

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00186 - XVIIe chambre

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

Numéro TAL-2023-07954 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Julie MICHAELIS, premier juge,
Karin SPITZ, juge-déléguée,
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier.

Entre

- 1) PERSONNE1.), retraitée, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), retraité et son épouse,
- 3) PERSONNE3.), retraitée, demeurant tous deux à L-ADRESSE2.),
- 4) PERSONNE4.), retraité, et son épouse,
- 5) PERSONNE5.), demeurant tous deux à L-ADRESSE3.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 5 octobre 2023,

comparaissant par Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat, demeurant à ADRESSE4.),

et

- 1) PERSONNE6.), indépendant, demeurant à L-ADRESSE5.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit NILLES,

comparaissant par Maître Karine SCHMITT, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 8 mai 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par la précitée ordonnance de la fixation de l'affaire à l'audience des plaidoiries fixée au 26 juin 2024.

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 des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de s'y présenter.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 26 juin 2024.

Faits

En date du 17 juin 2022, un compromis de vente, portant sur une maison d'habitation, sise ADRESSE6.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section C de ADRESSE4.), numéro cadastral NUMERO1.), d'une contenance de 3 a 45 ca, a été signé entre PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) (ci-après les consorts ALIAS1.) en tant que vendeurs, et PERSONNE6.), en tant qu'acquéreur, moyennant paiement d'un prix de 897.000 EUR (ci-après « le Compromis »).

Le Compromis contient une clause suspensive relative au financement du bien en stipulant que l'acquéreur dispose d'un délai de 5 jours ouvrables à compter de la signature du Compromis pour introduire sa demande de prêt auprès d'une banque de son choix et qu'une copie de l'accord ou du refus bancaire délivré par la banque devra être remise à l'agence immobilière au plus tard 30 jours suivant la signature du Compromis.

En vertu de la même clause, en cas de défaut de présentation d'un accord ou d'un refus bancaire endéans ce délai ou si aucune demande n'a été introduite, respectivement si l'acquéreur ne répond pas aux exigences de la banque et ne fournit pas toutes les pièces justificatives, le Compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé aux vendeurs.

La clause pénale du Compromis prévoit une indemnisation forfaitaire de 10% du prix de vente.

Suivant procès-verbal de non-comparution du 24 janvier 2023, le notaire Jacques KESSELER a constaté que ni la somme payable à l'acte, ni les frais y relatifs n'ont été crédités sur l'un des comptes de son étude et il a acté que le défendeur ne s'est pas présenté en son étude en date du même jour.

Par courrier du 15 juin 2023, le mandataire des consorts ALIAS1.) a mis le défendeur en demeure de payer le montant de 89.700 EUR, correspondant à l'indemnité prévue au Compromis au titre de la clause pénale, endéans le mois sur son compte tiers.

Procédure

Par exploit d'huissier du 5 octobre 2023, les consorts ALIAS1.) ont fait donner assignation à PERSONNE6.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

En date du 9 octobre 2023, Maître Régis SANTINI s'est constitué avocat pour PERSONNE6.).

Par courrier du 25 mars 2024, Maître Régis SANTINI a informé le tribunal qu'il a déposé son mandat et qu'il n'occupe plus pour PERSONNE6.).

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 29 mars 2024, le magistrat de mise en état a invité PERSONNE6.) à constituer nouvel avocat à la Cour jusqu'au 7 mai 2024 et l'a informé qu'à défaut, l'instruction sera clôturée en date du 8 mai 2024.

Par ordonnance de clôture du 8 mai 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée et l'affaire a été fixée au 26 juin 2024 pour prise en délibéré.

En date du 6 juin 2024, Maître Karin SCHMITT a fait parvenir au tribunal une constitution de nouvel avocat pour le compte d'PERSONNE6.) et a demandé la révocation de l'ordonnance de clôture.

Prétentions et moyens

Les consorts ALIAS1.) demandent à voir constater la résiliation fautive unilatérale du Compromis par PERSONNE6.).

Ils sollicitent sa condamnation au paiement du montant de 89.700 EUR, montant correspondant à 10% du prix de vente au titre de la clause pénale, à ventiler à hauteur de leurs quotes-parts respectives à savoir :

- 1/8 de la somme de 89.700 EUR à PERSONNE1.),
- 7/16 de la somme de 89.700 EUR à PERSONNE2.) et PERSONNE3.),
- 7/16 de la somme de 89.700 EUR à PERSONNE4.) et PERSONNE5.),

avec les intérêts légaux à partir du 16 juillet 2023, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir 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.

PERSONNE4.) demande encore la condamnation d'PERSONNE6.) à lui payer le montant de 3.081,68 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice au titre de ses frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent la condamnation d'PERSONNE6.) à leur payer le montant de 2.301,67 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice au titre de frais de notaire sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Les parties demanderesses réclament encore la condamnation d'PERSONNE6.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Ils sollicitent l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, les conjoints ALIAS1.) font exposer qu'PERSONNE6.) n'a pas respecté ses obligations contractuelles découlant du Compromis. Aucun accord ou refus bancaire n'aurait été présenté par le défendeur endéans le délai contractuellement fixé. Seule une « attestation de notoriété » datée du 21 juillet 2022 par laquelle la SOCIETE1.) indique entretenir des relations financières satisfaisantes avec le défendeur, tout en précisant que l'attestation ne constitue pas une confirmation, serait versée.

Le défendeur ne se serait pas présenté par-devant le notaire KESSELER en vue de la signature de l'acte notarié de vente malgré sommation en ce sens.

Au regard du silence de la partie acquéreuse, un courrier de mise en demeure lui aurait été adressé en date du 15 juin 2023, lui rappelant ses manquements contractuels et déclenchant ainsi le paiement du montant de 89.700 EUR dû en vertu de la clause pénale prévue dans le Compromis.

Du fait de la non-communication d'un accord ou refus bancaire et de la non-comparution par-devant le notaire, PERSONNE6.) aurait unilatéralement résilié le Compromis et la clause pénale aurait vocation à s'appliquer.

Conformément aux termes du Compromis, ils seraient en droit de réclamer la clause pénale de 10%, équivalent au montant de 89.700 EUR. Une telle indemnisation n'excéderait pas le préjudice subi par le vendeur en cas de résolution de la vente.

PERSONNE4.) affirme avoir déboursé le montant de 3.081,68 EUR au titre de frais d'avocat. Il demande la condamnation du défendeur au paiement de ce montant sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent la condamnation d'PERSONNE6.) à leur payer le montant de 2.301,67 EUR au titre des frais de notaire engagés pour le procès-verbal de non-comparution sur la même base légale.

PERSONNE6.), bien qu'ayant constitué avocat, n'a pas conclu.

Motifs de la décision

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

L'article 225 du Nouveau Code de procédure civile dispose que : « L'ordonnance de clôture ne peut être révoquée que s'il se révèle une cause grave depuis qu'elle a été rendue ; la constitution d'avocat postérieurement à la clôture ne constitue pas, en soi, une cause de révocation (...) ».

En application de cet article et à défaut d'autres éléments justificatifs, il n'y a pas lieu de révoquer l'ordonnance de clôture 8 mai 2024, ceci d'autant qu'PERSONNE6.) avait constitué avocat en la personne de Maître Régis SANTINI, mais n'a pas conclu.

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 est conclu sous la condition suspensive suivante :

« - Le présent compromis est soumis à la condition suspensive de l'obtention du prêt bancaire à solliciter par l'acheteur auprès de la banque de son choix. La demande du prêt devra être introduite auprès de la banque précitée endéans 5 jours ouvrables suivant signature du présent compromis.

-Une copie de l'accord ou du refus bancaire délivré par la banque devra être remis à l'agence immobilière SOCIETE2.) Sàrl au plus tard 30 jours suivant signature du présent compromis.

