Hétérogénéité quant à la réduction judiciaire du montant d'une clause pénale dans le cadre d'une promesse synallagmatique de vente

Bélinda Waltz-Teracol

Maître de Conférences à l'Université Jean Moulin Lyon 3, Directrice adjointe de l'I.E.J. de Lyon.

L'étude de la jurisprudence révèle que le contentieux des avant-contrats est loin d'être sporadique. Ce constat se trouve corroborer par quatre arrêts récents rendus par la cour d'appel de Lyon, en sa première chambre civile, section B, les 7 avril 2015, 28 avril 2015, 26 mai 2015 et 2 juin 2015. Pour les quatre affaires, les faits étaient quasiment similaires. Une promesse synallagmatique de vente est conclue avec condition suspensive d'obtention d'un prêt.

Celle-ci n'est pas réalisée pour des raisons imputables aux acquéreurs, soit qu'ils entendaient renoncer à la vente pour raisons personnelles (espèce 1), soit qu'ils n'ont pas sollicité un prêt conforme aux caractéristiques définies dans la promesse et dans les délais contractuellement fixés (espèces 2, 3, 4). Face à la défaillance des acheteurs et à la non-réitération de la vente, la cour d'appel de Lyon décide d'appliquer, dans les quatre affaires soumises à son appréciation, la clause pénale prévue dans le compromis de vente. Si cette application ne soulève aucune critique (**I**), il n'en va pas de même s'agissant de la mise en œuvre effective de son pouvoir modérateur (**II**).

I/ Une juste application de la clause pénale

La clause pénale est celle « par laquelle le débiteur, s'il manque à son engagement, devra verser au créancier une somme d'argent dont le montant, fixé à l'avance, est indépendant du préjudice causé » (*Lexique des termes juridiques*, S. Guinchard et T. Debard (dir.), Dalloz, 22e éd., 2014, v° « pénal »). La clause pénale se caractérise ainsi pas son caractère forfaitaire et non judiciaire : les parties au contrat fixent par anticipation le montant des dommages et intérêts qui seront dus en cas de retard ou d'inexécution de la convention. Le juge n'interfère pas dans l'évaluation de cette indemnité. En pratique, il sera appelé à intervenir dans deux cas principaux. Tout d'abord, pour statuer sur l'application ou la non-application de la clause pénale en cas de litige. Dans les quatre arrêts soumis à l'analyse, le juge d'appel condamne justement les acquéreurs au paiement de la clause. Cette position doit être approuvée dès lors que la non-réalisation de la condition suspensive (et par voie de conséquence la non-réitération de la vente) leur est imputable. La cour d'appel consacre, ici, une jurisprudence bien assise de la Cour de cassation. Celle-ci rappelle en effet régulièrement que le prêt sollicité par les bénéficiaires d'une promesse de vente auprès des établissements bancaires doit être scrupuleusement conforme aux caractéristiques définies dans ladite promesse (voir notamment en ce sens : Cass. 3e civ., 24 septembre 2008, n° 07-13989, JurisData n° 2008-045080 ; *Bull. civ.* III, n° 139 ; *D.* 2008, AJ, p. 2497, obs. Forest ; *JCP* 2009, II, 10016, note Dagorne-Labbe ; *Dr et patr*., juillet 2009,

p. 88, obs. Aynès et Stoffel-Munck ; *RLDC* 2008/54, n° 3175, obs. Maugeri ; *ibid*. 2009/62, n° 3484, note Kenfack ; *RDC* 2009, p. 60, obs. D. Mazeaud ; *ibid*. p. 88, obs. Borghetti ; *RTD civ*. 2008, p. 675, obs. B. Fages).

Ensuite, en présence d'une clause pénale, le juge est souvent appelé à modérer la pénalité prévue au contrat. C'est justement sur ce dernier point que le raisonnement de la cour d'appel de Lyon encourt la critique.

