- Arrêt civil -

Audience publique du trois juillet deux mille quatorze

Numéro 39319 du rôle

Composition:
Eliane EICHER, président de chambre,
Agnès ZAGO, conseiller,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Josiane STEMPER, greffier.

E n t r e :

1) A.), sans état connu, et son épouse
2) B.), sans état connu,
demeurant ensemble à L-(…), (…),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 7 novembre 2012,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) C.), retraité,
2) D.), retraitée,
demeurant ensemble à L-(…), (…),

intimés aux fins du susdit exploit BIEL,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Revu l'arrêt du 16 mai 2013 ayant déclaré recevable l'appel interjeté par **A.)** et son épouse, **B.)**, contre le jugement du 27 juin 2012.

Les époux **A.)-B.)** ont signé, en tant qu'acquéreurs, un compromis de vente le 3 mai 2011 pour l'acquisition d'une maison unifamiliale à Luxembourg-Eich; une clause suspensive prévue au contrat stipulait que le compromis ne sortirait ses effets que si les acquéreurs devaient se voir accorder un prêt par un institut bancaire.

Face au silence des acquéreurs qui auraient dû présenter le 15 août 2011 au plus tard une lettre de refus ou d'acceptation d'octroi d'un prêt, les vendeurs **C.)** et **D.)** les ont assignés devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, pour qu'il leur soit enjoint de produire aux débats les dossiers déposés auprès de différents établissements bancaires pour obtenir un prêt de financement de l'acquisition projetée, pour voir prononcer la résolution, sinon la résiliation du compromis, sinon de voir constater sa caducité et pour entendre les défendeurs condamnés à leur payer une indemnité pénale égale à 10% du prix de vente, soit le montant de 46.500.- EUR.

Par jugement du 27 juin 2012, le tribunal a prononcé la résolution du compromis de vente du 3 mai 2011 et a condamné les époux **A.)-B.)** à payer aux consorts **C.)-D.)** la somme de 46.500.- EUR avec les intérêts au taux légal à partir du 22 août 2011, date d'une mise en demeure, jusqu'à solde et une indemnité de procédure de 1.000.- EUR.

Pour statuer ainsi, le tribunal a considéré que **A.)** et **B.)** avaient commis une faute en ne donnant pas suite aux courriers des consorts **C.)** et **D.)** qui les priaient de respecter les termes du compromis de vente.

A.) et son épouse, **B.)**, ont relevé appel de ce jugement pour être déchargés de toutes les condamnations prononcées à leur encontre, subsidiairement, pour voir modérer, sur base de l'article 1152 du code civil, l'indemnité pénale et la réduire à l'euro symbolique, sinon à tout autre montant à déterminer par la Cour.

Les appelants estiment que les juges de première instance auraient retenu à tort que le versement de dommages et intérêts de la part des époux **A.)-B.)** au titre de la clause pénale était exigible, puisque le compromis était devenu caduc suite à la défaillance de la clause contractuelle suspensive, qui consistait, pour les époux **A.)-B.)**, en l'obtention d'un prêt bancaire. Selon les appelants, la non-obtention du prêt ne pourrait constituer une faute dans leur chef, de sorte qu'il n'existerait aucune cause de mise en œuvre de la clause pénale.

A titre subsidiaire, les époux **A.)-B.)** font valoir que l'immeuble, objet du compromis, a été vendu en décembre 2011 au prix de 460.000.- EUR, soit

avec une perte de 5.000.- EUR par rapport au prix qui avait été convenu entre les parties au litige dans leur compromis du 3 mai 2011. Ils font ainsi valoir que l'indemnité pénale qui leur est réclamée par les consorts **C.)-D.)** serait disproportionnée par rapport à la perte réelle qu'ils auraient subie, de sorte qu'il y aurait lieu de faire application de l'article 1152 du code civil.

Les intimés, les consorts **C.)-D.)**, renvoient au libellé de la clause suspensive figurant au compromis de vente pour soutenir que malgré leur engagement, les appelants ne leur ont présenté ni demande d'obtention d'un prêt bancaire, ni lettre d'accord ou de refus d'un tel prêt. Ils font valoir que les deux courriers que leur ont présentés les époux **A.)-B.)**, à savoir une lettre de la société **SOC1.)** S.àr.l. - laquelle n'est pas un établissement de crédit - adressée aux époux **A.)** et une lettre de **BQUE.)** adressée à une s.c.i. **SOC2.)**, ne sauraient constituer une preuve de ce qu'ils auraient rempli leurs obligations contractuelles. Les intimés estiment que la pénalité conventionnelle de 10% du prix de vente serait, par conséquent, due et justifiée au vu des tracas et soucis que leur a causés la signature du compromis litigieux et que la pénalité ne donnerait pas lieu à une révision de son montant sur base de l'article 1152 du code civil puisqu'aucun des trois critères jurisprudentiels permettant une modération ne serait rempli. Ils concluent à la confirmation du jugement entrepris.

Motifs de la décision

Le compromis de vente du 3 mai 2011 contenait notamment les clauses suivantes : « *Il est expressément convenu qu'après réalisation des conditions suspensives, qu'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 à l'autre partie l'indemnité forfaitaire prévue ci-dessous dans le titre « clause pénale ».*

Clause suspensive:

L'acquéreur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg pour règlement du prédit prix de vente.

