

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00012 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, dix janvier deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2022-01219 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Julie MICHAELIS, premier juge,
Laura LUDWIG, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

PERSONNE1.), indépendante, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 8 février 2022,

comparaissant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

comparaissant par Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 12 juin 2023.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 30 octobre 2023 de la fixation à l'audience des plaidoiries du mercredi, 15 novembre 2023.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience du 15 novembre 2023.

Faits :

Le 8 novembre 2021, un document intitulé « offre d'achat » portant sur un terrain sis à ADRESSE3.) au lieu-dit ADRESSE4.) a été conclu entre la partie venderesse PERSONNE1.) et la partie acquéreuse PERSONNE2.) pour le prix de 1.400.000 EUR

Par courrier d'avocat du 11 janvier 2022 envoyé par recommandé, PERSONNE1.), arguant être sans nouvelles de PERSONNE2.) notamment en ce qui concerne les démarches entreprises en vue de l'obtention d'un prêt, a mis PERSONNE2.) en demeure de lui faire part de ses intentions endéans la quinzaine, faute de quoi elle agirait judiciairement à son encontre en considérant que les termes du compromis de vente n'ont pas été respectés et que la clause pénale de 140.000 EUR est due.

Procédure :

Par exploit d'huissier de justice du 8 février 2022, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal de ce siège aux fins d'obtenir le paiement de la clause pénale.

Prétentions et moyens des parties :

PERSONNE1.) demande au tribunal de dire que le compromis de vente du 8 novembre 2021 est résolu, sinon résilié aux torts de PERSONNE2.) et de le condamner au paiement de la somme de 140.000 EUR au titre de la clause pénale conventionnelle, avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de 3.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Elle conteste l'indemnité de procédure sollicitée par PERSONNE2.).

A l'appui de sa demande, faite au visa principalement des articles 1134, 1178 et 1226 du Code civil, subsidiairement des articles 1142, 1147 et 1184 dudit code, elle fait valoir que le compromis de vente a été contracté sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par PERSONNE2.) et que faute pour lui de lui avoir présenté, malgré relance, une lettre d'acceptation ou de refus bancaire endéans les quatre semaines du compromis, soit pour le 5 décembre 2021 à minuit au plus tard, le compromis est, conformément aux conditions contractuelles, à considérer comme résolu aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et ce dernier est à condamner au paiement de la clause pénale s'élevant à 10% du prix de vente.

Face aux moyens qui lui sont opposés par l'assigné, elle conteste que PERSONNE2.) ait accompli les diligences normales aux fins de la réalisation de la condition suspensive, notamment que les demandes de financement aient été faites avant sa mise en demeure du 11 janvier 2022, et en conclut que la condition suspensive est donc réputée accomplie.

PERSONNE1.) conteste toute qualité de professionnelle dans le domaine de l'immobilier et soutient qu'au contraire l'objet social de la société dont PERSONNE2.) était gérant et associé porte sur la promotion et la mise en vente d'immeubles tandis que les sociétés la concernant avaient pour objet des travaux de peinture en bâtiment. Elle souligne que le bien litigieux a été vendu par l'intermédiaire exclusif d'une agence immobilière, que PERSONNE2.) a acquis le terrain dans un objectif purement spéculatif (eu égard à son accès à la voie et aux canalisations publiques) et estime qu'aucune obligation d'information particulière ne lui incombait.

Elle conteste tout vice du consentement et soutient que PERSONNE2.) ne précise pas en quoi consisteraient les manœuvres dolosives qu'il lui reproche. Elle fait valoir qu'une erreur – qui n'est pas excusable - sur la valeur du bien est insuffisante pour sanctionner un contrat par la nullité. Selon elle, la production de simples annonces immobilières ne suffit pas, notamment en l'absence de toute évaluation contradictoire, pour établir l'existence d'un prix surfait dont l'acquéreur aurait en tout état de cause pu se convaincre avant la signature du compromis. Elle souligne que PERSONNE2.) a acquis en toute connaissance de cause un terrain labourable sans autre condition au sujet de sa nature actuelle ou potentielle.

PERSONNE1.) fait valoir que le pouvoir modérateur du juge dans le cadre de l'application de la clause pénale revêt un caractère exceptionnel et que PERSONNE2.) ne fournit aucun élément concret permettant de retenir que l'indemnité contractuelle forfaitaire est excessive. Elle soutient que le préjudice dont elle souffre est toujours actuel au motif que le terrain litigieux n'a pas pu être vendu à une tierce personne.