-Si les acquéreurs ne présentent pas l'accord bancaire ou le refus bancaire dans le prédit délai, si aucune demande de crédit n'a été introduite, ou si les acquéreurs ne répondent pas aux exigences de la banque, de fournir les pièces justificatives, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé aux vendeurs (...) ».

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.

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

Ainsi, 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).

Dans la mesure où le défendeur reste en défaut de prouver qu'il a entrepris les diligences nécessaires pour que la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire puisse s'accomplir, le tribunal retient que le Compromis est, en application de la clause précitée, résolu et que la clause pénale est due par PERSONNE6.).

Suivant la clause intitulée « condition pénale d'annulation-rupture » : « a. 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 pour cent (10%) du prix de vente mentionné sur le présent contrat. (..)

c. 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 ».

Les consorts ALIAS1.) ont, par courrier du 15 juin 2023, après avoir constaté sa non-comparution par-devant le notaire pour la signature de l'acte de vente authentique, notifié la résiliation de plein droit du Compromis au défendeur, de sorte que c'est à bon droit qu'ils entendent se voir allouer le montant de 89.700 EUR à titre de clause pénale, montant correspondant à 10% du prix de vente fixé.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE6.) à payer aux consorts ALIAS1.) le montant de 89.700 EUR, montant à ventiler entre eux suivant leurs quotes-parts respectives, à savoir 1/8 de la somme à PERSONNE1.), 7/16 de la somme à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) et 7/16 de la somme à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.), au titre de la clause pénale stipulée dans le Compromis signé entre parties avec les intérêts légaux à partir du 16 juillet 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.

PERSONNE4.) sollicite encore le montant de 3.081,68 EUR sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil en réparation du préjudice subi en raison des frais d'avocat qu'il 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 réputation des frais de défense, dont les honoraires d'avocat.

Le fait qu'PERSONNE6.) n'a pas payé le montant dû au titre de 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 des demandeurs qui ont dû charger un avocat pour se faire représenter devant le tribunal d'arrondissement.

Il résulte des pièces versées que PERSONNE4.) a réglé des frais et honoraires d'avocat à hauteur de 3.081,68 EUR, qui sont en relation avec la présente affaire.

Il y partant lieu de faire droit à sa demande et de condamner PERSONNE6.) à lui payer le montant de 3.081,68 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent la condamnation d'PERSONNE6.) à leur payer le montant de 2.301,67 EUR au titre des frais de notaire engagés pour le procès-verbal de non-comparution sur la même base légale.

Tel qu'il résulte des développements qui précèdent, le comportement du défendeur est à qualifier de fautif et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) justifient d'un préjudice de 2.301,67 EUR, montant déboursé au titre de frais de notaire, qui est en relation causale avec ce comportement fautif, de sorte que leur demande est à déclarer fondée et il y a lieu de condamner PERSONNE6.) à leur payer le montant de 2.301,67 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Les consorts ALIAS1.) sollicitent 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.

A défaut d'avoir établi l'iniquité en l'espèce, les demandeurs sont à débouter de leur demande.

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, PERSONNE6.) est à condamner aux dépens de l'instance.

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,

dit qu'il n'y a pas lieu à révocation de l'ordonnance de clôture du 8 mai 2024,

dit la demande fondée,

condamne PERSONNE6.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) le montant de 89.700 EUR à ventiler de la manière suivante :

- 1/8 de la somme à PERSONNE1.),
- 7/16 de la somme à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.),
- 7/16 de la somme à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.),

avec les intérêts légaux à partir du 16 juillet 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 PERSONNE6.) à payer à PERSONNE4.) le montant de 3.081,68 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, au titre des frais d'avocat,

condamne PERSONNE6.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 2.301,67 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, au titre des frais de notaire,

déboute PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure,

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

condamne PERSONNE6.) aux frais et dépens de l'instance.