Arrêt N° 25/17 - IX – CIV

Audience publique du seize février deux mille dix-sept

Numéro 42972 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Josiane STEMPER, greffier.

E n t r e :

1) **A)**, demeurant à ,

2) **B)**, demeurant à ,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 27 avril 2015,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

C), demeurant à ,

intimée aux fins du susdit exploit du 27 avril 2015,

comparant par Maître Pascale HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LA COUR D'APPEL :

Suivant compromis de vente du 8 décembre 2012, C) a vendu à A) et à B) une maison d'habitation sise à au prix de 350.000 EUR. Ce compromis de vente a été conclu sous la condition suspensive de l'octroi d'un crédit hypothécaire dans un délai d'un mois à compter de la signature du compromis. Une clause pénale de 10 % du prix de vente a été convenue si l'une des parties contractantes résilie le compromis de vente sans respecter les clauses contractuelles.

Par exploit d'huissier de justice du 1^{er} août 2013, C) a fait donner assignation aux consorts A) - B) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir prononcer, pour autant que de besoin, la résolution judiciaire du compromis de vente et pour voir condamner les défendeurs solidairement sinon in solidum à lui payer la somme de 35.000 EUR à titre de dommages et intérêts du chef de la clause pénale du compromis de vente, sinon sur base des articles 1142 et suivants du code civil, sinon encore sur base des articles 1382 et 1383 du même code, ainsi qu'une indemnité en réparation du préjudice moral subi.

Par un jugement du 24 mars 2015, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a déclaré la demande fondée, a prononcé la résolution judiciaire de la vente conclue le 8 décembre 2012 et a condamné les défendeurs à payer à la demanderesse la somme de 35.000 EUR à titre de clause pénale ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000 EUR.

Par exploit huissier de justice du 27 avril 2015, les consorts A) - B) ont régulièrement relevé appel de la décision du 24 mars 2015.

Ils concluent à la réformation du jugement du 24 mars 2015. Ils réitèrent en instance d'appel les arguments qu'ils ont présentés en première instance.

Ils s'opposent à la demande en faisant valoir que le compromis de vente a été signé le 8 décembre 2012, peu avant les fêtes de fin d'année de sorte qu'il y avait lieu de prolonger le délai endéans lequel ils devaient présenter un accord, ou un refus d'accord de crédit. Ils auraient introduit une demande de prêt le 11 décembre 2012 et fait les démarches nécessaires pour obtenir un crédit dans le délai convenu au compromis de vente. Suivant certificat de la banque du 10 janvier 2013, leur demande de crédit aurait été rejetée. Ils auraient informé oralement la venderesse de ce refus en date du 11 janvier 2013 de sorte qu'aucune faute ne saurait être retenue à leur égard. Ils estiment que le non-respect du délai ne déclenche pas automatiquement la mise en œuvre de la clause pénale et qu'il appartient aux juges de vérifier si une faute a été commise.

L'échange d'sms entre parties démontrerait que la venderesse était d'accord que le compromis soit considéré comme nul et non avenu y compris la

clause pénale. Ce serait à tort que les juges de première instance ont écarté l'échange d'sms à défaut de traduction officielle.

En ordre subsidiaire, les appelants demandent de réduire la clause pénale au motif que la venderesse n'établit pas la réalité de son préjudice.

L'intimée réplique que les appelants n'ont fait aucun effort pour obtenir un prêt hypothécaire endéans le délai stipulé au contrat, de sorte que la condition suspensive se serait réalisée et que la vente aurait été parfaite dès le 8 janvier 2013. Les appelants se seraient bornés à lui retourner le compromis de vente en date du 18 avril 2013, soit plus de quatre mois après la signature du compromis avec la mention suivante : « vu que la Banque BCP ne nous a pas accepté le crédit pour tout le montant du bien immobilier comme accordé sur le compromis de vente signé par les deux parties et que nous avons demandé une intervention de votre part (vendeur) à 300.000 EUR et que vous avez refusé, ce compromis est considéré comme nul et non avenue. » Par ce comportement, les appelants auraient unilatéralement résilié le compromis de vente.

Elle aurait été dans l'incertitude jusqu'en avril 2013 et aurait droit au montant de 35.000 EUR puisqu'elle aurait seulement pu vendre sa maison au mois de mars 2014 pour le prix de 300.000 EUR.

Il résulte des pièces versées en cause que suivant compromis daté du 8 décembre 2012, l'intimée a vendu aux appelants la maison d'habitation prédécrite.

Le compromis en question contient la clause suivante :

« La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'octroi à l'acquéreur, dans un délai d'un mois à compter de la signature du présent compromis, d'un crédit hypothécaire d'un montant en capital de 350.000 € au taux actuel du marché.

L'acquéreur déclare consulter dans ce sens (...) la BANQUE BCP.

a) Si dans un délai d'un mois tel que stipulé ci-avant, l'acquéreur/les acquéreurs se voient notifier un refus de crédit motivé par les établissements pré désignés, il(s) s'oblige(nt) à transmettre le/les refus au vendeur, sans délai.

Dans cette hypothèse, le compromis est à considérer comme nul et non avenue.

b) Si dans le délai imparti, le prêt accordé à l'acquéreur, il transmettra une copie de l'accord, sans délai, au vendeur.

Dans cette hypothèse, la vente est parfaite et sortira tous ses effets.

c) Si dans le délai d'un mois à partir de la signature du présent compromis, l'acquéreur/les acquéreurs ne présentent pas un refus écrit de l'octroi d'un prêt hypothécaire par le/les prédit(s) établissements mentionnés ci-avant, le crédit sera réputé consenti et la condition suspensive réalisée.

Dans cette hypothèse, la vente est parfaite et le compromis de vente sortira tous ses effets.

Si l'une des deux parties contractantes résiliait le présent compromis de vente sans respecter les clauses précitées, la partie défaillante doit des dommages-intérêts de 10 % du prix de vente convenu à l'autre partie ».

Les acquéreurs ont l'obligation de prouver qu'ils ont accompli les diligences normales pour la réalisation de la condition suspensive prévue ou de justifier des raisons pour lesquelles ils n'ont pas pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition.

En l'occurrence, la vente a été conclue sous la condition suspensive que les acquéreurs obtiennent un prêt pour financer l'achat de l'immeuble.

Les acheteurs se sont engagés à présenter à C) au plus tard le 8 janvier 2013 une décision d'accord ou de refus bancaire. Il est stipulé sous le point c) du compromis de vente que le non-respect de cette obligation a pour conséquence que la condition suspensive est réputée accomplie et la vente parfaite.

C'est d'abord à juste titre que la juridiction de première instance a retenu que les acquéreurs ont librement accepté le délai d'un mois à compter de la signature du compromis pour présenter à C) un accord ou un refus de crédit bancaire et qu'ils ne sauraient faire valoir que ce délai aurait été prorogé de quatre ou de cinq jours en raison des fêtes de fin d'année.

Il est constant en cause que les acheteurs ont introduit une demande de prêt auprès de la BANQUE BCP en date du 11 décembre 2012 et qu'en date du 10 janvier 2013, la banque les a informés qu'elle n'a pas donné de suite favorable à cette demande.

Etant donné que ce refus est intervenu après le 8 janvier 2013, les arguments des acheteurs selon lesquels ils auraient informé C) immédiatement de ce refus oralement lors d'un entretien téléphonique et qu'ils lui ont fait parvenir le certificat de refus de la banque le 11 janvier 2013 sont sans pertinence.

Faute par les appelants d'avoir informé C) du refus du crédit par la banque dans le délai convenu, la condition suspensive était, conformément aux stipulations contractuelles, réputée accomplie et la vente parfaite dès le 8 janvier 2013 à minuit.

Les appelants prétendent que la correspondance par sms entre parties démontre à suffisance que l'intimée était d'accord que le compromis de vente

soit considéré comme nul et non avenu, de sorte qu'elle ne saurait se prévaloir de la clause pénale du contrat annulé d'un commun accord.

C) conteste toute résiliation d'un commun accord du compromis de vente. Elle estime, au contraire, qu'en lui renvoyant le compromis, les acquéreurs ont unilatéralement résilié le compromis dont question.

Elle renvoie aux déclarations de son concubin D) dans son attestation de témoignage du 23 avril 2014.

Il est établi que le 18 avril 2013, les appelants ont renvoyé à C) leur exemplaire du compromis de vente avec la mention « vu que la banque BCP ne nous a pas accepté le crédit pour tout le montant du bien immobilier comme accordé sur le compromis de vente signé par les deux parties et que nous avons demandé une intervention de votre part (vendeur) à 300.000 EUR et que vous avez refusé, ce compromis est considéré comme nul et non avenu ».

Etant donné que l'échange d'sms entre parties, sur lequel se basent les appelants, s'est fait en langue portugaise, c'est d'abord à juste titre que la juridiction de première instance a écarté cet échange à défaut de traduction officielle. En instance d'appel, une traduction officielle n'est pas non plus versée.

C'est encore à bon droit que les juges de première instance n'ont pas écarté l'attestation de témoignage d'D) au motif qu'il est le concubin d'C) puisqu'aux termes de l'article 405 du nouveau code de procédure civile, chacun peut être entendu comme témoin, à l'exception des personnes qui sont frappées d'une incapacité de témoigner en justice.

Si C) s'est vu remettre le compromis de vente avec la mention « ce compromis est considéré comme nul et non avenu », cette circonstance ne saurait être interprétée comme un acquiescement de sa part à une résiliation d'un commun accord de la vente.

La résiliation d'un commun accord du compromis de vente est encore contredite par les déclarations d'D) dans son attestation de témoignage selon lesquelles C) avait l'intention d'aller consulter un avocat « avec les papiers ».

En renvoyant à C) le compromis de vente, les appelants ont dès lors unilatéralement résilié la vente entre parties.

Les appelants estiment ensuite qu'ils ont été condamnés à tort au paiement de la clause pénale de 10% au motif qu'C) n'aurait pas subi de préjudice. Elle aurait trouvé de nouveaux acquéreurs dès le mois d'avril 2014.

En ordre plus subsidiaire, ils demandent de réduire le montant de la clause pénale à de plus justes proportions. En ordre tout à fait subsidiaire, le montant dû à titre de clause pénale serait à fixer à 5.000 EUR.

C) conclut à la confirmation du jugement de première instance. Elle fait valoir qu'elle a pu vendre sa maison quinze mois après la signature du compromis de vente dont question pour le prix de 300.000 EUR seulement. Le montant de 35.000 EUR réclamé à titre de clause pénale serait donc justifié de ce chef et également au regard de la perte de temps qu'elle aurait subie.

Les juges peuvent, dans le cadre du pouvoir optionnel leur conféré par l'article 1152, alinéa 2, du code civil, comparer le préjudice réellement subi à l'indemnité prévue par la clause pénale pour en déduire que la clause est excessive, déterminant ainsi ce caractère excessif de manière objective et évaluant souverainement l'indemnisation réduite. (Cass, n° 68/15, 9 juillet 2015, n° 3523).

Dès lors qu' C) n'a pu vendre son bien que quinze mois après la résiliation du compromis par les acheteurs avec une perte de 50.000 EUR par rapport au prix qui avait été convenu avec A) et B), il convient de confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a condamné les acheteurs au paiement d'un montant de 35.000 EUR au titre de la clause pénale.

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 de l'intimée à lui payer une indemnité de 1.500 EUR pour la première instance et de 1.500 EUR pour l'instance d'appel ; l'intimée demande, de son côté une indemnité de 2.000 . EUR pour l'instance d'appel.

Les appelants demandent encore à être déchargés de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure intervenue en première instance.

Succombant en leurs prétentions et supportant les dépens, les appelants seront déboutés de leur demande ; en revanche, ils seront condamnés, en équité, à payer à C) 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 à C).

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,

déclare l'appel recevable;

le dit non fondé;

confirme le jugement entrepris,

déboute A) et B) de leur demande d'indemnité fondée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile et les condamne conjointement, à payer à C) une indemnité de procédure de 2.000 EUR pour l'instance d'appel;

condamne A) et 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.