

- Arrêt civil -

Audience publique du vingt-huit février deux mille treize

Numéro 37636 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Agnès ZAGO, conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

Entre :

- 1) **A.)**, militaire, et son épouse
- 2) **B.)**, employée privée,
demeurant ensemble à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ d'Esch-sur-Alzette, des 21 et 22 juillet 2011,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1) la société à responsabilité limitée **SOC.1.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B...,

2) la société à responsabilité limitée **SOC.2.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B...,

intimées aux fins du susdit exploit HOFFMANN,

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 30 janvier 2009, la société à responsabilité SOC.1.), ci-après SOC.1.), et la société à responsabilité SOC.2.), ci-après SOC.2.), ont fait donner assignation à A.) et à son épouse B.), ci-après les époux A.)B.), pour voir constater l'inexécution fautive du contrat de vente par les époux A.)B.) et les voir condamner au paiement d'un montant de 49.000 euros au titre de clause pénale à SOC.1.) ainsi qu'au paiement d'un montant de 14.700 euros majoré de la TVA, à hauteur de 2.205 euros, au titre de frais d'agence, à SOC.2.), le tout avec les intérêts légaux.

Les faits, pour autant qu'ils sont reconnus par toutes les parties en cause, se résument comme suit :

En date du 22 octobre 2008, les époux A.)B.) avaient signé un contrat de vente portant sur une maison sise à (...), pour un montant de 490.000 euros, par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOC.2.), la partie venderesse étant SOC.1.).

Le contrat en question comprenait une condition suspensive suivant laquelle il devait sortir ses effets seulement au moment où l'acheteur obtiendrait le prêt destiné au financement de l'opération auprès d'un institut financier luxembourgeois. Un ajout manuscrit précisait « *et ceci au plus tard avant le 03.11.08* ». La banque B.1.) a refusé le financement et les époux A.)B.) ont décliné l'offre faite par la banque B.2.), au motif que les conditions auxquelles était soumis leur accord étaient inacceptables pour eux.

Considérant que la rupture du compromis de vente et le défaut de signature de l'acte notarié de vente étaient exclusivement imputables aux époux A.)B.), de sorte qu'il y aurait lieu à application de la clause pénale

insérée dans le compromis de vente, SOC.1.) et SOC.2.) ont donné assignation aux époux A.)B.).

Par jugement rendu le 24 mai 2011, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a retenu la validité du compromis de vente, après avoir écarté les moyens opposés par les époux A.)B.).

Concernant l'exécution de la clause suspensive, les juges de première instance ont constaté que la banque B.1.) a refusé le crédit sollicité, que tant SOC.1.) que les époux A.)B.) ont valablement renoncé au délai prévu au compromis de vente imposant aux acquéreurs un délai jusqu'au 3 novembre 2008 pour obtenir un crédit et décidé que les époux A.)B.) ont refusé de manière non justifiée la proposition de prêt du 20 novembre 2008 émanant de la banque B.2.).

Pour décider ainsi, ils ont retenu que, contrairement aux allégations des époux A.)B.), la fourniture du crédit n'a pas été subordonnée à l'inscription d'une hypothèque sur la maison d'habitation des parents de A.) ; que B.), épouse A.), n'a pas établi que l'acceptation de la condition de la domiciliation de son salaire aurait risqué d'entraîner des conséquences négatives pour elle, étant salariée chez B.3.), laquelle était en relations d'affaires privilégiées avec la banque B.1.) et qu'au moment de la signature du compromis de vente les époux A.)B.) étaient au courant de leurs charges mensuelles déjà existantes ainsi que du fait que le prêt supplémentaire sollicité entraînerait une charge supplémentaire pour eux.

Le tribunal a conclu que le refus injustifié des époux A.)B.) de signer le prêt a constitué une faute faisant jouer la clause pénale contenue dans le compromis de vente, en relevant en plus le fait qu'ils avaient signé pendant la période de référence au moins un autre compromis de vente avec une autre agence.

Il a condamné les époux A.)B.) à payer à SOC.1.) le montant de 49.000 euros avec les intérêts légaux à partir du 16 décembre 2008 et à payer à SOC.2.) le montant de 16.905 euros avec les intérêts légaux à partir du 16 décembre 2008, chaque fois jusqu'à solde.

