

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 83/25 - IX – COM

Audience publique du huit octobre deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-00198 du rôle

Composition:

Danielle POLETTI, président de chambre,
Joëlle GEHLEN, premier conseiller,
Daniel LINDEN, conseiller,
Jil WEBER, greffier assumé.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL en faillite**, ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, ayant siégé en matière commerciale, en date du 22 juin 2024, représentée par son curateur Maître Maïka SKOROCHOD,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 30 janvier 2023,

comparant par Maître Maïka SKOROCHOD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 30 janvier 2023,

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

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

Exposé du litige

Le litige a trait au recouvrement par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après SOCIETE3.)) d'une clause pénale de 10% prétendument redue par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après SOCIETE1.)) sur base d'un compromis de vente signé entre parties en date du 27 octobre 2021 et portant sur une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.).

La vente était conditionnée par l'obtention d'un prêt bancaire par SOCIETE1.), en sa qualité d'acheteur. Il était stipulé au compromis de vente que l'accord, respectivement le refus de financement devait être notifié à SOCIETE3.) le 26 novembre 2021 au plus tard.

Faisant valoir n'avoir reçu aucun document relatif au crédit, SOCIETE3.) a, par exploit d'huissier de justice du 7 avril 2022, donné assignation à SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour la voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire sans caution, condamner à lui payer le montant de 130.000.- euros au titre de la clause pénale inscrite au compromis de vente, avec les intérêts tels que prévus par les dispositions de la loi modifiée du 18 avril 2004, sinon avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 27 décembre 2021, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle a encore conclu à la condamnation de la partie défenderesse au paiement du montant de 3.000.- euros au titre des honoraires d'avocat exposés par elle pour la défense de ses intérêts, à l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et à la condamnation d'SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

SOCIETE1.) s'est opposée à la demande, motif pris que le délai prévu par le compromis de vente pour communiquer la réponse de la banque aurait été trop

court. En outre, elle a contesté ne pas avoir informé SOCIETE3.) du refus bancaire dès l'avoir reçu de la banque.

Elle a également sollicité reconventionnellement la condamnation de SOCIETE3.) à lui payer le montant de 3.000.- euros au titre des frais d'avocat et le montant de 3.000.- euros à titre de procédure abusive et vexatoire. Finalement elle a conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros.

Par jugement du 18 novembre 2022, rectifié par jugement du 2 décembre 2022, le tribunal a dit la demande de SOCIETE3.) fondée et a condamné SOCIETE1.) à lui payer le montant de 130.000.- euros, avec les intérêts au taux légal à compter du 27 décembre 2021, jusqu'à solde. SOCIETE1.) a encore été condamnée au paiement du montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure.

SOCIETE1.) a été déboutée de ses demandes reconventionnelles.

Pour statuer dans ce sens, les juges de première instance ont, au regard des pièces de leur dossier, relevé (i) que le compromis de vente conclu entre parties contient une condition suspensive relative à l'obtention par SOCIETE1.) d'un accord bancaire quant au financement de l'achat dans un délai fixe jusqu'au 26 novembre 2021, (ii) qu'SOCIETE1.) est restée en défaut d'informer la partie demanderesse de l'acceptation ou du refus du crédit dans le délai et (iii) que par conséquent la condition suspensive stipulée dans le contrat de vente était censée défaillie le 26 novembre 2021 et l'inexécution de la vente était acquise dans le chef d'SOCIETE1.).

Ils ont encore relevé qu'SOCIETE1.) n'avait pas non plus rapporté la preuve de la communication du refus bancaire à SOCIETE3.) avant la mise en demeure du 27 décembre 2021.

Lesdits magistrats ont ensuite retenu qu'en application de la clause pénale inscrite au compromis de vente, la partie qui entend résilier le compromis de vente est tenue de payer à l'autre partie une indemnité correspondant à 10% du prix de vente, soit le montant de 130.000.- euros.

De ce jugement rectifié par jugement du 2 décembre 2022, lui signifié en date du 23 décembre 2022, SOCIETE1.) a relevé appel par exploit d'huissier de justice du 30 janvier 2023.

Il est constant en cause qu'SOCIETE1.) a été déclarée en état de faillite par jugement du 22 novembre 2024 rendu par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Son curateur a repris la présente instance.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 20 février 2025 et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à

l'audience du 1^{er} octobre 2025. L'affaire a été prise en délibéré à la même date et les avocats ont été informés de la date du prononcé.

Discussion

Conformément à l'avis valant inventaire avant clôture du 14 janvier 2025, ayant reçu l'accord des parties, la Cour n'a pris en considération pour rendre le présent arrêt que l'acte d'appel du 30 janvier 2023, les conclusions récapitulatives du 7 juin 2024 de l'intimée ainsi que celles du 31 octobre 2024 de l'appelante.

A l'appui de son appel, SOCIETE1.) conclut, par réformation du jugement entrepris, à voir débouter SOCIETE3.) de toutes ses demandes, partant d'être déchargée de toutes les condamnations prononcées à son encontre. Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour la première instance et une telle indemnité de 2.000.- euros pour l'instance d'appel, sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et conclut à la condamnation de SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Pour voir statuer dans ce sens et faire droit à ses moyens de défense développés en première instance, l'appelante, invoquant l'article 1134 du Code civil, fait valoir qu'il serait « *illogique d'appliquer une clause pénale pour une obligation qui n'a pas pu être réalisée pour des raisons indépendantes de la volonté de l'acquéreur* ».

L'appelante fait grief au jugement de première instance en ce qu'il a omis de prendre en compte sa bonne foi et ses efforts constants pour obtenir ledit financement.

En outre, le compromis de vente préciserait que, faute de financement, aucune des parties ne pourraient réclamer des dommages-intérêts, ce qui exclurait la validité de la clause pénale.

SOCIETE1.) fait encore valoir que la non-réalisation de la condition suspensive de financement serait dûe à des facteurs indépendants à sa volonté, plus précisément des circonstances exceptionnelles dues à la crise de la SOCIETE4.), lesquelles excluraient la mise en œuvre de la clause pénale. Dans ce contexte, SOCIETE1.) demande à la Cour de constater que la pandémie de SOCIETE4.) serait à considérer comme force majeure et constituerait dans son chef une cause exonératoire rendant inapplicables les pénalités contractuelles.

Elle souligne encore le caractère disproportionné et excessif de la pénalité prévue et cela surtout au regard de sa bonne foi, du principe d'équité et au vu de l'absence de préjudice dans le chef de SOCIETE3.).

Finalement, SOCIETE1.) invoque encore sa situation particulière en raison de problèmes de gestion pour conclure à une « interprétation humaine » de ses engagements contractuels.

SOCIETE3.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'appel en la pure forme.

Au fond, elle demande à la Cour de confirmer le jugement de première instance purement et simplement en constatant que la partie appelante n'a pas respecté les dispositions de l'article 7 du compromis de vente du 27 octobre 2021 de sorte que la clause pénale librement convenue entre parties prévue à l'article 8 trouverait application.

La partie intimée rappelle qu'en application de l'article 1134 du Code civil « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* », de sorte que les parties seraient tenues par les termes du compromis de vente signé et notamment par la clause pénale litigieuse. En outre, SOCIETE1.) serait un professionnel dans le domaine de l'immobilier et ne saurait dès lors prétendre avoir ignoré le risque encouru en ne respectant pas le délai imparti par l'article 7 du compromis de vente.

SOCIETE3.) souligne encore qu'en application de l'article 1176 du Code civil le délai prévu dans le compromis de vente pour communiquer l'accord ou le refus bancaire constituerait un délai de rigueur, de sorte que la non-communication de l'accord ou du refus bancaire à la date stipulée équivaldrait à une défaillance contractuelle.

Elle conteste avoir réceptionné les courriers du 25 novembre 2021 et du 16 décembre 2021, dont a fait état la partie appelante pour établir ses diligences effectuées, et fait plaider que la partie appelante resterait encore en défaut d'établir que SOCIETE3.) a accepté une prorogation dudit délai avant l'expiration du délai initial.

En ce qui concerne les causes exonératoires invoquées par SOCIETE1.), la partie intimée note qu'au moment de la signature du compromis de vente, en octobre 2021, la pandémie de SOCIETE4.) ne pouvait plus être considérée comme force majeure de nature à exonérer SOCIETE1.) de ses engagements contractuels.

Finalement, en ce qui concerne l'application de la clause pénale invoquée, SOCIETE3.) soutient que ce serait à juste titre que le tribunal a retenu que la caducité de l'acte n'affecte pas la clause pénale qui y est stipulée et qui doit produire ses effets en cas de défaillance fautive de l'une des parties. En effet, dans la mesure où l'inexécution par la partie appelante de ses obligations prévues à l'article 7 du compromis de vente serait établie, la clause pénale devait produire ses effets et ce indépendamment d'un refus de passer acte devant notaire, la partie intimée n'ayant pas été obligée de convoquer SOCIETE1.) devant le notaire.

Elle ajoute que la partie appelante resterait en défaut de prouver avoir accompli toutes les diligences nécessaires afin que la condition suspensive puisse se réaliser, tel que prévu à l'article 1178 du Code civil.

Face à la demande en révision judiciaire de la clause pénale, l'intimée souligne que le taux de 10% réclamé à titre de clause pénale ne saurait être qualifié d'exceptionnel dans une affaire opposant deux professionnels dans le domaine de l'immobilier.

