

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 91/25 - II - CIV

**Audience publique du vingt-six mai deux mille vingt-cinq**

Numéro CAL-2023-00637 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,  
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,  
Martine WILMES, premier conseiller,  
Alexandra NICOLAS, greffier.

**Entre :**

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 9 mars 2023,

ayant initialement comparu par Maître Ana ALEXANDRE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, qui a déposé son mandat en date du 14 octobre 2024 et qui n'a pas été remplacé,

**et :**

- 1) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

**intimés** aux fins du prédit exploit Yves TAPPELLA du 9 mars 2023,

comparant par Maître Arzu AKTAS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

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

Le litige a trait à la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) (ci-après les conjoints GROUPE1.) en obtention du montant de 43.000 EUR de la part d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les GROUPE2.) en vertu de la clause pénale insérée dans le compromis de vente du 15 juin 2020 (ci-après le Compromis).

Par ledit Compromis, les conjoints GROUPE1.) ont vendu aux GROUPE2.) une maison, située au ADRESSE4.) à ADRESSE5.), comprenant un bâtiment d'habitation avec 4 chambres, un bureau, un studio, deux caves, un grenier et une terrasse au-dessus de la cuisine pour le prix de 430.000 EUR.

Le Compromis a été signé par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE1.).

Il comporte une clause suspensive, qui se lit comme suit :

*« Les acquéreurs déclarent devoir contracter un prêt bancaire pour le règlement du prix de vente et les frais d'acte. Ils devront introduire leur demande auprès d'une banque soumise au contrôle de la CSSF et devra être accordé aux conditions usuelles du marché luxembourgeois.*

*Les acquéreurs s'engagent à présenter aux vendeurs la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt avant la date du 25 juillet 2020.*

*Si les acheteurs ne présentent pas l'accord bancaire ou le refus bancaire dans le délai, si aucune demande de crédit n'a été introduite, si les acquéreurs refusent de signer le crédit bancaire sous de vains prétextes, ou si les acquéreurs ne répondent pas aux exigences de la banque, de fournir les pièces justificatives ou d'accepter les conditions normales de crédit immobilier, le compromis sera considéré comme résilié et le montant prévu par la clause pénale (article 7) devra être versé au vendeurs.*

*Le présent contrat ne sortira ses effets qu'au cas où les acquéreurs devraient se voir accorder le prêt en question. En cas de refus du prêt, le présent compromis de vente sera caduc et les parties seront libres de tout engagement, sans que les vendeurs ne puissent invoquer des dommages et intérêts à l'encontre des acquéreurs. Dans cette hypothèse, les vendeurs pourront disposer à nouveau librement de leur bien immobilier objet du présent compromis.*

*Les acquéreurs autorisent l'établissement financier à communiquer la décision du crédit sollicité à l'Agence Immobilière SOCIETE1.). »*

Le Compromis contient encore une clause pénale de la teneur suivante :

*« En cas de résiliation du présent compromis de vente par les acheteurs ou les vendeurs en dehors des cas énumérés ci-dessus, les parties qui entendent résilier le compromis devront verser 10% du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie ainsi qu'une indemnité de 3% + TVA du prix de vente à l'intermédiaire SOCIETE1.).*

*De même après réalisation de la condition suspensive et en cas de résiliation unilatérale par une des parties ou en cas de refus de passer acte devant le notaire, pour quelque motif que ce soit, la partie défaillante devra payer à l'autre partie l'indemnité forfaitaire prévue ci-dessus.*

*Le paiement devra s'effectuer dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par la partie créancière de l'indemnité, et sans que cette dernière ne soit tenue de justifier l'existence d'un préjudice.*

*Si dans le délai précité, la partie débitrice de l'indemnité ne s'exécute pas, l'indemnité forfaitaire susvisée sera quérable en justice et sera payable au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de (3) trois points à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception. »*

Le Compromis stipule encore que l'acte notarié sera signé au plus tard le 27 août 2020 par devant Maître KESSELER, notaire établi à L-4761 PETANGE, 13, route de Luxembourg.

En date du 10 février 2021, le mandataire des consorts GROUPE1.) a adressé une lettre recommandée avec accusé de réception aux GROUPE2.), indiquant que ses clients n'ont reçu aucun document en relation avec le Compromis.