De cette décision, les époux A.)B.) ont régulièrement relevé appel par actes d'huissier des 21 et 22 juillet 2011, le jugement n'ayant pas fait l'objet d'une signification d'après les déclarations des parties à l'audience de la Cour, confirmées par les actes de procédure versés.

Quant à la caducité du compromis de vente

A l'appui de leur appel, les époux A.)B.) font valoir qu'à l'expiration du délai fixé dans le compromis au 3 novembre 2008, celui-ci était devenu de

plein droit caduc et réputé non avenu, avec effet rétroactif à la date de sa conclusion, la condition suspensive ne s'étant pas réalisée. Les juges de première instance auraient décidé à tort que le délai en question était prorogé tacitement d'un commun accord des parties.

Il n'est pas contesté que les époux A.)B.) ont pris contact avec la banque B.1.) dès le 23 octobre 2008, que le 27 octobre 2008, une demande de crédit a été introduite, que le 5 novembre 2008, ils ont été informés oralement que leur demande a fait l'objet d'un refus et que la décision écrite de la banque du 6 novembre 2008 a été réceptionnée par eux le 7 novembre 2008.

SOC.2.) soutient que jusqu'à la lettre de refus de la banque B.1.) lui transmise par les époux A.)B.) le 12 décembre 2008, elle n'aurait pas été au courant de l'introduction d'une demande de crédit auprès de la banque B.1.), tandis que les appelants affirment avoir averti oralement et sans tarder la partie adverse du refus.

Par le courrier du 12 décembre 2008, les époux A.)B.) ont informé les parties intimées, qu'ils n'étaient pas en mesure de trouver le financement adéquat pour l'acquisition de l'immeuble litigieux, en raison d'un refus de la Banque B.1.) du 6 novembre 2008.

Les époux A.)B.) critiquent le jugement de première instance en ce qu'il a retenu une prolongation du délai de l'accord des parties, pareille prolongation étant contredite par la circonstance que les parties intimées ont toujours soutenu ne jamais avoir été informées d'un quelconque refus de la banque B.1.) jusqu' au 12 décembre 2008. Or, font-ils observer, « *comment auraient-ils (les intimés) pu prolonger le délai fixé au 3 novembre 2008 s'ils n'avaient été informés du refus de B.1.) qu'au courant du mois de décembre 2008?* »

Il ne se serait agi nullement d'une clause stipulée dans l'intérêt exclusif du vendeur, mais également dans celui des appelants, ceux-ci n'ayant certainement pas voulu s'obliger éternellement à effectuer des démarches afin d'obtenir un emprunt sous la menace d'une clause pénale substantielle, de sorte que SOC.1.) n'aurait pu valablement y renoncer unilatéralement.

Les parties intimées n'auraient pas non plus rapporté la preuve qu'une nouvelle convention synallagmatique comprenant les mêmes obligations que celles figurant au compromis litigieux aurait été conclue à l'expiration du délai le 3 novembre 2008.

Bien au contraire, l'immeuble aurait à nouveau été remis en vente par SOC.2.) ce qu'attesteraient des annonces publiées au *Luxemburger Wort*.

Les parties intimées demandent à la Cour de confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a décidé que le compromis de vente a continué à produire ses effets juridiques dans l'esprit de toutes les parties concernées, après le 3 novembre 2008.

Elles contestent toute remise en vente de l'immeuble après le 3 novembre 2008, ayant été persuadées que la condition suspensive allait se réaliser sous peu, puisque les époux A.)B.) leur auraient annoncé déjà peu de temps après la signature du compromis de vente et l'auraient répété sans cesse jusqu'en décembre 2008, qu'un accord avec la banque B.2.) aux fins d'obtention d'un crédit était sur le point de se concrétiser.

Lorsque les parties insèrent dans leur contrat une condition suspensive en prenant le soin d'indiquer un temps déterminé pour son accomplissement, c'est l'article 1176 du code civil qui s'applique : « 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 ».

Les époux A.)B.) n'ayant pas été en mesure de produire jusqu'au 3 novembre 2008 un accord émanant d'un institut financier pour le financement de la maison, la condition suspensive stipulée au contrat de vente était censée défaillie le 3 novembre 2008.

Les parties peuvent toutefois renoncer aux conséquences juridiques du délai, dans l'hypothèse de négociations maintenues entre elles après la date butoir.

