A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, vingt et un janvier deux mille neuf.

Numéro 33486 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

1) A,

2) B,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg en date du 18 mars 2008,

comparant par Maître X, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) C,

2) D,

intimées aux fins du prédit exploit CALVO,

comparant par Maître Y, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par compromis de vente du 26 octobre 2006, D a vendu, par l'intermédiaire de C, aux époux A-B une maison d'habitation sise à Clemency pour le prix de 310.000 €. La vente a été conclue sous les conditions suivantes : « (…)

Clauses particulières:

- Le présent compromis de vente a été signé en présence et par l'intermédiaire de C. ayant son siège à Luxembourg. (…)

Conditions suspensives

- En cas de résiliation du présent compromis par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé, ainsi qu'une indemnité de 3% + TVA à l'agence.

- Le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention du prêt bancaire à solliciter par l'acheteur auprès de la banque de leur choix. La demande du prêt devra être introduite auprès de la banque précitée endéans 5 jours ouvrables.
- Une copie de l'accord ou du refus bancaire devra être remis à C et ceci endéans les 20 (vingt) jours à partir de la signature du présent contrat, passé ce délai et en cas de non remise de l'accord ou du refus bancaire précité, la partie acquéreuse devra payer une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé, ainsi qu'une indemnité de 3% + TVA à l'agence.

- En cas de non-obtention du prêt bancaire indiqué ci-dessus, ce compromis sera nul et non avenu, sans préjudice pour les parties intervenantes.

(…) ».

Par courrier du 21 novembre 2006, la Banque E a informé les époux A-B qu'elle refuse de leur accorder le prêt pour l'acquisition de la maison sise à Clemency.
Suivant courrier du 2 février 2007, la Banque F a également refusé le crédit immobilier sollicité par les acquéreurs.

Les sociétés D et C exposent que le compromis de vente prévoit qu'une copie de l'accord ou du refus bancaire devra être remise à C endéans les 20 jours suivant la signature de la convention et, qu'en cas de non respect de ce délai, A et B doivent payer à la société D une indemnité de 10% du prix de vente, soit 31.000 € et, à C une indemnité de 3% du prix de vente plus TVA. Elles soutiennent que les acquéreurs n'auraient présenté le refus de la part de la banque F que le 6 février 2007, soit avec un retard de trois mois. Estimant que les acquéreurs auraient violé leurs obligations découlant du contrat, les sociétés D et C demandent la résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs des parties assignées et leur condamnation au paiement des clauses pénales prévues au contrat.

Statuant sur ces demandes, le tribunal a, dans les motifs de son jugement du 23 janvier 2008 :

- rejeté la demande des défendeurs en annulation de l'assignation introductive d'instance tirée de l'exception de libellé obscur, en constatant que même si l'assignation ne précise pas que la vente a été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par les acquéreurs, les parties assignées ne pouvaient se méprendre sur l'objet de la demande ; qu'il résulte en effet de l'assignation en justice que les parties requérantes demandent d'une part la résiliation du compromis de vente signé le 26 octobre 2006 aux torts des parties assignées et, d'autre part, la condamnation des parties assignées à payer à chacune d'elles l'indemnité prévue au contrat en question ;

- dit que C, qui est intervenue en sa qualité d'agent de la propriétaire, D, a qualité pour demander la résolution du compromis de vente du 26 octobre 2006 ; « que toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité à agir ; que la qualité à agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée ; que l'existence effective du droit invoqué n'est pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé ; qu'au vu des considérations qui précèdent, il faut retenir que C a qualité pour demander l'annulation du contrat ; que l'existence effective du droit invoqué, à savoir si l'agence immobilière est fondée à demander la résolution du contrat, relève du fond du droit et sera analysé dans le cadre de celui-ci » ;

- dit que la condition suspensive ne s'est pas réalisée au motif que les acquéreurs n'ont pas obtenu de prêt pour l'acquisition de l'immeuble dans le délai convenu, et que par conséquent le compromis de vente du 26 octobre 2006 est caduc ; que D n'est dès lors pas fondée à demander la résolution de ce contrat ;

- dit « que C a signé le compromis de vente en sa qualité d'intermédiaire ; que ceci n'a cependant pas pour effet de lui donner la qualité de partie contractante en ce qui concerne la vente projetée ; qu'il s'ensuit que l'agence immobilière ne peut, en tout état de cause, agir en résolution du contrat litigieux » ;

- constaté que les parties ont non seulement prévu une clause pénale en cas de résiliation du compromis de vente par l'une des parties, mais qu'elles sont encore convenues d'une clause pénale en cas de défaillance des acquéreurs à leur obligation d'informer l'agence immobilière endéans un délai de 20 jours à partir de la signature du compromis de vente des suites réservées par la banque à leur demande en obtention d'un prêt ;
que les parties ont prévu que « *passé ce délai et en cas de non remise de l'accord ou du refus bancaire précité, la partie acquéreuse devra payer une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé, ainsi qu'une indemnité de 3% + TVA à l'agence* » ; qu'en stipulant une clause pénale pour le cas où

les acquéreurs ne respecteraient pas leur obligation d'informer l'agence immobilière des suites réservées à leur demande en obtention d'un prêt pour financer l'opération, les parties ont donc entendu attacher un caractère contraignant à l'obligation des acquéreurs ; qu'il faut donc retenir que cette clause demeure valable malgré la caducité du contrat ; qu'en effet, admettre le contraire, priverait cette clause de toute efficacité ;

- déclaré non fondée la demande tendant à l'application de l'article 1er de la loi modifiée du 25 août 1983 relative à la protection juridique du consommateur; qu'il n'y a pas lieu de cumuler la réglementation des clauses abusives avec le droit des clauses pénales ; qu'en effet, une clause pénale, si elle est abusive relève avant tout de l'article 1152 du code civil ; que cet article serait vidé de toute portée si la clause était soumis de surcroît au droit de la consommation (*Jurisclasseur civil, art. 1146 à 1155, fasc. 22, n° 141*) ; qu'il s'ensuit que le moyen des époux A-B tendant à voir dire que la clause litigieuse doit être réputée non écrite comme étant abusive n'est pas fondé.

Le tribunal, après avoir, dans le dispositif de son jugement, déclaré non fondées les demandes en résolution du compromis de vente du 26 octobre 2006, a admis les demandeurs à prouver par voie d'enquête « *qu'entre le 22 novembre 2006 et le 26 novembre 2006, sans préjudice quant à une date plus précise, B s'est présentée à C, établie à ...., pour y déposer une copie de la lettre de G du 21 novembre 2006 de refus d'octroi d'un crédit bancaire aux époux A-B pour l'acquisition d'une maison d'habitation sise à ...,*
Qu'à l'agence, elle y a parlé avec un responsable, sans préjudice quant à la fonction exacte de cette personne au sein de l'agence immobilière, lui a remis la copie de la lettre en l'informant du refus de la banque GG d'accorder le prêt aux époux A-B ».

A et B ont relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 18 mars 2008 pour entendre déclarer, par réformation de la décision entreprise, les demandes indemnitaires des sociétés D et C non fondées.

Les appelants font valoir à l'appui de leur recours que :
- la caducité du compromis de vente entraîne celle de la clause pénale ;
- la clause pénale stipulée au susdit compromis de vente relève de la loi modifiée du 25 août 1983 relative à la protection juridique du consommateur et doit être réputée non écrite comme étant abusive;
- la clause du compromis stipulant la pénalité est ambiguë et doit être interprétée en ce sens que la pénalité est inapplicable en cas de caducité du compromis par suite de la défaillance de la condition suspensive ;
- la clause pénale est manifestement excessive et doit être réduite.

Les appelants demandent une indemnité de procédure de 1.000 € pour la première instance et de 1.500 € pour l'instance d'appel.

Les intimées concluent à la confirmation du jugement entrepris. Elles demandent une indemnité de procédure de 1.500 €.

Le jugement entrepris n'a pas été signifié. Le délai d'appel n'a partant pas commencé à courir. L'appel est par conséquent recevable.

Le tribunal a retenu à juste titre, dans les motifs de son jugement, que C a signé le compromis de vente en sa qualité d'intermédiaire ; que n'ayant pas la qualité de venderesse, elle est irrecevable à demander la résiliation du contrat.

C'est cependant à tort que le tribunal a décidé que « *les parties ont non seulement prévu une clause pénale en cas de résiliation du compromis de vente par l'une des parties, mais qu'elles ont encore convenu d'une clause pénale en cas de défaillance des acquéreurs à leur obligation d'informer l'agence immobilière endéans un délai de 20 jours à partir de la signature du compromis de vente des suites réservées par la banque à leur demande en obtention d'un prêt* ».

En réalité, le compromis de vente ne stipule les deux clauses pénales, à savoir la pénalité de 10% du prix de vente au profit de la partie venderesse ou de la partie acquéreuse et l'indemnité de 3% plus t.v.a. au profit de l'agence, qu'en cas de résiliation fautive de la convention par l'une des parties contractantes.
Par contre, l'omission par les acquéreurs de remettre à l'agence une copie de l'accord ou du refus de la banque d'accorder le crédit dans un délai de vingt jours à partir de la signature du contrat, n'est pas sanctionnée en tant que telle par une clause pénale.
Si le compromis indique que « *passé ce délai et en cas de non remise de l'accord ou du refus bancaire précité, la partie acquéreuse devra payer une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé, ainsi qu'une indemnité de 3% + TVA à l'agence*», il ne stipule pas de nouvelles pénalités, distinctes de celles prévues supra, destinées à sanctionner la résiliation fautive de la vente par l'une ou l'autre des parties, mais il ne fait que rappeler ces sanctions au cas où les acquéreurs tenteraient de se dérober à leurs obligations en se bornant à alléguer le refus de la banque de leur accorder le crédit sollicité. L'obligation de remettre une copie de la réponse, favorable ou défavorable, de la banque, sert à prouver, soit l'accomplissement, soit la défaillance de la condition suspensive. Pour satisfaire à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire, la partie acquéreuse doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat. En effet, lorsque le débiteur, obligé sous une condition suspensive, en empêche l'accomplissement, celle-ci est réputée accomplie (article 1178 du code civil). Lorsque les acquéreurs ne remettent pas la réponse de la banque à l'agence, il faut présumer, soit qu'ils n'ont pas accompli les diligences nécessaires, soit qu'ils ont reçu une réponse favorable, mais qu'ils n'en font pas état pour se soustraire à leurs obligations. Dans les deux cas, leur responsabilité sera engagée et les clauses pénales seront dues. Au contraire, lorsque, comme en l'espèce, les acquéreurs remettent à l'agence le refus de la banque de leur accorder le crédit sollicité, la défaillance de la condition suspensive sera en principe prouvée et le compromis sera caduc.

La circonstance que les acquéreurs avaient en l'espèce remis la réponse de El et F après l'expiration du délai de vingt jours à partir de la date de la signature du compromis de vente n'est pas sanctionnée par les pénalités, qui s'appliquent uniquement en cas de résiliation fautive du contrat comme il a été exposé supra. La conséquence immédiate de la remise tardive de la réponse de la banque est que la condition suspensive doit être tenue pour défaillie, de sorte que la venderesse peut se considérer comme libérée de ses obligations contractuelles, le compromis étant de plein droit caduc à l'expiration du délai accordé aux acquéreurs. Il y a encore lieu de remarquer que le compromis ayant été signé le 26 octobre 2006, les acquéreurs disposaient d'un délai jusqu'au 15 novembre 2006 pour obtenir un crédit immobilier et pour produire la réponse de la banque. Comme celle-ci n'avait communiqué son refus que le 21 novembre 2006, il était matériellement impossible aux acquéreurs de se conformer au compromis.
La remise tardive de la réponse de la E et F n'a cependant pas causé de préjudice aux parties intimées, celles-ci étant libres de vendre l'immeuble à un autre amateur à partir de l'expiration du délai accordé aux appelants pour obtenir un crédit bancaire et sans même attendre la remise du courrier de la banque.

L'appel est par conséquent fondé.

Comme les parties intimées succombent en instance d'appel et devront supporter l'intégralité des dépens, elles ne peuvent prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure.
Il serait en revanche inéquitable de laisser à la charge aux parties appelantes l'ensemble des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens.
Quant au montant à allouer, la Cour ne peut prendre en considération que les honoraires d'avocat pour évaluer l'indemnité à allouer étant donné que la partie appelante n'a ni allégué ni prouvé avoir eu à supporter d'autres frais que des honoraires d'avocat qui, eu égard au caractère confidentiel qui leur est attaché, n'ont pas à être documentés par des pièces justificatives.
Compte tenu de l'import de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et des soins qu'elle exige, l'indemnité est à évaluer au montant total de 2.000 € pour les deux instances.

P a r c e s m o t i f s :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

déclare l'appel recevable ;

le dit fondé ;

r é f o r m a n t :

déclare les demandes de D et C non fondées et les en déboute ;

condamne D et C in solidum à payer aux appelants une indemnité de procédure de 2.000 € ;

condamne D et C in solidum aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître X, avocat, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.