* Vous en concluez que je suis tributaire des délais imposés par nos partenaires financiers ».

Il convient de relever que ce courriel, postérieur au courrier du 24 avril 2020 adressé aux parties vendeuses, contient des informations générales sur le ralentissement des activités bancaires de financement de projets immobiliers, sans toutefois exclure formellement la possibilité de trouver l'accord bancaire recherché. Ce courriel ne permet dès lors pas d'établir l'argumentation présentée par la société ORGANISATION5.).

Les pièces 9) à 31) invoquées par la société ORGANISATION5.) et ayant trait à la suspension de différents programmes de remboursement de prêts et à l'octroi bancaire de moratoires de remboursement de prêts en faveur de différentes sociétés appartenant au groupe Rollinger ne sont pas pertinentes pour la solution du présent

litige, en ce qu'elles ne concernent pas directement l'appelante, seule en cause au présent litige.

Il en est de même des pièces 2) et 3) relatives à un refus bancaire opposé à une demande de prêt de la société ORGANISATION10.) S.A. et des pièces 5) à 8) relatives à des financements bancaires accordés aux sociétés A.01 Euro-Artisan ORGANISATION11.) S.A., L.03 Vision immobilière Sarl et ORGANISATION12.) S.A.

L'attestation testimoniale, versée en instance d'appel, est également dépourvue de pertinence, dans la mesure où elle ne fournit pas de précisions utiles et concluantes.

Outre que l'auteur de cette attestation, qui se qualifie lui-même d'« employé administratif » et d'« employé de I.02 Immoglobal », n'explique pas ses supposés pouvoirs de négociier au nom et pour compte de la société ORGANISATION5.), cocontractante de l'intimée, ses déclarations tenant de ce qu'il aurait visité en novembre 2019 l'immeuble des parties venderesses situé à ADRESSE4.) et qu'après une deuxième visite organisée avec PERSONNE8.) de la société ORGANISATION13.) et lui-même, la société ORGANISATION5.) aurait finalement émis une offre aux parties venderesses et PERSONNE8.) et lui-même auraient expliqué aux parties venderesses « *que la demande de prêt en vue du financement de ce projet immobilier serait introduite plus tard, et non pas le lendemain de la signature du compromis, car plusieurs dossiers d'achat d'immeubles restaient à clôturer. C'est la raison pour laquelle les parties avaient convenu de fixer la date limite pour passer acte le 31 mai 2020* » ne sont d'aucune pertinence, dès lors qu'elles ne sont pas de nature à justifier l'impossibilité pour la société ORGANISATION5.) de trouver l'accord bancaire afin que l'acte notarié puisse être signé le 31 mai 2020.

Les déclarations en ce qu'elles concernent le contact téléphonique régulier avec l'agence immobilière ORGANISATION14.), mandatée par le vendeur, et le fait que le témoin « *lui* » aurait indiqué, au nom et pour compte d'ORGANISATION5.), que dans le contexte de la crise sanitaire les banques ne pouvaient instruire des dossiers de prêts avant le 31 mai 2020, sont encore dénuées de force probante pour ne pas s'adresser à la partie intimée, mais à l'agence immobilière chargée par PERSONNE6.).

Il s'y ajoute que l'appelante ne justifie pas avoir fait les démarches en vue de l'obtention d'un prêt bancaire.

L'affirmation de l'appelante qu'une demande n'aurait été introduite qu'au mois de février 2020 ne se trouve aucunement étayée sur base de pièces et est dénuée de toute pertinence.

Il résulte encore de la pièce 4 versée en cause que l'appelante s'est vue accorder une avance de fonds en date du 17 avril 2020 par la banque ORGANISATION15.).

Or, aucune demande expresse et formelle en vue d'obtenir le financement bancaire de l'immeuble litigieux n'est produite en cause.

C'est dès lors à juste titre que le tribunal a retenu que la société ORGANISATION5.) ne fournit aucune preuve quant aux démarches entreprises en vue d'obtenir le financement du projet immobilier en cause et aucun courrier de refus d'un établissement de crédit n'a été soumis par la société ORGANISATION5.) à PERSONNE5.) pour le 31 mai 2020.

