

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00137 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, vingt-neuf mai deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2023-06922 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Françoise FALTZ, juge,
Karin SPITZ, juge déléguée,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), représentée par son tuteur PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.), nommé à cette fonction par jugement 323/2019 du 6 novembre 2019 du juge des tutelles auprès du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN en remplacement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 22 août 2023,

comparaissant par Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

e t

PERSONNE3.), indépendant, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, ayant déposé son mandat.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance suivant les articles 222-1 et 222-2 du Nouveau Code de procédure civile du 4 décembre 2023.

Vu l'ordonnance de clôture du 17 avril 2024.

Les mandataires ont été informés par l'ordonnance de clôture de la fixation à l'audience des plaidoiries du mercredi, 22 mai 2024.

Le mandataire de la partie demanderesse n'a pas 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 de plaidoiries du 22 mai 2024.

Faits

En date du 17 juin 2022, un compromis de vente portant sur une maison unifamiliale libre quatre faces, érigée sur un terrain d'une contenance de 3,68 ares, d'une surface de +/- 203 m² sis à L-ADRESSE4.), parcelle cadastrale n°NUMERO1.) a été signé entre PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.), représentée par son tuteur PERSONNE2.), en tant que venderesse, et PERSONNE3.), en tant qu'acquéreur, moyennant paiement d'un prix de 948.000 EUR.

Le compromis de vente contient une clause suspensive relative au financement du bien en stipulant que l'acquéreur dispose d'un délai jusqu'au 22 juillet 2022 pour présenter un accord bancaire sinon d'un refus bancaire. En vertu de la même clause, l'acquéreur s'engage à faire toutes les démarches nécessaires auprès d'un institut de crédit agréé afin que le prêt demandé lui soit accordé endéans le délai stipulé.

Le compromis de vente prévoit une clause pénale de 10% pour le cas où le compromis de vente est résilié unilatéralement par l'une des parties.

Par courrier du 30 juin 2023, le mandataire de PERSONNE1.), représentée par son tuteur PERSONNE2.), a constaté la résiliation unilatérale du compromis de vente du 17 juin 2022 par PERSONNE3.) et a réclamé le paiement de la pénalité de 10% du prix de vente, correspondant au montant de 94.800 EUR.

Procédure

Par exploit d'huissier du 22 août 2023, PERSONNE1.), représentée par son tuteur PERSONNE2.), a fait donner assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

Prétentions et moyens

PERSONNE1.) demande à voir constater la résiliation fautive unilatérale du compromis de vente du 17 juin 2022 par PERSONNE3.).

Elle sollicite sa condamnation au paiement du montant de 94.800 EUR, montant correspondant à 10% du prix de vente au titre de la clause pénale, avec les intérêts légaux à partir du courrier de mise en demeure du 30 juin 2023, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, avec majoration dudit taux de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) réclame encore la condamnation d'PERSONNE3.) au paiement du montant de 1.160 EUR au titre de dommages et intérêts pour les frais d'avocat exposés, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, d'une indemnité de procédure de 3.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Elle sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer qu'PERSONNE3.) n'a pas respecté ses obligations contractuelles découlant du compromis de vente du 17 juin 2022. Aucun accord ou refus bancaire n'aurait été présenté par le défendeur jusqu'au 22 juillet 2022. Le seul document produit serait un document intitulé « *Attestation de notoriété* » daté du 21 juillet 2022 et émanant de la SOCIETE1.). Or, cette attestation ne constituerait pas une confirmation d'accord de crédit.

La condition suspensive serait ainsi à considérer comme réputée accomplie et le contrat de vente aurait été parfait entre parties.

Le non-respect d'une des conditions du compromis de vente aurait entraîné sa résiliation de plein droit.

Conformément aux termes du compromis de vente litigieux, elle serait en droit de réclamer la clause pénale de 10%, équivalent au montant de 94.800 EUR. Une telle

indemnisation n'excéderait pas le préjudice subi par le vendeur en cas de résolution de la vente.

PERSONNE1.) soutient qu'elle a encore subi un dommage financier réel du fait du comportement fautif de la partie adverse, de sorte qu'elle réclame des dommages et intérêts de 1.160 EUR pour les frais d'avocat exposés sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

PERSONNE3.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation en la pure forme.

Il expose qu'il a signé le compromis de vente en vue de développer un projet résidentiel en lieu et place de l'immeuble appartenant à PERSONNE1.). Or, en raison du contexte conjoncturel qui frappe le marché immobilier et même si l'établissement de crédit aurait, en juillet 2022, émis une « *Attestation de notoriété* », il se serait par la suite vu refuser le financement du projet.

PERSONNE3.) admet qu'il n'a pas contacté d'autres banques en vue de l'obtention d'un prêt bancaire. Ainsi, il se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne le principe même de la demande de PERSONNE1.).

PERSONNE3.) soulève le caractère manifestement excessif de la clause pénale et sollicite, en application de l'article 1152 du Code civil, sa réduction.

