

Jugement civil no 151/2011 (8^e chambre)

Audience publique du mardi, 31 mai 2011.

Numéro du rôle : 132.869

Composition:

Agnès ZAGO, vice-présidente,
Danielle POLETTI, premier juge,
Annick DENNEWALD, juge-déléguée,
Guy BONIFAS, greffier.

E N T R E :

1. **A.**), chauffeur, et son épouse,
2. **B.**), salariée, les deux demeurant ensemble à L-(...),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 4 octobre 2010,

comparant par Maître Max MAILLIET, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

C.), sans état connu, demeurant à L-(...),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparant par Maître Henry FRANK, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Où **A.)** et **B.)** par l'organe de Maître Max MAILLIET, avocat constitué.

Où **C.)** par l'organe de Maître Romain LANCIA, avocat, en remplacement de Maître Henry FRANK, avocat constitué.

Faits

Les parties sont en litige relativement à un acte intitulé compromis de vente signé le 14 janvier 2010, entre d'une part, **A.)** et son épouse **B.)**, agissant en tant que parties venderesses, et **C.)**, agissant en tant que partie acquéreuse.

La vente en question a porté sur une maison unifamiliale sise à L-(...) pour le prix de 625.000.- EUR.

Il existe deux conditions suspensives dans l'acte, l'une liée à l'octroi à l'acquéreur d'un prêt hypothécaire et l'autre, à l'existence d'une séparation de biens entre l'acquéreur et son conjoint.

Il est finalement indiqué que l'acte sera signé avant le 26 février 2010 pardevant le notaire Alex WEBER.

Le 7 juin 2010, les vendeurs ont sommé l'acquéreur de se présenter en vue de la passation de l'acte notarié de vente pardevant Me Alex WEBER en date du 24 juin 2010.

Le 25 juin 2010, Me Alex WEBER a dressé un procès-verbal de non-comparution.

Le 10 août 2010, la **BQUE.1.)**, auprès de laquelle une demande en attribution d'un prêt hypothécaire a été introduite par **C.)**, a, après instruction du dossier, refusé ledit prêt.

Il est constant en cause que l'acte notarié afférent n'a jamais été signé.

Procédure

Par exploit d'huissier du 4 octobre 2010, **A.)** et **B.)** ont assigné **C.)** devant le tribunal de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 132.869.

L'ordonnance de clôture de l'instruction est intervenue le 3 mai 2011.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 17 mai 2011.

Prétentions et moyens des parties

A.) et **B.)** poursuivent la résolution judiciaire du compromis aux torts de l'acquéreur **C.)** et demandent la condamnation de cette dernière au paiement de la somme de

62.500.- EUR correspondant à la clause pénale figurant au compromis ainsi qu'à une indemnité de 5.000.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La demande est basée sur la responsabilité contractuelle, sinon précontractuelle, sinon délictuelle de l'acquéreur pour rupture abusive de contrat, sinon des pourparlers, sinon sur les articles 1382 et suivants du code civil.

C.) soutient, de son côté, qu'elle n'aurait failli à aucune obligation contractuelle. Elle aurait entrepris les démarches nécessaires pour obtenir un prêt auprès d'un établissement bancaire pour financer l'acquisition de l'immeuble faisant l'objet du compromis de vente. Le refus de la banque entraînerait la caducité du compromis de vente de sorte que ses obligations contractuelles n'auraient pas pu prendre naissance. La vente étant anéantie de plein droit, les vendeurs seraient mal fondés à demander la résolution judiciaire du compromis de vente conclu entre parties et sa condamnation à leur payer une indemnité à titre de clause pénale. Elle formule encore une demande de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A.) et **B.)** répliquent que **C.)** n'aurait pas accompli les diligences requises pour obtenir le prêt dans le délai fixé au contrat.

C.) objecte qu'elle était en droit d'attendre que la seconde condition soit remplie, à savoir l'élaboration d'une séparation de biens entre elle et son conjoint, pour introduire une demande de prêt auprès de la banque. Etant donné que la séparation de biens aurait été adoptée le 15 juillet 2010, la demande de prêt faite après cette date ne serait pas fautive.