Lorsque l'événement conditionnel ne survient pas en raison des agissements fautifs de l'une des parties, la condition est réputée accomplie de telle sorte que les effets de la vente, suspendus jusqu'alors par elle, se produisent (Cass. 3e civ., 24 juin 1981, n° 80-13.031 : Bull. civ. III, n° 135 ; RD imm. 1982, p. 105, obs. J.-C. Groslière et ORGANISATION16.)).

En l'absence de preuve des démarches entreprises, c'est à juste titre que le tribunal a retenu que la non-réalisation de la condition suspensive est due à un comportement fautif de l'appelante. La société ORGANISATION5.) ne saurait partant se prévaloir d'une « *haute probabilité* » d'un défaut d'obtention d'un prêt pour invoquer être libérée de tout engagement contractuel.

La Cour approuve en conséquence le tribunal d'avoir retenu que la condition suspensive est réputée accomplie en application de l'article 1178 du Code civil, puisque la société ORGANISATION5.), par ses manquements, a causé sa défaillance.

L'appel n'est partant pas fondé sur ce point.

La société ORGANISATION5.) conclut à titre subsidiaire à voir réduire la clause pénale de 20% à 5%, au motif que PERSONNE5.) resterait en défaut d'établir avoir subi un quelconque préjudice, étant donné qu'elle aurait vendu, en juin 2020, l'immeuble litigieux à une tierce personne au même prix et aux mêmes conditions de vente.

PERSONNE5.) s'oppose à toute réduction de la clause pénale pour constituer une indemnité forfaitaire qui ne nécessiterait aucunement la preuve d'un préjudice réel.

La clause pénale est destinée à garantir l'exécution du contrat et à fixer de façon forfaitaire l'indemnisation de l'une des parties lorsque l'autre reste en défaut d'exécuter ses obligations.

Le juge a la possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire. Ce pouvoir ne doit présenter qu'un caractère d'exception. Il s'exerce notamment sur base de trois critères. Le premier est tiré de la comparaison entre le montant de la peine stipulée et de celui du préjudice effectivement subi par le créancier. Le second 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, Pas.35, page 153).

L'appelante demande à voir réduire l'indemnité, par réformation, à 5% du montant de 610.000 euros et invoque que la clause pénale est manifestement excessive en raison de l'absence d'un préjudice de la partie adverse.

Il est constant en cause que par acte notarié de vente du 12 juin 2020, PERSONNE5.) et son ex-partenaire PERSONNE6.) ont vendu l'immeuble en cause à une tierce partie pour exactement le même prix que celui convenu initialement avec la société ORGANISATION5.), soit le montant de 1.220.000.- euros.

Au vu de l'existence minime du préjudice subi, PERSONNE5.) ayant touché sa part du prix de vente initialement convenu avec la société ORGANISATION5.) avec un retard minimal d'une quinzaine de jours, la demande de PERSONNE5.) tendant à se voir allouer 20% du prix de vente devant lui revenir n'est pas fondée.

C'est en revanche à bon droit, par une motivation que la Cour approuve, que le tribunal a réduit l'indemnité devant revenir à PERSONNE5.) à 10% du prix de vente et a condamné la société ORGANISATION5.) à lui payer la somme de 61.000 euros.

La société ORGANISATION5.) ayant succombé en première instance, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Celle de PERSONNE5.) est à déclarer fondée, étant donné qu'elle a dû exposer des frais qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge, pour assurer sa défense en justice. La Cour lui alloue pour la première instance la somme de 1.000 euros.

Les parties restant en défaut de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes de la société ORGANISATION5.) et de PERSONNE5.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sont à rejeter.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties,

reçoit les appels principal et incident ;

dit l'appel principal non fondé ;

dit l'appel incident partiellement fondé ;

réformant :

condamne la société anonyme ORGANISATION1.) à payer à PERSONNE5.) une indemnité de procédure de 1.000 euros pour la première instance ;

confirme le jugement du 17 juin 2021 pour le surplus ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.