II/ L'absence de cohérence quant à la modération judiciaire du montant de la clause pénale

Le pouvoir modérateur du juge en matière de clause pénale est légalement prévu à l'article 1152 du Code civil. Toutefois, le texte ne donne que très peu d'indications quant aux critères permettant de minorer ou d'augmenter la pénalité prévue au contrat. Tout au plus, l'article souligne que la clause doit être « manifestement excessive ou dérisoire ». La jurisprudence ne fournit que très peu de précisions complémentaires. Ainsi, la Cour de cassation a-t-elle pu décider que les juges du fond devaient justifier « en quoi le montant des indemnités de retard résultant de la clause pénale, était manifestement excessif » (voir notamment en ce sens : Cass. 3^{e} civ., 12 janvier 2011, n° 09-70262, JurisData n° 2011-000223 ; *Bull. civ.* III, n° 3 ; *RDI* 2011, p. 220, obs. Boubli ; *ibid*., p. 231, obs. Tricoire ; *RLDC* 2011/81, n° 4197, obs. Paulin ; *RTD civ*. 2011, p. 122, obs. B. Fages). Elle a en outre indiqué que la disproportion manifeste devait s'apprécier en comparant « l'importance du préjudice effectivement subi et le montant conventionnellement fixé » (Cass. com., 11 février 1997, n° 95-10851, JurisData n° 1997-000566, *Bull. civ.* IV, n° 47 ; *CCC* 1997, 75, obs. L. Leveneur ; *Defrénois* 1997, p. 740, obs. P. Delebecque ; *RTD civ.* 1997, p. 654, obs. Mestre ; *Dr. et patr*. 1997, n° 1816, obs. P. Chauvel).

Dans les quatre arrêts rendus par la Cour d'appel de Lyon, celle-ci décide de minorer le montant de la clause pénale uniquement dans la première espèce (arrêt du 7 avril 2015). Cette décision est pour le moins surprenante, pour ne pas dire incohérente, à un double niveau. D'une part, la cour d'appel ne prend pas le soin d'expliquer en quoi la clause est manifestement excessive. Sa justification est en effet pour le moins laconique, puisqu'elle se contente d'affirmer que le montant de la clause pénale « fixé à 10 % du prix de vente, soit 19 000,00 euros, est manifestement excessif et doit être réduit à 12 000,00 euros » (soit 15,8 % du prix de vente après réduction). D'autre part, cette réduction est étonnante au regard du taux généralement appliqué en pratique. Il est en effet courant d'insérer dans une promesse synallagmatique de vente une clause pénale dont le montant correspond à 10 % du prix de vente. La cour d'appel de Lyon le souligne elle-même dans la deuxième espèce : « le montant de celle-ci [la clause pénale] fixé à 10 % du prix, est conforme à la pratique habituelle et n'est pas manifestement excessif ». Or, dans la première espèce, une clause pénale fixée à 10 % du prix de vente (soit un montant de 19 000 euros) lui paraît excessif, ce qui engendre une minoration de son montant, alors que dans la deuxième espèce, le même taux (soit un montant de 46 600 euros) est considéré par

les juges comme tout à fait correct. Rien n'explique une telle différence de traitement au sein de la même juridiction. Il est par ailleurs à craindre que cette incohérence se retrouve à l'intérieur même d'autres juridictions avec un effet décuplé au niveau national si on devait comparer les pratiques de chacune d'entre elles. Peut-être serait-il alors opportun de fixer des critères d'évaluation du caractère manifestement excessif plus précis pour éviter ou, à tout le moins, limiter, le risque d'insécurité juridique.

Arrêts commentés :
CA Lyon, chambre civile 1, section B, 7 avril 2015, n° 14-00824
CA Lyon, chambre civile 1, section B, 28 avril 2015, n° 14-08493
CA Lyon, chambre civile 1, section B, 26 mai 2015, n° 14-08152
CA Lyon, chambre civile 1, section B, 2 juin 2015, n° 14-08161