Par le même courrier, les GROUPE2.) ont été sommés de présenter endéans quinze jours un accord bancaire pour le financement aux fins de pouvoir saisir le notaire dans le but de fixer une date pour l'acte notarié.

En date du 11 mai 2021, le mandataire des consorts GROUPE1.) a adressé une nouvelle lettre recommandée avec accusé de réception aux GROUPE2.) indiquant qu'en dépit du courrier du 10 février 2021, aucun document n'a été communiqué et que dès lors, la clause pénale trouvait à s'appliquer.

Par la même lettre, les GROUPE2.) ont été mis en demeure de verser la somme de 43.000 EUR à titre de clause pénale.

Cette mise en demeure étant restée sans suites, les consorts GROUPE1.) ont, par exploit d'huissier de justice du 16 juin 2021, fait donner assignation aux GROUPE2.) aux fins de comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir déclarer le Compromis résilié à leurs torts et pour les voir condamner solidairement, sinon in solidum au paiement du montant de 43.000 EUR, soit le montant de 21.500 EUR à chacun d'entre eux, ce montant

avec les intérêts légaux à partir du 11 mai 2021, date de la mise en demeure jusqu'à solde.

Les consorts GROUPE1.) ont encore requis le montant de 2.000 EUR à titre d'indemnité de procédure, soit le montant de 1.000 EUR pour chacun d'entre eux.

Les GROUPE2.) se sont opposés à la demande et ont demandé reconventionnellement de condamner les consorts GROUPE1.) au paiement du montant de 2.798,21 EUR à titre de remboursement de frais d'avocat et au paiement du montant de 1.500 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Par jugement du 6 janvier 2023, le tribunal a dit la demande des consorts GROUPE1.) en paiement de la clause pénale du montant de 43.000 EUR fondée, et a condamné les GROUPE2.) à payer à chacun d'entre eux le montant de 21.500 EUR, augmenté des intérêts légaux à compter du 11 mai 2021 jusqu'à solde.

Il a encore 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 jugement.

Les juges de première instance ont encore condamné les GROUPE2.) à payer à chacun des consorts GROUPE1.) le montant de 700 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Les GROUPE2.) ont été déboutés de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Du jugement du 6 janvier 2023, leur signifié en date du 1<sup>er</sup> février 2023, les GROUPE2.) ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 9 mars 2023.

Les appelants demandent, par réformation du jugement entrepris, de se voir décharger de la condamnation à payer à chacun des consorts GROUPE1.) le montant de 21.000 EUR, en sus des intérêts au taux légal, à titre de clause pénale.

Ils formulent, à titre subsidiaire, et pour autant que de besoin une offre de preuve par témoins aux fins de prouver leur version des faits.

A titre plus subsidiaire, ils demandent, par réformation du jugement attaqué, de réduire le montant de la condamnation à titre de clause pénale à une somme symbolique, sinon plus modique.

Les GROUPE2.) demandent encore à être déchargés de la condamnation de payer à chacun des consorts GROUPE1.) le montant de 700 EUR à titre d'indemnité de procédure pour la première instance.

Ils demandent pour chaque instance une indemnité de procédure du montant de 2.500 EUR et sollicitent le montant de 5.000 EUR à titre de remboursement de frais d'avocat.

Les consorts GROUPE1.) demandent de confirmer le jugement entrepris et de voir allouer à chacun d'entre eux le montant de 1.500 EUR à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Par courrier du 16 octobre 2024, le mandataire des GROUPE2.), Maître Ana ALEXANDRE, a informé la Cour d'appel du dépôt de son mandat.

Conformément aux dispositions de l'article 197, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile prévoyant que ni le demandeur ni le défendeur ne peuvent révoquer leur avocat sans en constituer un autre et que les procédures faites et jugements obtenus contre l'avocat révoqué et non remplacé restent valables, le présent arrêt est à rendre contradictoirement à l'égard des GROUPE2.), qui restent représentés par leur avocat révoqué, non remplacé, dans le cadre de la présente procédure.

Les GROUPE2.) expliquent qu'ils sont les gérants de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), qui a conclu un contrat de bail commercial avec les consorts GROUPE1.) portant sur le local commercial situé à L-ADRESSE4.).

Ils font noter qu'ils étaient intéressés pour acheter l'immeuble loué, et que c'est dans ce contexte que le Compromis a été signé entre parties.

Ils ne parleraient et ne comprendraient cependant pas la langue française et ce seraient les consorts GROUPE1.) qui leur auraient proposé de les aider dans leurs démarches relatives au prêt bancaire en les mettant en relation avec PERSONNE5.), agent immobilier au sein de la société SOCIETE1.) à ADRESSE6.).

Ils se réfèrent à deux attestations testimoniales des 4 et 11 juin 2020 de la part de PERSONNE5.) par lesquelles ce dernier certifie avoir reçu la somme de 250 EUR de leur part pour la prise en charge de leur dossier de comptabilité dans le processus d'achat immobilier.

Les appelants font valoir s'être rendus à l'agence SOCIETE3.) en présence de PERSONNE6.) aux fins de les assister pour la traduction, prestation pour laquelle ils auraient payé le montant de 100 EUR.

Un dénommé PERSONNE7.) de l'agence SOCIETE3.), courtier en prêts immobiliers, les aurait reçus aux fins de débattre du prêt sollicité et aurait informé PERSONNE5.) qu'aucun prêt ne pourrait leur être accordé au vu de leur situation financière.

Les GROUPE2.) font noter que PERSONNE5.) ne les a pas informés du refus, mais en a avisé directement les consorts GROUPE1.).

Une deuxième demande de prêt bancaire aurait encore été introduite auprès de la banque SOCIETE4.) et ils auraient essuyé un refus bancaire dont ils auraient informé les consorts GROUPE1.).

Compte tenu du refus du prêt nécessaire pour le financement de l'immeuble faisant l'objet du Compromis, les consorts GROUPE1.) leur auraient proposé de signer un nouveau contrat de bail commercial portant sur ledit immeuble.

En date du 1<sup>er</sup> octobre 2020, un nouveau contrat de bail commercial à durée déterminée de trois ans, renouvelable tacitement, aurait été signé entre parties.

Les GROUPE2.) font valoir que les consorts GROUPE1.) étaient dès lors informés des refus bancaires, sinon ces derniers n'auraient pas proposé de signer un nouveau contrat de bail portant sur le même bien que celui ayant fait l'objet de la signature du Compromis.

Ils critiquent le jugement entrepris pour avoir retenu qu'ils n'avaient pas respecté les termes du Compromis.

La vente aurait été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt.

Il résulterait de la signature du contrat de bail commercial en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020 que les consorts GROUPE1.) ont eu connaissance de l'absence de l'obtention du financement.

Les appelants estiment n'avoir commis aucune inexécution contractuelle et demandent à être déchargés de toute condamnation prononcée à leur encontre.

A titre subsidiaire, ils offrent de prouver par la voie des témoignages de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.) les faits suivants :

*« La société SOCIETE2.) SARL a conclu un contrat de bail commercial portant sur un bâtiment à usage d'habitation comprenant 4 chambres, un bureau, un studio, deux caves et une terrasse au-dessus de la cuisine sis à L-ADRESSE4.),*

*que monsieur PERSONNE1.) et Madame PERSONNE2.), gérants de la société SOCIETE2.) SARL ont manifesté leur intérêt aux fins d'achat du prédit immeuble initialement loué,*

*que c'est dans ce contexte que le 15 juin 2020, les parties GROUPE2.) et GROUPE1.) ont signé un compromis de vente portant sur l'immeuble sis à L-ADRESSE4.) pour un montant de 430.000.-€, dont l'acte notarié devait être signé au plus tard le 27 août 2020 par devant le Notaire KESSELER, en cas d'accord bancaire,*

*que les parties GROUPE2.) ont*

*entrepris toutes les démarches nécessaires afin d'obtenir un prêt bancaire pour l'achat immobilier par l'intermédiaire de Monsieur PERSONNE5.), qui leur a été présenté par les parties GROUPE1.),*

*qu'ils se sont rendus à l'agence SOCIETE5.) accompagnés de la traductrice, Madame PERSONNE6.),*

*qu'ils se sont vu refuser la demande de prêt bancaire,*

*que ce refus bancaire a été transmis par l'agence SOCIETE5.) directement à Monsieur PERSONNE5.), qui s'est chargé de faire suivre le refus bancaire aux parties GROUPE1.),*

*que les parties GROUPE2.) ont également fait une demande de prêt bancaire dans ce contexte auprès de la Banque SOCIETE4.), mais elles ont également essuyé un refus de prêt bancaire,*

*que les parties GROUPE2.) ont par ailleurs directement informé les vendeurs du refus d'octroi d'un prêt bancaire,*

*que c'est suite à cette information de refus d'accord bancaire qu'un nouveau contrat de bail a été signé en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020 entre toutes les parties. »*

A titre plus subsidiaire, les GROUPE2.) critiquent le jugement entrepris pour ne pas avoir réduit le montant de la clause pénale pour être manifestement excessif.

