



LA REVUE EN LIGNE DU BARREAU de LIEGE
- JURISPRUDENCE -

Tribunal de première instance de Liège (7^{ème} chambre)
28 novembre 2001

- I. **Convention de vente sous condition suspensive – Obligation de l’acheteur – Condition pendante – Effets – Suspension de l’exécution de l’obligation – Subsistance de la convention**
- II. *** Effets de la défaillance de la condition – Inexécution de l’obligation contractée sous condition suspensive**
*** Inexécution de l’obligation contractée sous condition suspensive – Condition pendante**
Conséquences – Dommages et intérêts – Cause du dommage
- III. **Clause pénale non indemnitaire – Pouvoir d’office du juge de réduction de la clause pénale excessive**
- IV. **Clause pénale indemnitaire – Notion – Appréciation par le juge du caractère indemnitaire de la clause pénale**

Lorsqu’une obligation est contractée en vertu d’une convention sous condition suspensive, la convention existe tant que la condition est pendante, bien que l’exécution de l’obligation soit suspendue.

La défaillance de la condition n’a nullement pour effet de supprimer rétroactivement la convention mais, a pour conséquence que l’obligation contractée sous condition suspensive ne devra jamais être exécutée. Toutefois, l’inobservation de l’obligation, pendant que la condition est en suspens, peut donner lieu à des dommages et intérêts, lorsque l’inobservation reste la cause du dommage, bien qu’entre-temps, la convention ait cessé d’exister.

L’article 1231, §1^{er} du code civil permet au juge même d’office de réduire la peine qui consiste dans le paiement d’une somme déterminée lorsque cette somme excède manifestement le montant que les parties pouvaient fixer pour réparer le dommage résultant de l’inexécution de la convention.

Pour apprécier le caractère indemnitaire de la clause, le juge doit comparer son montant au dommage potentiel c’est-à-dire celui que les parties craignaient, au moment de conclure le contrat, de voir se réaliser en cas d’inexécution fautive du débiteur, il ne doit pas le comparer au préjudice qui s’est effectivement réalisé.

(L ./ M.)

...

1. Procédure :

Attendu que Monsieur M. a déposé ses conclusions principales à l’audience du 31 octobre 2001 alors que la présente cause a fait l’objet d’une fixation sur la base de l’article 751 du Code judiciaire ;

Attendu que la demanderesse ne s’oppose pas au dépôt de ces conclusions ;

Qu’elles ne seront, dès lors, pas écartées des débats ;

2. Les faits :

Attendu que le 21 avril 1999, Monsieur M. s'est porté acquéreur pour la somme de 4 millions de francs, par l'intermédiaire de l'agence immobilière I., de l'immeuble de Madame L. sis à ... ;

Attendu que l'offre d'achat adressée à Monsieur M. a été acceptée par celui-ci le 19 mai 1999 moyennant la réalisation d'une condition suspensive relative à l'obtention d'un crédit hypothécaire ;

Attendu que cette condition suspensive prévoit qu'« à défaut pour l'acquéreur, d'avoir averti les parties dans le délai limite du 19 juin 1999, la vente sera donc considérée comme parfaite et la condition levée . » ;

Attendu que Madame L. étant sans nouvelle de Monsieur M., elle lui a adressé deux courriers recommandés avec accusé de réception le 11 septembre 1999 et le 6 décembre 1999 ;

Attendu que le conseil de la demanderesse fit de même le 28 janvier 2000 en rappelant au défendeur ses obligations ;

Attendu que ces courriers étant demeurés lettre morte, Madame L. postule actuellement la résiliation de la vente et la condamnation de Monsieur M. au paiement de la somme de 400.000 francs à titre de dommages et intérêts ;

3 Discussion :

Sur la réalisation de la condition suspensive :

Attendu que le défendeur soutient que la condition suspensive ne s'étant pas réalisée, il est libéré de toutes les obligations qui découlent de l'offre d'achat qu'il acceptée le 19 mai 1999 ;