En ce qui concerne les critères à prendre en considération pour procéder à une réduction de la clause pénale, PERSONNE3.) soutient que le préjudice concrètement subi par PERSONNE1.) est nul. Elle ne serait en effet pas un professionnel de l'immobilier, de sorte que l'immobilisation de son bien ne lui porterait aucun grief. En comparant la situation respective des parties, il y aurait un appauvrissement dans son chef et un enrichissement dans le chef de PERSONNE1.) qui garderait par ailleurs la propriété de son bien. Finalement, il y aurait lieu de constater que sa bonne foi est manifeste alors qu'il admet en toute sincérité avoir dû abandonner le projet immobilier qu'il comptait développer et ce, faute de perspectives économiques favorables à cet égard.

PERSONNE3.) sollicite la condamnation de PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Motifs de la décision

- Demande principale

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les délais et forme de la loi.

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 deux parties sur la chose et sur le prix (article 1589 du Code civil).

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 (Luxembourg, 31 mai 1961, P. 18, 363).

Le compromis de vente du 17 juin 2022 est conclu sous la condition suspensive suivante :

« Le présent compromis n'est valable qu'après l'accord de crédit d'un institut financier qui devra être présenté au plus tard jusqu'au 22 juillet 2022, dans le cas contraire la partie acquéreuse aura l'obligation de présenter un refus bancaire et le compromis de vente ne sera plus valable, sans indemnité à payer de part et d'autre. Les acquéreurs s'engagent à faire toutes les démarches nécessaires auprès d'un institut de crédit agréé afin que le prêt demandé lui soit accordé endéans le délai stipulé ».

Aux termes de l'article 1181 du Code civil, l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'évènement.

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'évènement soit arrivé.

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.

Si l'acheteur a intérêt de suspendre les effets de la vente jusqu'à l'obtention des moyens financiers pour démarrer la construction projetée afin d'éviter qu'il ne s'engage à une obligation qu'il n'aurait plus intérêt à honorer, faute d'obtenir gain de cause, le vendeur a également intérêt d'être fixé sur le sort du contrat endéans le terme convenu entre parties. En effet, la condition suspensive ne fait que bloquer les effets du contrat jusqu'à la dissipation de l'incertitude et le vendeur ne peut plus disposer librement de son bien durant cette période d'incertitude.

Aucune acceptation ou refus d'un prêt bancaire n'a été présenté par le défendeur à la date butoir retenue par les parties au contrat, de sorte que la condition est défaillie et le compromis de vente est en principe caduc. 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 (Jurisclasseur, Code civil, Art.1181 et 1182, Fasc. 47, n° 35).

Il convient cependant de prendre en compte l'article 1178 du Code civil aux termes duquel, « la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ».

L'article 1178 du Code civil crée à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Par conséquent, le débiteur doit entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires dans ce but. Les juges du fond apprécient souverainement si le débiteur a rapporté la preuve de l'accomplissement des diligences requises au vœu de l'article 1178 du Code civil en vue de l'obtention du crédit pour le financement de l'immeuble acquis suivant compromis de vente (Cassation, 14 juillet 2009, n° 50/09, Pas. 34, 413).

L'« *Attestation de notoriété* » de la SOCIETE1.) du 21 juillet 2022 dans laquelle la banque indique clairement qu'elle ne constitue pas une confirmation de mettre à disposition les fonds nécessaires à l'acquisition de l'immeuble faisant l'objet du compromis de vente, ne constitue ni un accord ni un refus bancaire.

PERSONNE3.) est en aveu de ne pas avoir entrepris la moindre démarche auprès d'un autre institut financier en vue de se faire accorder un prêt bancaire.

Le compromis de vente est ainsi à considérer comme résolu aux torts exclusifs d'PERSONNE3.).

PERSONNE1.) réclame le paiement du montant de 94.800 EUR à titre de clause pénale.

Suivant le compromis de vente du 17 juin 2022 : « *Si le compromis de vente est résilié par l'une ou l'autre des parties, la partie qui a résilié unilatéralement le présent contrat, s'oblige à payer à l'autre partie une indemnité de 10% (dix pourcent) du prix de vente ainsi que la commission de l'agence immobilière SOCIETE2.)* ».

PERSONNE1.) a, par courrier du 30 juin 2023, notifié la résiliation de plein droit du compromis de vente au défendeur, c'est à bon droit qu'elle entend se voir allouer le montant de 94.800 EUR à titre de clause pénale, montant correspondant à 10% du prix de vente fixé.

PERSONNE3.) demande à voir réduire la clause pénale sur base de l'article 1152 du Code civil en ce que le montant serait excessif.

L'article 1152 du Code civil dispose que « Lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages et 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 ».

Il est admis qu'en matière de pénalités conventionnelles, le maintien de la peine convenue est la règle et la modification de cette peine est l'exception.

En raison du caractère comminatoire qui lui est propre, une clause pénale n'est pas à qualifier de manifestement excessive en raison du seul fait qu'elle est supérieure au dommage subi.

En effet, il convient de rappeler que la clause pénale n'est pas subordonnée à la preuve d'un préjudice, puisque ce préjudice a été à l'avance présumé et évalué dans le contrat.