La renonciation suppose l'accord de la partie dans l'intérêt de laquelle le délai a été stipulé.

Si la condition a été stipulée dans l'intérêt des acquéreurs, pour leur permettre d'obtenir un prêt, le terme a été stipulé dans l'intérêt de la venderesse qui voulait être fixée sur le sort de la vente et obtenir paiement du prix dans un délai raisonnable.

SOC.1.) affirme avoir renoncé au délai fixé au 3 novembre 2008, endéans lequel les époux A.)B.) auraient dû obtenir l'accord pour un prêt.

Dans un courrier adressé par SOC.2.) aux époux A.)B.) en date du 15 décembre 2008, on lit que « *cela faisait des semaines, où vous nous avez confirmé par téléphone l'accord bancaire de la part de la banque B.2.). Vous nous avez également confirmé que vous aviez, en votre possession la copie de l'accord, en plus, vous vous êtes engagés verbalement de nous l'envoyer par fax. Les jours passaient et n'ayant toujours rien reçu de votre part, nous vous avons également envoyé en date du 4 décembre 2008, un sms en vous*

demandant de nous rappeler d'urgence. Après quelques jours, en date du 8 décembre 2008, vous m'avez enfin téléphoné sur mon portable en disant que vous alliez, sans autre délai me faire parvenir ladite copie. Ainsi vous avez également et toujours par téléphone, confirmé au bureau de Monsieur SOC.1.) que tout était en ordre avec le crédit ».

Le contenu de ce courrier n'a à aucun moment été contredit par les époux A.)B.).

Il se trouve en partie conforté par les attestations testimoniales établies par les parents de A.), suivant lesquelles lui et son épouse étaient déjà en pourparlers avec la banque B.2.) vers la fin du mois d'octobre 2008.

Il résulte de ce qui précède que des négociations avec la banque B.2.) ont eu lieu avant l'expiration de la date butoir du 3 novembre 2008, que les parties intimées ont été régulièrement informées par les parties appelantes au-delà du 3 novembre 2008 et qu'à aucun moment les parties litigantes n'ont laissé entrevoir que le maintien de leurs pourparlers servait à autre chose qu'à la prolongation du délai accordé aux époux A.)B.) pour l'obtention d'un crédit.

Les époux A.)B.) ne justifient d'aucun intérêt à s'opposer à la renonciation au délai par les parties intimées, au regard de l'intérêt qu'ils ont manifesté pour acquérir la maison à (...).

Ce n'est qu'a posteriori, après avoir refusé l'offre de prêt de la banque B.2.) et pour échapper au paiement de la clause pénale, que les époux A.)B.) font plaider que la condition suspensive ne s'était pas réalisée jusqu'au 3 novembre 2008, de sorte que le compromis était caduc à partir de cette date.

Par ailleurs, une remise en vente de l'immeuble par les parties intimées avant le 16 décembre 2008 n'est pas établie.

La décision entreprise, en ce qu'elle a dit que le vendeur est libre de renoncer au délai fixé dans le compromis de vente et que la renonciation audit délai par SOC.1.) résulte à suffisance des éléments du dossier, est donc à confirmer par adoption de la motivation des juges de première instance.

Quant à l'exécution de la condition suspensive

Les époux A.)B.) font valoir en ordre subsidiaire qu'aucune faute sinon négligence ne saurait leur être reprochée dans l'exécution de la condition suspensive du compromis de vente. Ainsi, ils auraient contacté sans tarder la banque B.)1.) après la signature du compromis, mais la banque leur aurait refusé le crédit.

En date du 20 novembre 2008, ils se sont vu accorder un prêt par la banque B.2.).

Les époux A.)B.) justifient leur refus de l'offre de prêt du 20 novembre 2008, au motif qu'elle ne concorde pas avec les termes du compromis de vente. Tandis que le compromis de vente prévoit un accord bancaire pur et simple, l'offre de prêt du 20 novembre 2008 comporterait des conditions, lesquelles seraient pour le surplus inacceptables. Ce serait le cas de la clause de domiciliation du salaire de B.) auprès de la banque B.2.), alors que B.) était employée auprès de la B.3.), laquelle se trouve en relations étroites avec la banque B.1.).