Par conséquent, SOCIETE3.) conclut ainsi à voir dire l'appel non fondé et à voir confirmer purement et simplement le jugement de première instance.

Elle demande encore à la Cour de dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

Finalement, elle conclut à la condamnation d'SOCIETE1.) à lui payer le montant de 5.000.- euros à titre d'indemnisation pour les frais et honoraires supportés par elle pour la défense de ses intérêts, ainsi que le montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

- Recevabilité de l'appel

SOCIETE3.) se rapporte à prudence quant à la recevabilité de l'acte d'appel du 30 janvier 2023 en précisant que le jugement du 18 novembre 2022, rectifié par jugement du 2 décembre 2022, a été signifié en date du 23 décembre 2022.

En application des dispositions de l'article 571 du Nouveau Code de procédure civile, l'appel du 30 janvier 2023 a été interjeté endéans le délai légal.

Etant par ailleurs régulier en la forme, il est recevable.

- Au fond

En ce qui concerne le fond, les juges de première instance ont fait une exacte relation des faits à la base du litige à laquelle la Cour se réfère et qui se résume comme suit :

SOCIETE1.) et SOCIETE3.) ont signé un compromis de vente en date du 27 octobre 2021 visant l'acquisition par SOCIETE1.) d'une maison d'habitation sise à ADRESSE4.), inscrite au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE5.), Section A de ADRESSE5.), n° NUMERO3.). Le prix de vente du bien immobilier avait été fixé au montant de 1.300.000.- euros.

Ce compromis comporte les clauses suspensives suivantes :

« *La présente convention est sous réserve de la purge de toutes les conditions suspensives suivantes :*

- L'obtention par la partie venderesse de toutes les autorisations étatiques et communales en vue de la construction de d'une résidences de 4 unité sur la parcelle n° NUMERO3.), conforme aux plans annexés et signés aux présentes.

- Le vendeur se chargera d'élaborer le cadastre vertical.

- L'acquéreur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg pour règlement du prêt 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 prêt au plus tard le **26 Novembre 2021**. 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. »*

Ledit compromis de vente comporte encore la clause suivante :

- « - En cas de résiliation de la présente vente par l'une des parties (vendeur ou acquéreur), abstraction faite de la clause de financement, celle-ci sera tenue de payer à titre d'indemnité forfaitaire à l'autre partie, dix pourcent (10%) du prix de vente mentionné sur le présent contrat.*
- De même, après réalisation des conditions suspensives et en cas de résiliation unilatérale par une des parties ou en cas de refus de passer acte devant notaire, pour quelque motif que ce soit, la partie défaillante devra payer aux parties l'indemnité forfaitaire prévue ci-dessus.*
 - Le paiement des indemnités citées ci-avant devra s'effectuer dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception des parties créancières de l'indemnité, et sans que ces dernières soient tenues de justifier l'existence d'un préjudice. ».*

La Cour relève d'abord, à l'instar du tribunal, que sur base de l'article 7 du compromis de vente l'appelante s'était engagée à présenter à la venderesse au plus tard le 26 novembre 2021 l'accord ou le refus bancaire concernant le prêt sollicité.

Le but de cette clause est, d'une part, d'éviter, dans l'intérêt de l'acquéreuse, que celle-ci soit liée par un contrat de vente alors qu'elle n'obtiendrait pas de prêt pour l'acquisition de l'immeuble et, d'autre part, dans l'intérêt de la venderesse, d'être fixée dans un délai relativement bref, sur la finalisation de l'acte de vente.

La Cour constate encore qu'SOCIETE1.) n'a pas rapporté la preuve d'avoir informé SOCIETE3.), avant l'expiration du délai fixé à l'article 7, qu'elle était toujours dans l'attente d'une réponse de la banque ou même d'avoir fait toutes

les démarches pour que la condition puisse se réaliser. Elle n'a pas non plus sollicité une prolongation du délai convenu.

Il est ainsi constant en cause que la condition ne s'est pas réalisée dans le délai préfixe.

Conformément à l'article 1134 du Code civil, les parties, qui sont par ailleurs toutes les deux des professionnels en la matière, sont tenues par les termes du compromis de vente.

C'est partant à juste titre que le tribunal s'est référé à l'article 1176 du Code civil d'après lequel, lorsqu'un temps précis a été fixé pour l'accomplissement d'une condition suspensive, tel le cas en l'espèce, la condition est censée défaillie lorsque ce délai s'est écoulé sans que l'évènement prévu ne se soit produit, en l'occurrence sans que la réponse de la banque n'ait été fournie.

L'appelante ne saurait invoquer dans ce contexte sa bonne foi ou son absence de faute, alors que la simple défaillance de la condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance, les parties étant dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté, tandis que la réalisation de la condition fait rétroagir la convention conclue.