Il est de jurisprudence qu'une peine conventionnelle qui ne serait pas énorme ou dont le caractère abusif ne serait pas manifeste mais qui serait simplement supérieure au préjudice subi, doit être irréductible.

Le juge ne peut déroger exceptionnellement à l'application de la clause pénale à la demande de l'une des parties que lorsqu'il est établi que la peine conventionnelle présente un caractère manifestement excessif ou dérisoire.

Pour ce faire, les juges se basent normalement sur plusieurs critères objectifs.

Un des critères est la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution. S'il n'y a aucune mesure entre ces deux éléments, le montant de la clause pénale est généralement ramené.

Un autre critère est l'examen de la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devait être appliquée dans 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.

Un troisième critère est l'appréciation de la bonne foi du débiteur: il peut être injuste de le faire profiter d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (Cour d'appel, 14 novembre 2007, no 31979 du rôle; 13 février 2008, no 32290 du rôle).

La charge de la preuve du caractère manifestement excessif d'une clause appartient au débiteur de l'obligation contractuelle. (Cour, 29 octobre 1997, n° 17996 du rôle).

Le tribunal constate tout d'abord que l'indemnité forfaitaire convenue entre parties de 10% du prix de vente correspond à une pratique habituelle en matière de compromis de vente d'immeubles au Luxembourg. En outre, PERSONNE3.) reste en défaut de justifier que la clause pénale telle que stipulée est manifestement excessive. Le simple fait d'indiquer que PERSONNE1.) n'a pas subi de préjudice est insuffisant.

Concernant la condition de bonne foi, force est de constater qu'PERSONNE3.) n'a, suite à la délivrance de l'« *Attestation de notoriété* » par la SOCIETE1.), pas poursuivi les démarches soit auprès de cette banque, soit auprès d'une autre banque, en vue de financer son projet. Il ne ressort par ailleurs d'aucune pièce qu'il ait pris contact avec la demanderesse entre le moment de la signature du compromis de vente en date du 17 juin 2022 et le courrier de mise en demeure du 30 juin 2023 pour lui fournir des explications sur son inaction. Même après avoir été assigné en justice, il ne présente pas d'explication convaincante sur les raisons de son inaction auprès des banques. La bonne foi dans son chef fait partant défaut.

Il n'existe en l'espèce aucun élément particulier de nature à justifier une réduction.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 94.800 EUR au titre de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente signé entre parties avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 30 juin 2023 jusqu'à solde.

Conformément à l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, telle que modifiée, il y a lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

- Frais d'avocat

PERSONNE1.) demande le montant de 1.160 EUR sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil en réparation du préjudice subi en raison des frais d'avocat qu'elle a dû exposer.

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 (Cass., 9 février 2012, n° 5/12, n° 2881 du registre).

Un principe de droit incoercible est que le préjudice résultant d'une faute, quelle qu'elle soit, doit être réparé par l'auteur de la faute et cette réparation doit être totale. Les frais de défense constituent à l'évidence un dommage réparable et l'indemnisation de la victime ne sera totale si elle est amputée de ces frais de défense ou s'il en a coûté au justiciable de faire reconnaître son droit. Le droit à la réparation intégrale du dommage justifie la répertabilité des frais de défense, dont les honoraires d'avocat.

Le fait qu'PERSONNE3.) n'a pas payé la clause pénale malgré avoir commis une faute contractuelle engendrant la résolution du compromis de vente, est une faute qui a engendré des frais d'avocat à charge de PERSONNE1.) qui a dû charger un avocat pour se faire représenter devant le tribunal d'arrondissement.

Ces frais d'avocat constituent le préjudice de PERSONNE1.) qui doit être réparé par PERSONNE3.).

PERSONNE1.) verse un mémoire d'honoraires du 3 juillet 2023 d'un montant de 1.160 EUR qui se rapporte à la présente affaire.

Il y a partant lieu de faire droit à sa demande et de condamner PERSONNE3.) à lui payer le montant de 1.160 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

- Indemnité de procédure

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Lorsque l'on est sur le terrain de la faute, c'est l'intégralité du préjudice subi qui doit être réparé, tandis que sur celui de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, des considérations d'équité interviennent pour la fixation de l'indemnité.

PERSONNE1.) n'établit cependant ni avoir déboursé des sommes non comprises dans les dépens qui seraient supplémentaires par rapport à celles pour lesquelles elle demande déjà le remboursement sur base de la responsabilité civile de droit commun, ni l'iniquité requise par ledit article 240.

Elle est donc à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

- Frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Vu l'issue du litige, PERSONNE3.) est à condamner aux dépens de l'instance.

- Exécution provisoire

Les conditions de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies, de sorte que la demande en exécution provisoire du présent jugement n'est pas fondée.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme,

la déclare recevable,

la dit fondée,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.), représentée par son tuteur PERSONNE2.), le montant de 94.800 EUR avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 30 juin 2023 jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.), représentée par son tuteur PERSONNE2.), le montant de 1.160 EUR au titre de ses frais d'avocat, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

déboute PERSONNE1.), représentée par son tuteur PERSONNE2.), de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire de présent jugement,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance,