

Arrêt N° 22/20 - IX – CIV

Audience publique du six février deux mille vingt

Numéro CAL-2018-00644 du rôle

Composition:

Serge THILL, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier assumé.

E n t r e :

1) **A.1.)**, demeurant à L-(...),

2) **A.2.)**, demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 4 juillet 2018,

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

e t :

B.), administrateur de sociétés, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du susdit exploit SCHAAL du 4 juillet 2018,

comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

LA COUR D'APPEL :

Suivant compromis de vente du 19 juin 2015, **B.)** a vendu à **A.1.)** et à **A.2.)** (ci-après les consorts **A.**) une maison sise à (...) au prix de 980.000 EUR. Le compromis de vente comprenait une condition suspensive liée à l'octroi d'un prêt bancaire. Cette clause précisait que « *le présent compromis sortira ses effets du moment qu'un prêt auprès de la **BQUE.1.)** soit accordé* ». Une clause pénale de 10% du prix de vente a été prévue en cas de résiliation du compromis par une des parties.

Par exploit d'huissier de justice du 9 juin 2016, **B.)** a fait donner assignation aux consorts **A.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir prononcer la résolution du compromis de vente et pour voir condamner les assignés à lui payer le montant de 98.000 EUR, outre les intérêts légaux à titre de clause pénale. Il a fait valoir que la condition suspensive figurant au compromis de vente se serait réalisée par l'octroi d'un prêt bancaire par la **BQUE.2.)** (ci-après la **BQUE.2.**) et faute par les acquéreurs de signer l'acte authentique, il serait en droit de demander la résolution du compromis de vente et le montant de 98.000 EUR à titre d'indemnité conventionnelle.

Les consorts **A.)** ont reconventionnellement demandé l'allocation d'un montant de 15.000 EUR pour se voir indemniser de leur préjudice matériel au titre des frais d'avocat et pour chacun d'eux la somme de 10.000 EUR, sinon tout autre montant à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal, à titre de préjudice moral, les deux montants augmentés des intérêts légaux.

Par un jugement du 18 mai 2018, signifié aux défendeurs le 18 juin 2018, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a prononcé la résolution du compromis de vente aux torts des consorts **A.)**. Ils ont été condamnés au paiement de la somme de 98.000 EUR, outre les intérêts légaux et à la somme de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Les demandes reconventionnelles ont été rejetées.

Par exploit d'huissier de justice du 4 juillet 2018, les consorts **A.)** ont régulièrement relevé appel de la décision du 18 mai 2018.

Ils concluent d'abord à l'irrecevabilité de la demande introduite par **B.)** « *pour défaut d'intérêt et défaut de qualité à agir* » au motif que l'immeuble litigieux constitue le logement familial de ce dernier et de **C.)**. En application de l'article 215, alinéa 2 du Code civil, et dans la mesure où **C.)** n'aurait pas signé le compromis de vente, le compromis serait, en outre, à déclarer nul et non avenu.

B.) réplique qu'il n'est pas marié à **C.)** et que cette dernière n'est pas copropriétaire de l'immeuble vendu. Ils vivraient en concubinage et il n'aurait pas eu besoin de son autorisation pour disposer de son bien. Il aurait eu qualité et intérêt pour agir en justice et le compromis serait parfaitement valable.

L'intérêt à agir est le profit, l'utilité ou l'avantage que l'action peut procurer au plaideur.

Pour pouvoir agir en justice, il faut avoir un intérêt né et actuel. Le droit à l'origine d'une action ne doit pas nécessairement être un droit subjectif défini, tel que le droit de propriété ou de créance ; il suffit qu'une atteinte soit portée aux intérêts légitimes de quelqu'un. De même, il a été jugé qu'est recevable l'action née d'un intérêt fondé sur la violation d'un droit juridiquement protégé, cet intérêt devant être direct et personnel.

La qualité à agir se définit comme le pouvoir en vertu duquel une personne exerce l'action en justice.

Tant l'intérêt pour agir que la qualité pour agir doivent exister au jour de la demande en justice.

Aux termes de l'article 215, alinéa 2 du Code civil : « *Les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille ni des meubles meublants dont il est garni. Celui des époux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation.* »

Cette nullité est une nullité relative, ne pouvant être invoquée que par l'époux non vendeur.