A.) et **B.)** font valoir qu'ils n'ont jamais été informés du fait que la condition de séparation de biens n'était pas acquise.

Motifs de la décision

Il importe en premier lieu d'examiner les moyens liés à la non-réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention du prêt, ainsi que le problème lié à la séparation de biens de l'acquéreur. En effet, ce n'est qu'en présence d'un contrat valable qu'il y aura lieu d'examiner la demande en résolution judiciaire dudit compromis.

Le tribunal constate tout d'abord que le compromis de vente signé entre parties le 14 janvier 2010 prévoyait que l'acte notarié devait se faire avant la date du 26 février 2010.

Il est vrai que l'acte notarié n'a pas été dressé dans le délai prévu.

Le fait que la signature de l'acte authentique était prévue dans un délai fixe ne constitue pas une condition de la formation de vente. En l'absence d'une clause contractuelle prévoyant expressément la caducité de la vente et à défaut de signature endéans un certain délai, le fait de ne pas respecter ce délai ne rend pas la convention

caduque. En effet en l'absence de sanction prévue, comme en l'espèce, la vente ne saurait être déclarée caduque en raison du temps écoulé, sans que l'une des parties n'ait mis l'autre en demeure de signer l'acte authentique (Cass. 3^e civ., 12 déc. 1978 : Gaz. Pal. 1979, 1, somm. p.124).

Il s'ensuit que le compromis reste valable, son inexécution étant exclusivement liée à la volonté des parties, laquelle reste à définir à l'heure actuelle.

Le tribunal relève ensuite que ce compromis prévoyait deux conditions suspensives pour l'acquéreur : d'une part, obtenir l'octroi d'un crédit de 625.000.- EUR pour l'acquisition de l'immeuble endéans un mois à partir de la signature du contrat et d'autre part, l'existence d'une séparation de biens entre l'acquéreur et son conjoint, faute de quoi les deux parties seraient libres de tout engagement, dédommagement et intérêts.

Il est de principe que la vente, conclue sous une condition suspensive, quoique déjà formée, n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition, en l'occurrence l'obtention d'un prêt bancaire et l'existence d'un régime matrimonial déterminé.

Il y a encore lieu de noter que ces deux conditions doivent, d'après les termes employés par les parties, être cumulativement remplies pour rendre la vente définitive.

En effet, l'intention des parties ne saurait faire de doute en l'espèce : en cas de défaillance de l'une quelconque de ces conditions suspensives, le compromis est à considérer comme non avenu.

Aux termes de l'article 1175 du code civil, la condition (qu'elle soit suspensive ou résolutoire) dépend entièrement de la volonté des parties.

Le code civil définit en son article 1170 la condition potestative comme étant celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher et dans l'article 1171 la condition mixte comme étant celle qui dépend tout à la fois de la volonté d'une des parties contractantes et de la volonté d'un tiers. L'article 1174 déclare nulle l'obligation lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui d'oblige, mais non pas l'obligation contractée sous une condition mixte.

Il convient maintenant d'examiner cette double condition suspensive.

En l'espèce, il appert très clairement du compromis que l'acquéreur s'est d'abord engagé à obtenir l'octroi d'un crédit de 625.000.- EUR auprès de la **BQUE.1.)** pour l'acquisition de l'immeuble et ceci au plus tard pour le 15 février 2010.

Cette condition suspensive enfermée dans un délai fixe a été stipulée en faveur des deux parties contractantes.

En faveur de l'acquéreur qui doit s'assurer du financement de son projet immobilier préalablement à la conclusion du contrat. En faveur aussi du vendeur et cela à double titre : celui-ci a d'abord intérêt à contracter avec un client dont la solvabilité est garantie par le crédit bancaire compte tenu de l'importance du coût des terrains; ensuite la stipulation d'un terme précis avant l'expiration duquel la condition suspensive doit s'accomplir prouve que le vendeur veut éviter une indisponibilité durable des terrains à bâtir préjudiciable en raison de la hausse continue des prix de l'immobilier.