Ils avancent encore que les conditions de remboursement de l'offre de prêt B.2.) auraient été incompatibles avec leur situation financière. Ainsi, ils auraient eu à leur charge, du moins jusqu'à la revente de leur maison à (...), des mensualités à rembourser à la banque B.2.) s'élevant à 2.337,87 euros face à un salaire mensuel net des deux époux s'élevant à respectivement 4.242,42 euros et 2.448,63 euros, dont à déduire en outre le remboursement mensuel de crédits précédemment contractés pour un montant total de 3.158,49 euros ainsi que le paiement de pensions alimentaires mensuelles se chiffrant à 682,68 euros à charge de A.). Le plan de financement tel que simulé par la banque B.1.) leur aurait été de loin plus favorable.

Les parties intimées demandent la confirmation du jugement entrepris. Elles donnent à considérer qu'il serait étonnant de voir une banque accorder un prêt dont les remboursements ne sont pas conciliables avec la situation financière des parties, une banque ne courant d'habitude pas le risque de ne pas voir son prêt remboursé.

Le compromis de vente du 22 octobre 2008 a été conclu sous la condition suspensive de l'obtention par les époux A.)B.) d'un « prêt destiné au financement de l'opération auprès d'un institut financier luxembourgeois ».

La banque B.2.) a accordé le prêt sollicité le 20 novembre 2008.

Suite à cet accord de la banque B.2.) au prêt sollicité, la condition suspensive a été accomplie. La dissipation de l'incertitude quant à l'obtention du prêt opère de façon automatique, irrévocable, sans correction possible du résultat obtenu et avec effet rétroactif. Par application de l'article 1178 du code civil, le contrat est dès lors devenu parfait entre parties et réputé avoir pris naissance au jour du compromis.

L'examen des développements des époux A.)B.) pour justifier leur refus du prêt (domiciliation du salaire de B.) imposée par la banque B.2.) et

mensualités à rembourser par rapport à leurs revenus et dettes) s'avère superfétatoire.

Les époux A.)B.), en refusant de signer le contrat de vente notarié, ont mis fin au contrat unilatéralement, de sorte que le paiement de la clause pénale était dû en application des stipulations contractuelles.

Le jugement entrepris est encore à confirmer quant à ce point.

Quant à la demande en réduction de la clause pénale

En ordre plus subsidiaire, les époux A.)B.) demandent à voir réduire le montant de la clause pénale à 0 euro sinon à de justes proportions, en application des dispositions de l'article 1152, alinéa 2 du code civil. Ils soulèvent le caractère excessif résultant de la disproportion manifeste entre le montant de la peine et l'importance du préjudice subi par SOC.1.). La maison aurait été vendue peu de temps après l'échéance du compromis, à savoir au courant du mois de juillet 2009, ce pour un prix supérieur à celui figurant dans le compromis de vente, ce que SOC.1.) ne contesterait d'ailleurs pas.

Ils affirment dans leur acte d'appel que SOC.2.) a touché sa commission de 3% sur la vente en question et ils requièrent dans le dispositif de l'acte d'appel la réduction du montant de la clause pénale stipulée au profit de SOC.2.).

Les parties intimées, par référence à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, soulèvent l'irrecevabilité de la demande pour être nouvelle, car formulée pour la première fois en instance d'appel.

Pour le surplus, elles s'opposent à une réduction de la clause pénale, au motif que le taux de 10 % correspond au taux couramment appliqué, que l'immeuble aurait été immobilisé pendant près de deux mois, ce qui les aurait obligées de refuser des offres émanant d'acquéreurs potentiels et que les époux A.)B.) auraient fait preuve d'une mauvaise foi singulière.

La Cour, suivant l'argumentation des époux A.)B.), rejette le moyen des parties intimées tiré de la demande nouvelle en appel, la demande en réduction de la clause pénale formulée en instance d'appel ne constituant qu'une défense à l'action principale.

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, par la loi du 15 mai 1987, donné au

juge la possibilité de modérer ou 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 est l'exception.

Il appartient dès lors à la Cour d'apprécier si la pénalité prévue au contrat litigieux est manifestement excessive, en se référant aux critères objectifs suivants :

- la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution : il faut qu'il y ait une trop grande disproportion entre la peine et le préjudice ; il ne suffit pas que le montant de la peine convenue soit simplement supérieur au préjudice subi,
- l'examen de la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devait être appliquée dans toute sa rigueur : il serait en effet injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale ;
- l'appréciation de la bonne foi du débiteur : il serait injuste de le faire profiter d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations.