Il résulte de l'extrait cadastral produit en cause que **B.)** est seul propriétaire de l'immeuble, sis à L-(...), objet du compromis.

Il est, par ailleurs, admis en cause que **B.)** et **C.)** ne sont pas mariés.

Or, l'article 215, alinéa 2 précité ne s'applique qu'en cas de mariage.

Il s'ensuit que les dispositions de l'article 215, alinéa 2 du Code civil ne s'appliquent pas.

B.) n'avait partant pas besoin de l'accord de **C.)** pour vendre son immeuble.

Tant l'intérêt que la qualité à agir de **B.)** sont dès lors établis et l'action introduite par ce dernier a, à juste titre, été déclarée recevable.

Les appelants demandent ensuite de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résolution du compromis de vente à leurs torts exclusifs.

Ils demandent de dire que le compromis de vente est caduc, de débouter **B.)** de ses demandes indemnitaires et d'être déchargés de toutes les condamnations intervenues. Ils sollicitent la condamnation de l'intimé au paiement de la somme de 15.000 EUR à titre de préjudice matériel et la somme de 20.000 EUR à titre de préjudice moral.

B.) conclut à la confirmation du jugement de première instance et à la condamnation des appelants au paiement de la somme de 8.487,48 EUR à titre de préjudice matériel, soit à titre de frais d'avocat.

Il convient d'abord de relever, comme **B.)** n'avait pas besoin de l'accord de **C.)** pour vendre son immeuble, que la demande tendant à voir déclarer le compromis caduc ou nul et non avenu de ce chef est à rejeter.

Le compromis de vente du 19 juin 2015 a été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt auprès de la **BQUE.1.)**. Il a été stipulé qu'il aura une validité de vingt et un jours afin que « *la partie acquéreuse puisse présenter un accord/refus bancaire* » et « *qu'il est expressément entendu qu'au cas où le(s) acquéreurs ne devrai(en)t pas se voir accorder le prêt en question, le contrat serait déclaré rétroactivement nul et non avenu, sans que le(s) vendeur(s) puis (sent) invoquer les dommages et intérêts à l'encontre des acquéreurs* ».

Les appelants critiquent le jugement de première instance en ce que les juges ont retenu que la référence à la **BQUE.1.)** n'était précisée qu'à titre indicatif. La clause relative à l'obtention d'un prêt bancaire serait claire et précise en ce qu'elle ne prévoit pas que le prêt serait à obtenir auprès de n'importe quel établissement bancaire mais seulement et uniquement auprès de la **BQUE.1.)**. La lettre de refus de la **BQUE.1.)** du 16 septembre 2015 prouverait qu'ils auraient introduit une demande auprès de cette banque. En déposant une demande de prêt à la **BQUE.2.)**, ils n'auraient pas renoncé à la condition tendant au financement par la **BQUE.1.)**. Suite à la lettre de refus de la **BQUE.1.)**, la condition suspensive ne se serait pas réalisée et le compromis serait à considérer comme nul et non avenu.

Quant à l'offre de crédit de la **BQUE.2.)**, ils font valoir que c'est à tort que les juges de première instance ont retenu qu'au vu des pièces produites en cause, ils se seraient vu octroyer un crédit bancaire par la **BQUE.2.)**

pour le financement de la maison. Cette offre de crédit aurait été conditionnée et n'était pas à considérer comme accord ferme et définitif. C'était un accord de principe soumis notamment à la condition de solvabilité de **A.1.)**. Dans la mesure où il aurait été licencié en date du 22 décembre 2015, la condition de solvabilité n'aurait plus été remplie. Les juges de première instance auraient retenu, à tort, qu'ils ne sauraient tirer prétexte du licenciement de **A.1.)** pour faire valoir que le prêt serait devenu caduc. Ce serait un cas de force majeure leur permettant de se « *dégager de l'acquisition* ».