PERSONNE2.) demande principalement au tribunal de déclarer la demande irrecevable, sinon nulle.

En ordre subsidiaire, il conclut à son débouté, sinon à la réduction de la demande à de plus justes proportions.

Il conteste l'indemnité de procédure sollicitée et demande à son tour le paiement d'une indemnité de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il demande encore la condamnation de PERSONNE1.) aux dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat.

En ordre principal, en se basant sur les articles 1109 et 1116 du Code civil, PERSONNE2.) fait valoir que le contrat en cause est nul au motif que son consentement a été vicié en soutenant qu'il a été « induit en erreur sur la valeur de la chose » et que « partant le contrat objet du litige est entaché de dol ». Il se prévaut de deux annonces immobilières portant sur des terrains labourables à ADRESSE3.) pour des prix presque trois fois inférieurs au prix du terrain mis en vente par PERSONNE1.) pour en conclure qu'il a été victime d'un dol. Il fait valoir que la simple erreur sur la valeur de la chose suffit à entraîner la nullité du contrat et que l'existence d'une erreur excusable n'est pas requise à ces fins. Il soutient que « l'agent immobilier a une obligation d'information » et aurait dû l'informer que le terrain labourable faisant l'objet du contrat ne valait pas le prix de 1.400.000 EUR. Il conteste avoir de l'expérience dans le marché de l'immobilier et soutient que sa cocontractante est à considérer comme professionnelle dans la matière. Il estime que la preuve n'est pas rapportée par la partie demanderesse « que le terrain litigieux aurait vocation à être reclassé un jour dans une zone constructible ».

En ordre subsidiaire, et pour autant que le contrat ne devait pas être nul, PERSONNE2.) conteste que la clause pénale soit due au motif qu'il a sollicité sans succès deux prêts pour l'acquisition du terrain, qu'il a « tout mis en œuvre afin d'honorer l'offre d'achat signée entre parties », mais qu'au vu du refus bancaire le contrat est caduc et les parties libres de tout engagement. Il souligne que les demandes de prêt ont été faites antérieurement à la mise en demeure de la partie demanderesse.

PERSONNE2.) soutient que le montant de la clause pénale est manifestement excessif et doit être ramené à de plus justes proportions.

Appréciation :

PERSONNE2.) ne faisant valoir aucun moyen au soutien de sa demande en nullité, sinon en irrecevabilité de la demande, l'assignation 8 février 2022, introduite dans les forme et délai de la loi, est déclarer recevable.

Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi (article 1134 du Code civil).

La vente est parfaite entre parties dès qu'on est convenu de la chose et du prix (article 1583 du Code civil) et la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des parties sur la chose et sur le prix (article 1589 du Code civil).

Suivant le document intitulé « offre d'achat », les parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont engagées dans un compromis de vente portant sur un « terrain labourable » d'une contenance de 3 hectares, 62 ares et 20 sis à ADRESSE3.) au lieu-dit ADRESSE4.), inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO1.), section E de ADRESSE5.) pour le prix de 1.400.000 EUR, de sorte que ce compromis de vente du 8 novembre 2021 vaut en principe vente.

Le consentement est essentiel pour la validité de la convention (article 1108 du Code civil).

Contracter, c'est consentir en pleine connaissance de cause et librement. Si un contractant se représente de manière erronée les éléments de l'opération projetée, son consentement ne sera pas lucide. L'erreur qui est à l'origine de ce défaut de lucidité peut être spontanée ou provoquée. Dans le premier cas, on parle d'erreur au sens strict (et dont question à l'article 1110 du Code civil), dans le second cas de dol.

Concernant le dol, l'article 1116 du Code civil invoqué par PERSONNE2.) dispose : « Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas, et doit être prouvé. »

On ne pourrait trouver le dol dans tout fait d'un vendeur qui exalte sciemment la valeur de sa chose au-delà de la vérité, mais il y a dol lorsque les affirmations mensongères du vendeur sont assez précises pour qu'on puisse y voir un engagement, qu'elles concernent des éléments essentiels du contrat et qu'il est évident que, sans elles, l'autre partie n'aurait pas contracté (Cour d'appel, 17 octobre 1919, P. 11, 190).

Il est constant en cause que le compromis de vente porte sur un « terrain labourable ».