Une telle condition ne peut être qualifiée de purement potestative et n'est pas prohibée par l'article 1174 du code civil, sa réalisation dépendant à la fois de la volonté de l'acheteur et de celle d'un tiers déterminé, en l'occurrence, l'institut financier.

Le tribunal constate ensuite que l'acquéreur s'est encore engagé à faire en sorte qu'il existe une séparation de biens entre lui et son conjoint.

Toute condition dans un contrat répond nécessairement à un souhait d'une partie qui en propose l'insertion et la condition est insérée dans le contrat dans l'intérêt de cette partie.

En l'espèce, il ne peut pas faire de doute que la condition relative à l'existence d'une séparation de biens a été insérée dans le compromis dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur. Seul celui-ci pouvait avoir un intérêt dans le présent cas de figure à ne pas contracter si l'immeuble à acquérir devait tomber en communauté de biens avec son conjoint.

Cette condition, si elle est prévue essentiellement dans l'intérêt de l'acquéreur, ne dépend toutefois pas de la seule volonté de celui-ci, mais également de la décision d'un tiers, à savoir, le conjoint de C.), et n'est par conséquent pas une condition potestative au sens de l'article 1174 du code civil.

Le tribunal relève encore que les parties n'ont pas stipulé de délai ou de date limite pour la réalisation de cette condition.

Il est de principe que la défaillance d'une condition suspensive emporte caducité de la promesse synallagmatique de vente dont peuvent se prévaloir les deux parties (voir Cass. 3^e civ., 13 juillet 1999 et Cass. 3^e civ., 30 avril 1997).

Sauf stipulation contraire, les effets de la condition sont automatiques et rétroactifs. Elle produit ses effets de plein droit, c'est-à-dire sans mise en demeure et sans que le juge, s'il est saisi, ait le pouvoir d'en apprécier l'opportunité. (cf. Malaurie & Aynès, Droit Civil, Les Obligations, édition 1994/1995, n° 1119 et ss.)

De même, qu'il y ait défaillance ou accomplissement de la condition, modalité suspensive (comme en l'espèce) ou résolutoire, la dissipation de l'incertitude opère toujours de plein droit sans qu'il soit besoin de s'adresser à la justice. (cf. JCL civil, article 1175 à 1180, fasc. 44 à 46, n° 72).

Il s'ensuit qu'en cas de non-réalisation de la condition suspensive le droit soumis à la condition est censé ne jamais avoir pris naissance.

Comme les deux conditions suspensives stipulées au contrat doivent être cumulativement remplies, la défaillance d'une de ces deux conditions entraînant nécessairement la caducité du compromis, il convient d'analyser si ces conditions se sont réalisées et ce en commençant par la première, à savoir l'obtention du prêt de 625.000.- EUR.

S'agissant d'une condition positive devant intervenir dans un temps fixe, il s'ensuit qu'elle était censée défaillir le 15 février 2010 au plus tard, soit un mois après la signature du compromis.

Il y a donc lieu non seulement de vérifier si la clause suspensive s'est réalisée ou non, mais encore de vérifier si elle s'est réalisée dans le temps voulu par les parties.

Or, il est actuellement établi qu'à la date prescrite du 15 février 2010, **A.)** et **B.)** n'étaient pas en possession de l'accord bancaire exigé.

C.) admet, elle-même, n'avoir introduit une demande de prêt auprès de la **BQUE.1.)** qu'après le 15 juillet 2010.

Il s'ensuit, à défaut de toute autre preuve, que la caducité du contrat devait donc intervenir dès le 15 février 2010.

Le fait que **C.)** ait voulu attendre l'existence d'une séparation de biens avant d'introduire la demande de prêt n'est pas pertinent, dès lors que les parties avaient assorti cette condition d'un délai fixe, sans possibilité de dérogation.