Il est expressément entendu que le présent contrat ne sortira ses effets qu'au cas où l'acquéreur devrait se voir accorder le prêt en question. En cas de refus du prêt, les parties seront libres de tout engagement sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur.
*Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter au vendeur la lettre d'acceptation respectivement de refus du prédit prêt au plus tard le **15/08/2011…** Si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aurait été introduite, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé au vendeur.*

Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus pourra être prolongé uniquement si l'acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement.

Clause pénale:

Il est expressément convenu 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 en cause à l'autre partie.

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 de la partie créancière de l'indemnité, et sans que cette dernière ne soit tenue de justifier l'existence d'un préjudice. (…) ».

Les juges de première instance ont à juste titre retenu que la date du 15 août 2011 était une date butoir à laquelle les vendeurs désiraient être fixés sur le sort de la vente de leur immeuble par la production soit d'une lettre d'acceptation, soit d'une lettre de refus d'octroi d'un prêt bancaire.

Les courriers versés par les appelants à ce titre émanent, pour celui daté du 15 juin 2011, d'une société **SOC1.)**, un courtier de crédits auquel les époux **A.)-B.)** s'étaient adressés pour les raisons plus amplement détaillées dans le jugement entrepris, et celui daté du 23 août 2011 de la banque **BQUE.)**. Si la première lettre ne constitue pas une réponse quant à l'accord ou non d'un prêt, mais se résume à une simple demande de renseignements supplémentaires, la seconde contient une décision de refus à l'égard d'une société civile immobilière **SOC2.)** ; les époux **A.)-B.)** restent toutefois en défaut d'établir un lien ou un accord quelconques entre eux et la société **SOC2.)**, afin d'établir l'incidence dudit refus sur leur propre situation.

Il s'en déduit que les époux **A.)-B.)** n'ont pas présenté aux consorts **C.)-D.)** une décision de refus ou d'acceptation d'une demande de prêt par un établissement financier, de sorte que la demande en résolution du compromis de vente est justifiée par application des dispositions contractuelles sub « clause suspensive ».

Cette même clause prévoit également, dans le cas d'une résolution du compromis comme en l'espèce, le versement, au vendeur, d'une indemnité pénale égale à 10% du prix de vente.

L'argument des époux **A.)-B.)** selon lequel la non-obtention d'un prêt ne serait pas constitutive d'une faute dans leur chef, de sorte que la mise en œuvre de la clause pénale ne serait pas justifiée n'est pas valable, puisque le versement d'une pénalité devient obligatoire dès qu'il y a défaut d'information des vendeurs comme en l'espèce. Les consorts **C.)-D.)** sont, par conséquent, bien fondés à solliciter, à leur bénéfice, l'application de la

clause pénale convenue contractuellement entre les parties dans le compromis du 3 mai 2011.

Les époux **A.)-B.)** demandent, en application des dispositions de l'article 1152 du code civil, la réduction du montant de cette clause pénale, en excipant du fait que les consorts **C.)-D.)** auraient vendu l'immeuble en décembre 2011 avec une perte de seulement 5.000.- EUR par rapport au prix convenu entre parties.

Le juge peut toujours, conformément aux dispositions de l'article 1152 du code civil, décider de réduire la clause pénale s'il l'estime excessive par rapport au préjudice réellement subi. Il est d'usage de fixer l'indemnité à un montant un peu supérieur à celui du préjudice, ainsi le caractère de la clause sera préservé (Juriscl. civil, art. 1146 – 1152, fasc. 22, no 122).

Dès lors que les consorts **C.)-D.)** ont pu vendre leur bien quelques mois plus tard avec une perte de 5.000.- EUR par rapport au prix qui avait été convenu avec les époux **A.)-B.)**, il convient, par réformation, de réduire la clause pénale pour condamner les époux **A.)-B.)** au paiement d'un montant de 7.500.- EUR, soit un montant un peu supérieur à la perte réelle subie par les vendeurs.

Chacune des parties sollicite une indemnité sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Les appelants demandent la condamnation des consorts **C.)-D.)** à leur payer une indemnité de 1.000.- EUR pour la première instance et de 1.500.- EUR pour l'instance d'appel ; les intimés demandent, de leur côté une indemnité de 2.000.- EUR pour l'instance d'appel.

Succombant en leurs prétentions et supportant les dépens, les époux **A.)-B.)** seront déboutés de leur demande ; en revanche, ils seront condamnés, en équité, à payer aux consorts **C.)-D.)** le montant de 2.000.- EUR au titre des frais non compris dans les dépens pour l'instance d'appel. Le jugement de première instance est à confirmer quant à l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000.- EUR aux consorts **C.)-D.)**.

Les intimés demandent la condamnation des appelants à leur payer le montant de 4.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Ils font valoir que l'acte d'appel et les moyens avancés par les appelants ne seraient qu'abusifs et vexatoires, l'appel n'aurait pour seul objectif que de retarder le recouvrement de la créance.

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

P A R C E S M O T I F S

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

déclare l'appel recevable;

le dit partiellement fondé;

réformant,

condamne **A.)** et **B.)** conjointement à payer à **C.)** et à **D.)** le montant de 7.500.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 22 août 2011 jusqu'à solde;

confirme le jugement du 27 juin 2012 pour le surplus;

donne acte aux parties de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure,

déboute les époux **A.)**-**B.)** de leur demande d'indemnité fondée sur les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et les condamne conjointement, par application de ce texte, à payer à **C.)** et à **D.)** le montant de 2.000.- EUR pour l'instance d'appel;

dit la demande des consorts **C.)-D.)** en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire non fondée; en déboute,

condamne les époux **A.)**-**B.)** conjointement aux dépens d'appel.

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