B.) réplique que mi-septembre 2015, les appelants lui auraient transmis un accord bancaire de la **BQUE.2.)**. Il aurait eu connaissance du refus bancaire de la **BQUE.1.)** pour la première fois le 14 avril 2016, trois mois après la date convenue pour la signature de l'acte notarié. La lettre de refus de la **BQUE.1.)**, datée du 16 septembre 2015, serait manifestement une lettre de complaisance puisque les acquéreurs lui auraient remis à la même date l'accord de la **BQUE.2.)** au lieu de lui soumettre cet écrit de la **BQUE.1.)**. Les acquéreurs auraient obtenu le crédit par la **BQUE.2.)** et la mention de la **BQUE.1.)** ou d'un autre établissement bancaire dans le compromis n'aurait été qu'à titre indicatif. Le but recherché aurait été le financement. Les appelants ne prouveraient, en outre, pas avoir accompli les diligences nécessaires pour obtenir leur financement auprès de la **BQUE.1.)**. Il aurait appartenu aux appelants d'accepter l'offre de crédit de la **BQUE.2.)** dans le délai d'un mois qui leur était imparti avant de se prévaloir de la caducité du prêt pour des conditions qui n'auraient pas été respectées. L'offre de la **BQUE.2.)** aurait été émise le 15 septembre 2015, valable pendant un mois, de sorte que ce ne serait pas le licenciement intervenu le 22 décembre 2015 qui aurait constitué un événement de force majeure empêchant d'accepter l'offre.

Bien que le compromis de vente eût une validité limitée, les parties admettent qu'il a été décidé d'un commun accord que les acquéreurs présenteraient leurs demandes de prêt à leur banque à leur retour de vacances.

Comme en première instance, les parties sont en désaccord sur la question de la portée de la stipulation suivant laquelle le crédit devait être accordé par la **BQUE.1.)** et de savoir si la condition suspensive liée à l'octroi d'un prêt bancaire s'est réalisée ou non.

Selon les termes de la condition suspensive « *le compromis sortira ses effets du moment qu'un prêt auprès de la **BQUE.1.)** soit accordé* ».

Les parties appelantes estiment que cette clause est claire et précise et exclut toute interprétation. Le prêt bancaire serait à obtenir de la

BQUE.1.) et non pas d'un autre établissement de crédit. Il conviendrait de s'en tenir à la convention qui ne « *traite que d'un institut financier au singulier* ». La seule demande de prêt introduite auprès de cette banque aurait été suffisante.

Si une quelconque incertitude devait exister quant à la portée de la clause, il conviendrait de se référer aux dispositions de l'article 1162 du Code civil. Une interprétation du compromis de vente qui « *conduirait à imposer aux acquéreurs d'obtenir un prêt d'un autre établissement bancaire ne serait pas en leur faveur puisqu'elle alourdirait l'obligation telle que stipulée* ».

L'existence d'une condition suspensive entraîne que la formation du contrat est suspendue jusqu'à la réalisation de ladite condition.

Le principe de l'exécution de bonne foi des conventions, inscrit à l'article 1134, alinéa 3 du Code civil met à charge des parties contractantes une obligation de loyauté, en vertu de laquelle le débiteur d'une obligation assortie d'une condition suspensive doit effectuer toutes les diligences en vue de la réalisation de la condition et de l'aboutissement de l'opération.

Lorsque la condition suspensive consiste en l'obtention d'un prêt bancaire, le débiteur ainsi engagé doit faire preuve et, à l'appui, renseigner le créancier sur les démarches qu'il a entreprises pour satisfaire à son obligation susvisée.

En cas de défaillance de la condition, le contrat devient, en principe, caduc.

Il résulte des pièces produites en cause que le 16 septembre 2015, les appelants se sont vu refuser leur crédit bancaire par la **BQUE.1.)** et que le 15 septembre 2015, ils se sont vu octroyer le crédit pour l'acquisition du même immeuble par la **BQUE.2.)**.

Ils ont partant eux-mêmes contacté deux établissements de crédit différents.

Contrairement à leurs dires, il n'est pas établi qu'ils ont transmis la lettre de refus de la **BQUE.1.)** à **B.)**.

Le fait qu'il est fait référence à cette lettre de refus dans un courrier adressé par leur mandataire **D.)** en date du 14 avril 2016 à Maître Nicolas BAUER, ne prouve en effet pas une notification du refus de la **BQUE.1.)** à **B.)**.

Il n'est cependant pas contesté en cause que les appelants ont transmis l'offre de crédit de la **BQUE.2.)** au vendeur.

Si en principe, l'obligation de coopération loyale du débiteur engagé sous condition suspensive oblige ce dernier à introduire plusieurs demandes de prêt et s'il en est différemment s'il est précisé au compromis que l'organisme consulté en vue de l'obtention du prêt sera la **BQUE.1.)**, il est établi en cause que les appelants ne se sont cependant pas prévalus du refus de la **BQUE.1.)**, mais ont notifié au vendeur l'octroi du prêt par la **BQUE.2.)**.

Il faut, dès lors, en tirer la conclusion que même si, lors de la signature du compromis, les acheteurs ont voulu accorder à la référence d'octroi d'un prêt par la **BQUE.1.)**, et « *seulement* » par la **BQUE.1.)** « *où ils détiennent leurs comptes bancaires* » un caractère déterminant, toujours est-il qu'en déposant également une demande de crédit à la **BQUE.2.)** et en ne se prévalant, dans un premier temps, pas du refus de la **BQUE.1.)** mais au contraire de l'acceptation du crédit par la **BQUE.2.)**, ils ont renoncé à ce que le financement doive impérativement provenir de la **BQUE.1.)** et n'ont pas entendu rendre le compromis de vente caduc suite au refus de la **BQUE.1.)**.

Les appelants soutiennent ensuite que malgré la lettre d'accord de la **BQUE.2.)**, la condition suspensive ne se serait pas réalisée.

Ils font valoir que l'offre de crédit de la **BQUE.2.)** ne s'analyserait que comme un accord de principe soumis à « *diverses conditions cumulatives résolutoires et plus particulièrement à la condition de solvabilité de Monsieur A.1.)* ». Or, il se serait vu notifier son licenciement le 22 décembre 2015 pour des raisons économiques, de sorte que l'offre de crédit de la **BQUE.2.)**, qui aurait eu une durée de quatre mois et qui aurait été subordonnée à une condition de solvabilité, n'aurait plus été valable. Ce licenciement aurait été indépendant de sa volonté et serait à analyser comme un cas de force majeure.

B.) réplique qu'il appartenait aux appelants d'accepter l'offre de crédit de la **BQUE.2.)** dans le délai d'un mois. Le licenciement allégué serait intervenu après le délai fixé pour l'acceptation de l'offre et ne saurait porter à conséquence.

Il convient de rappeler que le 15 septembre 2015, la **BQUE.2.)** a adressé à **A.1.)** une offre de crédit pour l'immeuble, objet du compromis de vente, qui était valable pendant un mois.

Cette offre a été conditionnée par certains éléments, dont la remise à la banque d'une fiche de solvabilité.

Le prêt de la **BQUE.2.)** avait été accordé suivant courrier et offre de prêt du 15 septembre 2015 et les consorts **A.)** n'ont réservé aucune suite à cette offre dans le mois de son obtention. Il s'y ajoute que les appelants ne produisent aucune pièce de nature à prouver que le crédit ne leur aurait pas été accordé suite au licenciement de **A.1.)** ou que la banque aurait rétracté son offre de crédit au motif que la condition de solvabilité ne fut plus remplie.

C'est partant, à juste titre, que la juridiction de première instance a retenu que les acheteurs ne sauraient tirer prétexte du licenciement de **A.1.)**, survenu en date du 22 décembre 2015, pour faire valoir que l'offre de prêt de la **BQUE.2.)** serait devenue caduque.

La condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt bancaire s'est partant réalisée par l'offre de crédit de la **BQUE.2.)** du 15 septembre 2015 et la décision de refus de la part de la **BQUE.1.)** du 16 septembre 2015 est partant sans incidence sur les engagements des acheteurs.

La vente est, par conséquent, devenue parfaite entre parties au jour de la signature du compromis.

Les appelants exposent ensuite que l'intimé n'aurait, avant la date du 4 avril 2016, jamais manifesté son intention de passer acte devant notaire et ne se serait jamais prévalu d'un quelconque accord bancaire entre le 16 septembre 2015 et le 4 avril 2016.

Au vu des pièces produites en cause, il est établi que suite à l'accord bancaire de la **BQUE.2.)**, les appelants n'ont pas réagi aux courriels leur adressés par le notaire Edouard DELOSCH en date des 17 décembre 2015, 28 janvier 2016 et 4 mars 2016.

Suivant courrier recommandé du 4 avril 2016, ils ont, en outre, été invités de faire part de leur intention et ont été informés qu'à défaut de réponse, une convocation pour passer acte leur serait adressée.

Or, par courrier en réponse de leur mandataire du 14 avril 2016, ils se sont limités à invoquer la caducité du compromis.

Ils ne sauraient partant reprocher à l'intimé de ne pas les avoir invités de passer l'acte avant le 4 avril 2016.

Il s'ensuit que la vente de l'immeuble n'a pas abouti eu égard au comportement des consorts **A.)**.

Le jugement de première instance est dès lors à confirmer en ce qu'il a prononcé la résolution du compromis de vente aux torts exclusifs des parties acquéreuses.

Il est prévu au compromis de vente qu'« *en cas de résiliation du compromis par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente du bien immobilier* ».

Au vu de ce qui précède, le principe du paiement d'une clause pénale par les appelants s'applique.

Les acheteurs demandent la modération de la clause pénale à 1 EUR symbolique. Ils font valoir que **B.)** reste en défaut de rapporter la preuve du moindre préjudice, qu'ils ont fait preuve de bonne foi et que s'il était fait droit à la demande, « *l'intimé tirerait un grand avantage* ».

Aux termes de l'article 1152 du Code civil, lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre.

Néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

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 d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

Le créancier n'est pas obligé de prouver que l'inexécution du contrat lui cause préjudice, puisque ce préjudice a été, à l'avance, présumé et évalué dans le contrat. Cependant, lorsque le débiteur demande la révision de la clause pénale en arguant de son caractère manifestement excessif, le créancier a intérêt à combattre les arguments avancés par le débiteur en établissant la réalité et l'étendue de son préjudice.

Les juges peuvent dans le cadre de leur 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'indemnité redue (cf. Cass. 9 juillet 2015, n° 68/15).

Compte tenu du fait, qu'en l'occurrence, il ne résulte d'aucun élément soumis à l'appréciation de la Cour que **B.)** ait subi un quelconque préjudice en relation avec la résolution du compromis de vente aux torts des acquéreurs, il convient de retenir que la clause pénale contractuellement prévue est manifestement excessive.

Il y a lieu de la réduire au montant de 49.000 EUR.

Au vu de l'issue du litige, c'est à juste titre que les consorts **A.)** ont été déboutés de leur demande en indemnisation à titre de préjudice matériel du chef de frais d'avocat pour la première instance et en indemnisation d'un préjudice moral en raison de « *leur angoisse en relation avec la demande en condamnation au paiement de l'indemnité conventionnelle de 10% stipulée dans le compromis de vente* » et d'atteinte à leur honneur et à leur réputation.

C'est également, à bon droit, que les consorts **A.)** ont été déboutés de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance. Pour l'instance d'appel, leur demande est également à rejeter.

B.) réclame, pour l'instance d'appel, la somme de 10.000 EUR à titre de dommages et intérêts du chef de frais et honoraires d'avocat.

A l'appui de cette demande, contestée par les consorts **A.)**, il produit une demande d'acompte sur frais et honoraires de son mandataire de 1.170 EUR ainsi qu'un état de frais et honoraires d'un montant de 6.732,48 EUR.

Par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (arrêt n° 5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

S'il résulte certes des pièces versées en cause que les montants réclamés ont été réglés par l'intimé à son avocat, toujours est-il qu'il ne

verse pas de relevé des prestations effectuées pour son compte dans le cadre de l'affaire l'opposant aux consorts **A.**).

Dans ces conditions la demande doit être rejetée.

Au vu de l'issue du litige, il n'est pas inéquitable de laisser à charge de **B.)** des sommes exposées par lui et non comprises dans les dépens, de sorte qu'il convient de décharger les consorts **A.)** du paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Pour l'instance d'appel, la demande afférente de **B.)** est également à rejeter.

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,

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

réformant

ramène la condamnation prononcée à charge de **A.1.)** et **A.2.)** au montant de 49.000 EUR avec les intérêts légaux à partir du 9 juin 2016, jusqu'à solde,

décharge **A.1.)** et **A.2.)** du surplus des condamnations intervenues en principal, intérêts et indemnité de procédure,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute **B.)** de sa demande en indemnisation du chef de frais et honoraires d'avocat,

déboute **A.1.)**, **A.2.)** et **B.)** de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne **A.1.)** et **A.2.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Nicolas BAUER qui la demande et affirme en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Serge THILL, président de chambre, en présence du greffier assumé Alexandra NICOLAS.