Il incombe de toute façon à l'acquéreur d'établir qu'avant l'expiration du délai fixé au 15 février 2010, les parties au litige avaient convenu de prolonger ce délai, respectivement d'y renoncer, eu égard au problème lié à la séparation de biens.

Il est admis en effet que les parties peuvent renoncer aux conséquences juridiques du dépassement du délai (Cass. 1^{re} civ., 24 oct. 1978 : Bull. civ. I, n° 321. – Cass. 3^e civ., 24 mai 1989 : Bull. civ. III, n° 119. – Cass. 1^{re} civ., 23 janv. 1996 : JCP 1997, II, 228000, note Marino ; Defrénois 1996, p. 1010, obs. Delebecque ; RTD civ. 1996, p. 608, obs. Mestre). Cette renonciation, qui peut être implicite, ne se présume toutefois pas du seul fait que les parties ont laissé passer la date sans réagir.

Le tribunal relève à cet égard que l'attitude des vendeurs après le 15 février 2010 ne prouve ni la volonté de renoncer à la caducité acquise par l'expiration même du délai ni l'intention expresse de proroger ce délai.

De plus, il ne ressort d'aucun élément du dossier que l'acquéreur ait averti les vendeurs des éventuelles difficultés rencontrées pour la réalisation de la seconde condition.

L'offre de preuve formulée par C.) pour établir l'existence de ces difficultés n'est dès lors également pas pertinente.

Ainsi, à la date fixée par les parties, à savoir le 15 février 2010, la première condition suspensive (obtention du prêt) était défaillie. La conséquence en est que le contrat, signé sous cette condition, qui ne s'est pas réalisée, est censé ne jamais avoir existé avec la conséquence que si des effets s'étaient produits à la suite de ce contrat, ils devront disparaître, le contrat étant lui-même devenu caduc (cf. op. cit. n° 1121).

En effet, la défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance. Les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté (JCL civil, art. 1181 et 1182, fasc. 47, n° 35).

A.) et B.) prétendent à cet égard que l'acquéreur serait seul responsable de la défaillance de la condition.

Aux termes de l'article 1178 du code civil, la condition est néanmoins réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

De fait, en souscrivant à la condition litigieuse, l'acquéreur s'est obligé à entreprendre toutes démarches utiles à l'obtention d'un prêt hypothécaire et il convient d'examiner si en l'espèce, C.) a réellement consenti les efforts nécessaires au succès de pareilles démarches.

A cet égard, il est contesté que C.) ait accompli les diligences nécessaires pour introduire une demande de prêt sérieuse auprès de l'établissement bancaire concerné.

Le tribunal relève que la demande de prêt dont l'acquéreur fait état dans ses conclusions n'est pas versée.

Il n'en demeure pas moins que ce dernier est en aveu d'avoir fait cette demande après l'expiration du délai fixé au contrat, en l'occurrence, plus de six mois après ce délai.

En agissant de la sorte alors que rien ne l'y autorisait, C.) a provoqué la résolution du compromis de vente en empêchant volontairement la conclusion de l'acte notarié prévu.

Suivant l'article 1178 du code civil la condition suspensive stipulée au contrat de vente doit par conséquent être réputée accomplie, de sorte que l'inexécution de la vente est acquise dans le chef de l'acquéreur et la résolution de la vente est à prononcer à ses torts exclusifs.

A.) et **B.)** réclament le paiement de la clause pénale telle que stipulée conventionnellement, à savoir : 62.200.- EUR.

Aux termes du compromis du 14 janvier 2010, « (...) *en cas de résiliation du présent compromis par l'une ou l'autre partie, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé (...)* ».

C.) relève qu'une clause pénale de 10% du prix de vente serait manifestement abusive.

Or, il est de principe que la clause pénale stipulée dans une convention légalement formée fait la loi des parties et s'impose au juge. En l'absence de toute fraude à la loi, les parties sont libres de déterminer les moyens de contrainte destinées à assurer, même à défaut de préjudice, l'exécution de leur conventions (Cass. 19 janvier 1984, 26, 41).