Il ne résulte ni de ce contrat, ni d'un autre élément du dossier que PERSONNE1.) ait fait croire à PERSONNE2.) que la nature de ce terrain serait ou pourrait être différente.

La simple production de deux annonces immobilières portant sur des terrains inconstructibles dans le même secteur pour un prix inférieur à celui convenu dans le compromis de vente et dont l'acquéreur avait la possibilité de prendre connaissance avant de contracter, est insuffisante pour prouver l'existence de la mise en œuvre de véritables manœuvres par PERSONNE1.) ayant pour objectif d'induire PERSONNE2.) en erreur sur la valeur du terrain et pour établir que sans ces tromperies, ce dernier n'aurait pas contracté.

L'existence d'une éventuelle expérience ou non dans le domaine de l'immobilier dans le chef de l'une ou de l'autre des parties contractantes est sans pertinence à défaut du moindre élément de preuve relatif à l'emploi de manœuvres déloyales.

L'examen d'une obligation d'information dans le chef de l'agent immobilier dont fait état l'assigné est superfétatoire dans la mesure où ce dernier n'est pas partie au litige et que sa responsabilité n'est pas recherchée.

La preuve de l'existence d'un vice du consentement dans le chef de PERSONNE2.) au sens des articles 1109 et suivants du Code civil, n'étant pas rapportée, le compromis de vente n'est pas sujet à nullité.

Si la vente d'un immeuble consentie par acte sous seing privé est parfaite dès lors que cet acte constate l'accord des parties sur la chose et le prix, il en est autrement s'il résulte clairement soit des termes de la convention, soit des circonstances que les parties ont voulu subordonner la formation et l'efficacité du contrat à l'accomplissement d'une formalité ou condition.

Ainsi, par application de l'article 1584 du Code civil, la vente peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive, soit résolutoire.

La condition suspensive suspend la formation du contrat de vente jusqu'à la réalisation de cette condition.

Le principe de la résolution d'un contrat lorsqu'une partie ne s'exécute pas est édicté par l'article 1184 du Code civil, que l'article 1654 du même code rappelle à propos de la vente.

En l'espèce, le compromis de vente du 8 novembre 2021 stipule ce qui suit : « **CLAUSE SUSPENSIVE ET RESOLUTOIRE :**

Les acquéreurs déclarent devoir contracter un prêt bancaire pour le règlement du prix de vente (...)

Les acquéreurs s'engagent à présenter aux vendeurs la lettre d'acceptation respectivement deux refus du prêt **dans le délai de quatre semaines après la signature de la présente offre.**

Si les acquéreurs ne présentent pas l'accord bancaire ou le refus bancaire dans le prédict délai, si aucune demande de crédit n'a été introduite (...) l'offre d'achat sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé aux vendeurs.

Le présent contrat ne sortira ses effets qu'au cas où les acquéreurs devraient se voir accorder le prêt en question. En cas de refus de prêt, la présente offre d'achat sera caduque et les parties seront libres de tout engagement, sans que les vendeurs ne puissent invoquer des dommages et intérêts à l'encontre des acquéreurs. ».

Il est donc question de clause suspensive, de résolution, de caducité et de clause pénale dans ce compromis.

Le compromis de vente litigieux stipule expressément qu'il ne sortira ses effets que si l'acquéreur PERSONNE2.) se voit accorder le prêt pour financer le prix de vente, de sorte que la vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt.

L'article 1176 du Code civil dispose que lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. D'après cet article, lorsqu'un temps précis a été fixé pour l'accomplissement d'une condition suspensive, 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 le crédit n'ait été obtenu.

La réalisation de la condition suspensive est en l'occurrence enfermée dans un délai de quatre semaines à partir de la signature du contrat du 8 novembre 2021.

Les deux certificats bancaires versés aux débats attestant que PERSONNE2.) ne s'est pas vu octroyer un prêt de 1.400.000 EUR, datent du 2 et du 8 février 2022, de sorte qu'ils sont postérieurs au délai contractuellement fixé.

Il n'est pas établi que les prêts aient été demandés pendant le délai fixé pour la réalisation de la condition suspensive comme l'affirme PERSONNE2.).

En tout état de cause, le compromis de vente prévoit que les lettres de refus bancaire doivent être présentées par l'acquéreur endéans le délai de quatre semaines de la signature du compromis de vente du 8 novembre 2021 et il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE1.) ait reçu lesdits certificats bancaires avant la présente affaire judiciaire.