Les époux A.)B.) restent en défaut de rapporter des éléments probants quant au préjudice réellement subi par SOC.1.) et le déséquilibre manifeste entre le préjudice réel et le montant de la clause pénale réclamée.

Pour soutenir que la maison a été vendue pour un prix supérieur, les époux A.)B.) versent des annonces publiées au *Luxemburger Wort*.

Il n'est pas établi que les annonces en question se rapportent à la maison litigieuse. Par ailleurs, le fait d'offrir un bien à un certain prix ne signifie pas que le vendeur trouve un acquéreur potentiel acceptant de conclure la vente à ce prix. En outre le prix de 514.000 euros n'est pas à considérer comme prix nettement supérieur au prix de 490.000 euros convenu entre les époux A.)B.) et SOC.1.) le 22 octobre 2008.

Enfin, la circonstance que SOC.1.) n'a pas contesté l'affirmation des époux A.)B.) que la vente de la maison aurait eu lieu à un prix plus élevé, ne porte pas à conséquence, dans la mesure où le prix n'est pas connu et que les époux A.)B.), auxquels la preuve du caractère manifestement excessif de la clause pénale incombe, n'ont même pas demandé à la Cour d'enjoindre

aux parties intimées de produire l'acte de vente relatif à la maison intervenu postérieurement au compromis de vente.

Le montant de la clause pénale fixé à 10 % du prix de vente convenu entre parties correspond au taux normalement stipulé dans les compromis de vente.

Il n'y a par conséquent pas lieu de faire droit à la demande en réduction de la clause pénale formulée par les époux A.)B.), pour autant qu'elle a été stipulée en faveur de SOC.1.).

Les époux A.)B.) ont sollicité en outre la réduction de la clause pénale stipulée au profit de SOC.2.).

Le compromis de vente stipule qu'en cas d'inexécution du contrat par l'une des parties contractantes, la partie en cause payera une indemnité forfaitaire de dix pour cent(10) du prix de vente stipulé ci-dessus, ainsi qu'à l'agence, ses frais de 3% (trois pour cent) + TVA.

Le compromis de vente prévoit la commission d'usage due à l'agent immobilier en cas de vente d'un immeuble par son intermédiaire et précise que les frais de 3% sont dus même en cas d'inexécution du contrat par l'une des parties, en l'espèce par les époux A.)B.). Il ne prévoit pas de clause pénale.

A défaut de justifier leur demande en réduction des frais en question, en présence d'une clause claire et précise, les époux A.)B.) sont également à débouter de ce chef de leur demande.

Quant aux indemnités de procédure

Les époux A.)B.) sollicitent la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part des parties intimées à leur payer une indemnité de procédure de 5.000 euros pour chacune des instances.

SOC.1.) et SOC.2.) requièrent la condamnation des époux A.)B.) à payer à chacune des parties intimées une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l'instance d'appel.

Elles demandent que les époux A.)B.) soient déboutés de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 euros pour la première instance et pour l'instance d'appel.

Les époux A.)B.) concluent à leur tour au rejet de la demande des parties intimées basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La demande des époux A.)B.) est à déclarer non fondée, dans la mesure où ils succombent dans leurs moyens de défense et qu'ils seront condamnés à supporter l'intégralité des frais et dépens.

SOC.1.) et SOC.2.) n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser à leur seule charge les sommes exposées par elles non comprises dans les dépens, sont à leur tour à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

dit l'appel des parties A.) et B.) recevable,

le dit non fondé,

partant en déboute,

confirme le jugement entrepris,

donne acte aux parties A.) et B.) de leur demande en réduction de la clause pénale et des frais d'agence, formulée en instance d'appel,

dit la demande recevable mais non fondée,

dit non fondée la demande des parties A.) et B.) en obtention d'une indemnité de procédure,

partant en déboute,

déboute la société à responsabilité limitée SOC.1.) et la société à responsabilité limitée SOC.2.) de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure dirigées à l'encontre des parties A.) et B.),

condamne les parties A.) et B.) aux frais et dépens de l'instance et ordonne la distraction au profit de Maître Steve HELMINGER, qui la demande, affirmant en avoir fait la demande.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.