A défaut d'établir une quelconque fraude à la loi dans le chef des vendeurs, il n'y a pas lieu d'écarter la clause pénale.

Par application de l'article 1152 du code civil, **C.)** conclut encore à la réduction de la clause pénale.

La clause pénale, convenue entre parties a, en principe, pour effet de dispenser le créancier, en cas d'inexécution ou de retard dans l'exécution d'une obligation, d'établir qu'il a subi de ce chef un dommage et de fixer conventionnellement le montant de ce dommage (Voir Cour 29 novembre 1971, P. 22, p. 87 et dans le même sens Cour 2 octobre 1996, P. 30, p. 145).

C.) ne saurait dès lors valablement arguer du défaut de preuve d'un préjudice dans le chef des vendeurs pour conclure à la réduction à néant du montant de l'indemnité stipulée.

Il est encore de principe que le maintien de la clause pénale est la règle et que sa réduction est l'exception, de sorte que le refus de réduire la clause pénale ne doit pas être motivé par le juge, tandis que la réduction de la clause doit l'être.

Le législateur a cependant, dans un souci d'équité, donné au juge la possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Il appartient dans ce cas au juge d'apprécier, dans chaque affaire lui soumise, si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Pour ce faire, il se base normalement sur plusieurs critères objectifs, dont:

- la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution,
- l'examen de la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devait être appliquée en 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,

- 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 ce sens Cour 22 novembre 2000, n° 23706 du rôle). La clause pénale, convenue entre parties a, en principe, pour effet de dispenser le créancier, en cas d'inexécution ou de retard dans l'exécution d'une obligation, d'établir qu'il a subi de ce chef un dommage et de fixer conventionnellement le montant de ce dommage (cf. arrêts des 29 novembre 1971 et 2 octobre 1996, op. cit.).

Le caractère manifestement excessif ou non de la clause pénale doit être apprécié objectivement. Il résulte de la comparaison entre le préjudice effectivement subi et le montant de l'indemnité prévue.

La prise en compte du préjudice réel à la date où le juge statue est imposée par le principe qui veut que la victime de l'inexécution a droit à une réparation intégrale de son préjudice sous réserve de l'effet correcteur de l'article 1150 du code civil.

En droit commun, 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.

Il résulte de l'argumentaire des vendeurs que ceux-ci se bornent à écrire que la clause pénale est d'application, sans autrement motiver leur moyen. Ils n'indiquent pas si l'immeuble a entretemps été vendu ou non ou en cas de vente, si cette vente s'est faite à un prix moindre que celui fixé au compromis litigieux.

En fait, ils n'avancent aucun élément de nature à établir la réalité du préjudice par eux subi.

Dans ces conditions, le tribunal estime qu'il y a lieu à réduction de la clause pénale réclamée par les vendeurs.

Eu égard aux circonstances de l'espèce, il y a lieu de réduire le montant de cette clause pénale à 5% du prix de vente convenu, de sorte que **C.)** est à condamner à payer à **A.)** et à **B.)** le montant de 31.250.- EUR.

Ce montant est dû avec les intérêts légaux du jour de la sommation de payer en application des articles 1153, alinéa 3, et 1230 du code civil, en l'occurrence, du jour de l'assignation, faute de preuve d'une mise en demeure antérieure.

- *sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile*

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2^e, arrêt du 10 octobre 2002, Bull. 2002. II, n° 219, p. 172).

En l'espèce, les demandes afférentes des parties ne sont pas fondées.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées ;

reçoit la demande de **A.)** et de **B.)** en la forme ;

la déclare fondée pour la somme de 31.250.- EUR ;

condamne **C.)** à payer à **A.)** et à **B.)** le montant de 31.250.- EUR à titre de clause pénale avec les intérêts légaux du jour de l'assignation, 4 octobre 2010, jusqu'à solde;

déboute chacune des parties de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne **C.)** à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Max MAILLIET qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.