Si, en principe, la défaillance de la condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance de sorte que les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté, il appartient au débiteur qui s'engage sous condition suspensive d'établir qu'il a accompli toutes les diligences nécessaires afin que la condition puisse se réaliser.

En effet, l'article 1178 du Code civil dispose : « La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »

Eu égard à ce qui précède, la preuve n'est pas rapportée par PERSONNE2.) qu'il ait effectué des démarches sérieuses et circonstanciées dans le délai contractuel de quatre

semaines en vue de se voir accorder un crédit bancaire destiné à financer le terrain mis en vente par PERSONNE1.).

Il s'en suit qu'il n'y a pas eu défaillance de la condition suspensive entraînant la caducité du contrat, ce qui aurait été le cas si le crédit demandé endéans le délai avait été refusé, mais qu'en raison du défaut d'accomplissement par PERSONNE2.) des diligences nécessaires en vue de la réalisation de la condition suspensive endéans le terme contractuel, celle-ci est réputée accomplie.

L'article 1184 du Code civil dispose : « La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages-intérêts.

La résolution doit être demandée en justice et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances. »

En l'occurrence, PERSONNE1.) sollicite la résolution du compromis de vente, demande visant de l'appréciation du tribunal l'anéantissement de la vente, ainsi que l'allocation de l'indemnité convenue forfaitairement dans le compromis de vente.

La condition résolutoire, lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation de plein droit, sans mise en demeure préalable (Cour d'appel, 1^{er} mars 2000, Pas. 31, p. 367).

En stipulant dans le compromis de vente du 8 novembre 2021 que si l'acquéreur ne présente pas l'accord bancaire ou le refus bancaire dans le prédit délai, le compromis « sera considéré comme résolu », les parties sont convenues d'une clause résolutoire de plein droit, ce qui leur permet en principe de soustraire la résolution de leur convention à l'appréciation du juge.

Conformément à ce qui a été retenu ci-avant, il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE2.) ait entrepris la moindre démarche pour l'obtention d'un crédit endéans le délai contractuel, partant qu'il ait soumis le résultat de cette démarche à la partie venderesse dans le même délai.

Il y a dès lors lieu de dire, tel que demandé en ordre principal par la partie demanderesse, que le compromis de vente du 8 novembre 2021 est résolu aux torts de PERSONNE2.).

L'article 1226 du Code civil dispose : « La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution. »

Par application de la clause intitulée « **CLAUSE PENALE** » du compromis de vente du 8 novembre 2021, en cas de résolution du compromis, une indemnité de 10% du prix de vente est due.

Le compromis de vente étant résolu faute pour PERSONNE2.) de présenter une lettre d'acceptation ou de refus bancaire endéans le terme contractuel, celui-ci est redevable du paiement de la clause pénale.

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. Le pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière doit présenter un caractère d'exception. Le législateur n'a pas entendu remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale (Cour d'appel, 14 novembre 2007, Pas. 34, p. 57).

Puisque les parties ont fixé forfaitairement l'indemnisation qui serait due par l'acquéreur pour le cas où il resterait en défaut d'exécuter ses obligations, il n'y a pas lieu d'analyser si PERSONNE1.) subit actuellement un dommage.

PERSONNE2.) ne fait valoir aucun moyen concret permettant de conclure à la réduction des dommages-intérêts fixés forfaitairement.

Dans ces conditions, il y a lieu de faire droit à la demande en paiement de la clause pénale de 10% du prix de vente et de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 140.000 EUR.

L'assignation introductive d'instance du 8 février 2022 valant mise en demeure de payer, la prédite somme est à augmenter des intérêts au taux légal à compter de cette assignation, jusqu'à solde.

Quant aux mesures accessoires, faute pour les parties de prouver l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, elles sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avoués pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Vu l'issue du litige, PERSONNE2.) est à condamner aux dépens de l'instance et la distraction est à ordonner au profit de l'avocat de PERSONNE1.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

dit la demande recevable ;

la dit fondée ;

dit que le compromis de vente du 8 novembre 2021 est résolu aux torts de PERSONNE2.) ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 140.000 EUR, avec les intérêts au taux légal à partir du 8 février 2022, jusqu'à solde ;

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE2.) aux dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Alex PENNING, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.