

Audience publique du quatorze novembre deux mille treize

Numéro 38908 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Agnès ZAGO, conseiller,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e

A, salariée, demeurant à L-,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 4 novembre 2011,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) B, agent immobilier, et son épouse

2) C, employée privée,
les deux demeurant à L-,

intimés aux fins du susdit exploit BIEL,

comparant par Maître Geoffrey R.E. PARIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par compromis de vente du 22 décembre 2010, enregistré le 2 mai 2011, B et C ont vendu à A un appartement sis à L-4760 Pétange, 112, route de Luxembourg pour le prix de 340.000.- EUR.

Ce compromis était soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt avant le 12 janvier 2011 et stipulait qu' *« en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus, la partie qui entend résilier le compromis devra verser 10% du prix de vente du bien immobilier à l'autre partie »*.

Le 25 mai 2011, B et C ont donné assignation à A pour la voir condamner au paiement du montant de 34.000.- EUR pour résiliation fautive du compromis de vente du 22 décembre 2010.

Par jugement du 22 juillet 2011, signifié le 27 septembre 2011, le tribunal déclara la demande fondée, dit que le compromis de vente du 22 décembre 2010 était résilié et condamna A au paiement du montant de 34.000.- EUR au titre de clause pénale.

Pour statuer ainsi, le tribunal a considéré que A avait commis une faute en ne donnant pas suite aux courriers des époux A ET B des 21 janvier et 12 février 2011, ni à la mise en demeure du 19 avril 2011, qui la priaient de respecter les termes du compromis de vente.

Ce jugement fut régulièrement entrepris par A par exploit d'huissier du 4 novembre 2011. A l'appui de son recours, l'appelante fait valoir qu'elle avait contacté B et C le 10 janvier 2011 pour les informer du refus de la banque à lui accorder un prêt et pour solliciter, en quelque sorte un délai supplémentaire afin de produire un refus écrit, ce qu'elle aurait fait le 19 janvier 2011. Exposant qu'à l'expiration du délai prévu, le financement de la banque n'était pas acquis en raison de sa situation professionnelle précaire, l'appelante conclut à la caducité du compromis pour défaillance de la clause suspensive.

En ordre subsidiaire, elle fait valoir que la non-réalisation de la clause suspensive aurait empêché la formation du contrat de vente, de sorte qu'aucune des clauses contractuelles du compromis ne pourrait s'appliquer.

Les intimés concluent à la confirmation de la décision entreprise. Ils font exposer que A ne leur a jamais communiqué de lettre de refus de la banque, ce qu'elle aurait dû faire avant la date du 12 janvier 2011 ; faute d'une telle pièce, qui aurait rendu défailtante la condition suspensive, le compromis n'est pas devenu caduc. Ils réclament, par conséquent, la résolution du compromis et l'allocation de la clause pénale de 10% du prix de vente.

La Cour relève que le compromis de vente du 22 décembre 2010 est soumis à la seule condition suspensive de l'obtention du crédit nécessaire auprès d'un institut financier au Luxembourg ; faute d'accord le compromis devient caduc.

Il prévoit, en outre, que *« Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter au vendeur la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt au plus tard le 12 janvier 2011. A défaut par la partie acquéreuse de ce faire endéans le délai stipulé, la partie venderesse sera automatiquement et de plein droit, sans mise en demeure préalable et par le simple fait de la péremption du susdit délai, déliée de ses engagements et habilitée à disposer librement de l'objet de la présente vente. (...) »*.

Si les intimés reconnaissent, à travers leur courrier du 21 janvier 2011, avoir été sollicités, le 10 janvier 2011, pour accorder un délai supplémentaire à A, et avoir été informés, le 19 janvier 2011, qu'il y aurait un refus bancaire, ils ont insisté, dans ce même courrier pour obtenir la lettre de refus de la banque, comme le prévoit le compromis. Ils ont rappelé leur position à A par lettre du 12 février 2011 et mise en demeure du 19 avril 2011.

L'emploi du conditionnel quant au refus de banque prouve que les consorts A ET B n'avaient, à ce moment-là, pas connaissance de la réponse définitive de la banque, de sorte qu'ils étaient tributaires de la lettre que A devait leur remettre.

Force est de constater que face aux contestations des intimés, l'appelante reste en défaut d'établir la remise d'un tel document aux intimés. Il y a, partant, lieu d'admettre, à l'instar des juges de première instance, que le compromis de vente du 22 décembre 2010 n'est pas devenu caduc en raison de la non-réalisation de la condition suspensive.

Les intimés réclament à l'appelante une indemnité forfaitaire de 34.000.-EUR au titre de clause pénale en se basant sur la clause suivante du compromis : *« Il est expressément convenu qu'en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre des parties en-dehors des cas énumérés ci-dessus, la partie qui entend résilier le compromis devra verser 10% du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie »*.

Eu égard au comportement de la partie A, il y a lieu de considérer que si la vente de l'immeuble n'a pas abouti à la passation de l'acte notarié, il y a eu résolution de la vente par la faute de la partie acquéreuse.

Le principe du paiement d'une clause pénale par la partie A s'applique, dès lors, au cas d'espèce.

En ordre subsidiaire, A demande que le montant de la clause soit ramené à de plus justes proportions.

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.

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 au pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière, cette possibilité 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.

Il appartient dès lors au juge dans un cas d'espèce d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Pour ce faire les juges se basent sur plusieurs critères objectifs. L'un des critères est 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.

Un autre est l'examen de la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devrait 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.

Un troisième est 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.

En l'espèce, la Cour constate que les parties venderesses soutiennent, pièces à l'appui, que n'ayant pas reçu de meilleure offre pour leur immeuble, elles ont dû le retirer de la vente et renoncer à leur projet d'acquisition d'un immeuble sis à. A, quant à elle, ne fournit aucun élément de nature à modérer la condamnation intervenue. La Cour se trouve, par conséquent, dans l'impossibilité d'apprécier la bonne foi de celle-ci pour l'exécution de ses obligations.

La décision entreprise est donc à confirmer.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, A est à débouter de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La demande des époux A ET B, par contre, est à déclarer fondée pour le montant de 500.- EUR.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel en la forme ;

le dit non fondé ;

confirme la décision entreprise ;

rejette la demande de A en octroi d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

dit la demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de B et de C pour l'instance d'appel fondée pour le montant de 500.- EUR ;

partant, condamne A à payer à B et à C le montant de 500.- EUR, à concurrence de la moitié pour chacun d'eux ;

condamne A aux dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Geoffrey R.E. PARIS, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

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.