Attendu que l'offre d'achat précise que « la partie acquéreuse s'oblige à acquérir le bien mais sous la condition suspensive de l'octroi à l'acquéreur dans le mois suivant la ratification de l'accord de principe sur le prêt hypothécaire qu'il a sollicité auprès du cabinet I. ou de sa propre banque. Si l'acquéreur se voit refuser le prêt hypothécaire qu'il a sollicité, il se trouvera délié de toutes obligations à l'encontre du vendeur par l'envoi à celui-ci et à son notaire, d'une copie de la lettre de refus du prêt, émanant d'au moins deux institutions bancaires, dont une du cabinet I. et l'autre d'une banque de son choix. A défaut, pour l'acquéreur, d'avoir averti les parties dans le délai limite du 19 juin 1999, la vente sera donc considérée comme parfaite et la condition levée » ;

Attendu que le tribunal rappellera que suivant l'enseignement de la Cour de cassation « lorsqu'une obligation est contractée en vertu d'une convention sous condition suspensive, la convention existe tant que la condition est pendante, bien que l'exécution de l'obligation soit suspendue » ; (Cass, 5 juin 1981, *RCJB*, 1983, p 199)

Qu'il est dès lors inexact de soutenir que *pendente conditione* il n'y a rien ; (P. VAN OMMESLAGHE, D. BATSELE et J. JAUMOTTE, *Droit des obligations*, volume 3, 1999-2000/12, pp. 765 et suivantes)

Qu'il s'ensuit que la défaillance de la condition n'a nullement pour effet « de supprimer rétroactivement la convention mais qu'elle a simplement pour conséquence que l'obligation contractée sous condition suspensive ne devra jamais être exécutée et cela n'empêche toutefois pas que l'inobservation d'obligations, pendant que la condition est en suspens, puisse donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'inobservation reste la cause du dommage, bien qu'entre-temps la convention ait cessé d'exister » ; (P. VAN OMMESLAGHE, D. BATSELE et J. JAUMOTTE, op. cit., page 770)

Attendu qu'en l'espèce, la convention faisait obligation à Monsieur M. d'introduire une demande de prêt hypothécaire et d'en informer le vendeur par l'envoi à celui-ci et à son notaire, d'une copie de la lettre de refus émanant d'au moins deux institutions bancaires ;

Qu'il s'en déduit que l'intention des parties fut que la demanderesse puisse, pièce à l'appui et sans s'en tenir à sa seule parole, apprécier si le défendeur avait satisfait à son obligation de contacter des dispensateurs de crédit ;

Attendu qu'*in casu*, le tribunal observe que le défendeur n'apporte pas la preuve d'avoir pris contact, dans le mois qui a suivi l'acceptation de l'offre de vente, avec « deux institutions bancaires dont une du cabinet I. et l'autre d'une banque de son choix » ;

Qu'en effet, les seules pièces produites émanant de K. et du C. sont toutes les deux postérieures, pour être successivement datées du 19 septembre 1999 et du 17 septembre 1999, à la date limite du 16 juin 1999 et de surcroît ultérieures à la première mise en demeure - qui est restée lettre morte - expédiée par la demanderesse au défendeur le 11 septembre 1999 ;

Qu'ainsi, le tribunal constate que le défendeur ne démontre pas qu'il s'est conformé à son obligation de communiquer à la demanderesse les lettres de refus ;

Qu'il en résulte que sa demande, a posteriori, d'établir par toutes voies de droit qu'il a satisfait à son obligation ne pourra être accueillie puisqu'il n'établit nullement, *in tempore non suspecto*, avoir respecté son obligation d'obtenir un prêt, telle qu'elle est précisée dans l'offre de vente acceptée le 19 mai 1999 ;

Sur la sanction :

Attendu qu'en l'espèce, les parties ont convenu qu'à défaut pour l'acheteur de produire, avant la date du 19 juin 1999, la preuve des refus de prêt, la vente doit être considérée comme parfaite et la condition levée ;

Qu'il s'ensuit que selon la volonté des parties, si l'acheteur n'a pas établi avoir effectué les démarches nécessaires pour l'obtention d'un prêt, et partant, a empêché la réalisation de la condition, les conséquences de la défaillance de la condition, telles que nous les avons énoncées au point précédent, ne jouent pas, puisque de commun accord les parties litigantes estiment que la condition est levée ;

Attendu que le défendeur ayant manqué à ses obligations contractuelles - puisqu'il n'a pas payé le prix de vente - c'est à bon droit que la demanderesse postule la résiliation de la vente de l'immeuble ;

Sur la clause pénale :

Attendu que le tribunal constate que la convention de vente prévoit encore que « le contractant qui ne respectera pas ses obligations, devra supporter une indemnité fixée à 10 % du prix de la vente » ;

Attendu que le défendeur ayant failli à ses obligations c'est à bon droit que la demanderesse se prévaut, dans son principe, de l'application de la clause pénale contenue dans la convention;

Qu'en l'espèce, le montant de la condamnation s'élève à la somme de 400.000 franc s ;

Attendu que l'article 1231 § 1 du Code civil permet au juge même d'office de réduire la peine qui consiste dans le paiement d'une somme déterminée lorsque cette somme excède manifestement le montant que les parties pouvaient fixer pour réparer le dommage résultant de l'inexécution de la convention;

Attendu que pour apprécier le caractère de la clause pénale, le juge doit comparer son montant au dommage potentiel « c'est-à-dire celui que les parties craignaient, au moment de conclure le contrat, de voir se réaliser en cas d'inexécution fautive du débiteur : il ne doit pas le comparer au préjudice qui s'est effectivement réalisé. » ;

(P. WERY, La clause pénale : droit commun et régimes particuliers, Recyclage en droit, Facultés universitaires Saint Louis, Bruxelles, 1999, p 19 ; voir aussi avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle: Mons, 23 octobre 1985, *RDC*, 1986, p 522 ; Mons, 18 février 1987, *JLMB*, 1987, p 735 ; Liège 18 novembre 1994, *JT*, 1995, p 240 ; Liège 16 octobre 1997, *JLMB*, 1997, p 1540 ; Bruxelles, 6 mai 1997, *JT*, 1997, p 565)

Qu'il s'impose, par conséquent, de se placer au moment où la clause fut insérée dans la convention pour apprécier le préjudice prévisible tel que les parties auraient dû l'appréhender *ex ante* ;

Qu'en d'autres termes « le juge a pour seule mission d'expurger la clause de sa partie qui est manifestement comminatoire et de la maintenir pour le reste dans sa fonction indemnitaire ; (P. WERY, La clause pénale : droit commun et régimes particuliers, Recyclage en droit, Facultés universitaires Saint Louis, Bruxelles, 1999, p 21) ;

Attendu que le tribunal estime en regard du montant du prix de vente de l'immeuble litigieux (4.000.000 francs), de la durée dont disposait le défendeur pour obtenir un contrat de prêt (1 mois), de l'absence de réclamation d'un acompte, qu'un intérêt de 10 % calculé sur le prix de vente est manifestement excessif ;

Qu'en effet la somme réclamée de 400.000 francs excède assurément la hauteur du dommage, fut-il envisagé de manière forfaitaire, que la demanderesse aurait pu projeter au moment de la conclusion de l'acte,

Que par conséquent, le tribunal estime qu'il y a lieu de réduire le montant de l'indemnité réclamée à la somme de 150.000 francs qui, dans de plus justes proportions, maintient à la clause pénale litigieuse son caractère forfaitaire ;

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant contradictoirement,

Vu les articles 1 et 34 de la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire,

Dit l'action recevable et en partie fondée ;

De ce fait,

Dit que la vente de l'immeuble sis ..., convenue entre Madame L. et Monsieur M. est résolue aux torts exclusifs de ce dernier à défaut de paiement du prix ;

Condamne M. au paiement au profit de L. de la somme de 150.000 francs ;

Condamne le défendeur aux dépens liquidés dans le chef de la demanderesse à la somme de 21.016 francs.

Dispositif conforme aux motifs.

...

Du 28 novembre 2001 – Civ. Liège (7^{ième} Ch.)

Siég.: M. **O.Michiels**

Greffier: Mme **E.Rigo**

Plaid.: Mes **N.Masset** (loco **T.Dessard**) et **A.Frankort** (loco **P.Mathieu**).

Publié par le Tribunal de 1ère Instance de Liège 2004-018
©Ordre des Avocats du Barreau de Liège