SOCIETE1.) invoque encore l'impact de la pandémie de la SOCIETE4.) comme cause exonératoire dans son chef rendant inapplicables les pénalités contractuelles.

Il est admis que la clause pénale ne reçoit pas exécution si le débiteur est libéré par l'impossibilité d'exécuter, par exemple en raison d'un cas de force majeure.

La Cour estime cependant qu'en l'espèce la pandémie de la SOCIETE4.) ne saurait être considérée comme cas de force majeure pour ne pas avoir été imprévisible au moment de la signature du compromis de vente, en octobre 2021.

L'appelante soulève finalement le caractère disproportionné et excessif de la clause pénale.

La Cour rappelle à cet égard que le pouvoir modérateur prévu par l'article 1152, alinéa 2 du Code civil ne doit 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 l'exception.

La jurisprudence définit la clause pénale comme une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts redus indépendamment de la question de consistance, voire existence d'un préjudice quelconque causé par l'inexécution visée, le préjudice résultant de ce manquement étant présumé correspondre au montant forfaitairement fixé par les parties. La clause pénale a pour effet de dispenser le créancier en cas d'inexécution, d'établir qu'il a subi un dommage et de fixer

conventionnellement le montant de ce dommage (Cass. 26 juin 1997, n° 47/97).

En cas de fixation conventionnelle d'une indemnité, celle-ci ne doit dès lors pas correspondre au préjudice réellement subi. Son but est précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage, en vue d'éviter toute discussion ultérieure en cas de manquement du débiteur.

En l'espèce, l'appelante reste par ailleurs en défaut d'établir en quoi l'indemnité conventionnelle forfaitaire réclamée par l'intimée, laquelle correspond au taux habituel de 10 % du prix de vente, serait manifestement excessive.

Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a condamné SOCIETE1.) au paiement de la clause pénale prévue par le compromis de vente en cause, à savoir au montant de 130.000.- euros.

Il n'y a cependant pas lieu d'allouer des intérêts sur le montant redû au titre de la clause pénale étant donné qu'en présence d'une fixation conventionnelle et forfaitaire du dommage, l'indemnisation allouée par le juge ne saurait aller au-delà.

Le jugement déferé est dès lors à réformer sur ce point.

Au vu de la faillite d'SOCIETE1.) prononcée le 22 novembre 2024, soit en cours d'instance d'appel, la Cour ne peut pas condamner le curateur au paiement de la dette, ni décider de l'admission de sa créance au passif de la faillite.

La Cour doit se limiter, après avoir arrêté la créance, à réserver au créancier le droit de se pourvoir devant le tribunal compétent pour demander l'admission de sa créance au passif de la faillite.

- *Demandes accessoires*

SOCIETE1.) ayant succombé tant en première instance qu'en instance d'appel, il y a lieu de confirmer le tribunal en ce qu'il l'a déboutée de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure. Elle est également à débouter de cette demande en instance d'appel.

SOCIETE3.) requiert une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

Comme l'intimée a dû faire assurer sa défense par rapport à un appel injustifié, il paraît inéquitable de laisser à sa charge exclusive l'intégralité des sommes qu'elle a dû exposer, non comprises dans les dépens.

Sa demande est à déclarer fondée pour le montant de 1.500.- euros.

SOCIETE3.) réclame encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés à hauteur d'un montant de 5.000.- euros.

Il appartient à SOCIETE3.) de rapporter la preuve de son préjudice en produisant les notes d'honoraires et les paiements qui seraient en relation causale avec le présent litige.

Cette preuve n'ayant pas été rapportée, il convient de débouter l'intimée de sa demande de ce chef.

Les juges de première instance ayant condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de la première instance, le jugement est encore à confirmer sur ce point.

Succombant en instance d'appel, SOCIETE1.) doit également supporter les frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme ;

déclare l'appel partiellement fondé ;

réformant,

dit qu'il n'y a pas lieu d'allouer des intérêts sur le montant redû au titre de la clause pénale ;

confirme le jugement entrepris, sous la restriction qu'il n'y a pas lieu de prononcer de condamnation à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, actuellement en faillite ;

fixe la créance de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à l'égard de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL au montant de 130.000.- euros ;

dit que pour l'admission de sa créance de ces chefs au passif de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aura à se pourvoir devant qui de droit ;

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en remboursement du montant de 5.000.- euros au titre des frais d'avocat exposés non fondée ;

partant en déboute ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable et fondée à hauteur de 1.500.- euros ;

fixe la créance de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à l'égard de la masse de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL du chef des causes sus-énoncées au montant de 1.500.- euros ;

met les frais et dépens de l'instance d'appel à charge de la masse de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle POLETTI, président de chambre, en présence du greffier assumé Jil WEBER.