Les consorts GROUPE1.) n'auraient subi aucun préjudice.

Les GROUPE2.) soulignent qu'ils avaient pris l'initiative de proposer aux consorts GROUPE1.) d'acheter l'immeuble, étant donné qu'ils étaient locataires de l'immeuble.

Après la signature du Compromis, un nouveau contrat de bail commercial aurait été conclu et ils se seraient acquittés des loyers requis.

Au courant du mois de mars 2022, l'immeuble aurait été vendu par les consorts GROUPE1.) pour le prix de 490.000 EUR.

Il y aurait dès lors lieu de ramener le montant de la clause pénale à de plus justes proportions, à défaut de préjudice.

Les consorts GROUPE1.) contestent aussi bien avoir été informés du refus bancaire de l'obtention d'un prêt que la version des faits telle qu'avancée par les GROUPE2.).

Ceux-ci n'auraient pas respecté leurs obligations contractuelles en ne donnant aucune information quant aux démarches entreprises aux fins de financer l'achat de l'immeuble.

Les conditions d'application de la clause pénale seraient dès lors réunies.

Les paiements attestés par PERSONNE5.) ne seraient pas en relation avec le présent litige.

Le nouveau contrat de bail commercial signé en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020 serait un contrat distinct et aurait été signé plusieurs mois après la date butoir du 25 juillet 2020.

Les GROUPE2.) auraient continué de manifester leur intérêt d'acheter l'immeuble, de sorte que la signature du contrat de bail commercial en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020 établirait la contre-preuve de leurs allégations.

Les consorts GROUPE1.) estiment aussi que c'est à bon droit que les juges de première instance n'ont pas fait droit à la demande en réduction du montant de la clause pénale.

Ils font valoir que ce n'est que très tardivement qu'ils ont compris que les GROUPE2.) n'avaient pas l'intention d'acheter l'immeuble.

Les parties intimées ne contestent pas avoir vendu l'immeuble à un tiers pour le montant de 490.000 EUR au début de l'année 2022, mais estiment avoir subi un préjudice à cause du retard dans la réalisation de la vente.

Elles font valoir avoir subi un préjudice du fait d'avoir dû continuer à rembourser le crédit immobilier concernant l'immeuble, alors qu'elles voulaient le vendre dans le cadre des opérations de liquidation de leur régime matrimonial après leur divorce.

En outre, elles auraient dû supporter des frais d'agence de 17.200 EUR lors de la vente de l'immeuble au début de l'année 2022.

### **Appréciation de la Cour d'appel**

Aux termes de la clause suspensive du Compromis ci-avant retranscrite, la vente de l'immeuble était subordonnée à l'obtention d'un prêt bancaire par les acquéreurs.

En vertu de l'article 1134 du Code civil, les parties sont dès lors liées par un contrat de vente conclu sous la condition suspensive de l'obtention par les acquéreurs d'un prêt auprès d'une banque.

La condition suspensive suspend la formation même du contrat jusqu'à la réalisation de la condition, à savoir, en l'occurrence, l'obtention du prêt bancaire.

Il ressort également des termes de la clause suspensive du Compromis que les acquéreurs se sont engagés à présenter aux vendeurs une lettre

d'acceptation respectivement de refus du prêt bancaire au plus tard le 25 juillet 2020 et qu'à défaut de ce faire, ils étaient redevables de la clause pénale.

Il y a lieu de rappeler que la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire est stipulée dans l'intérêt de la partie acquéreuse qui ne veut pas s'engager définitivement avant d'être assurée de pouvoir financer l'immeuble acquis, tandis que le terme est stipulé dans l'intérêt du vendeur qui veut être fixé sur le sort de la vente.

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.

Lorsque les parties insèrent dans leur contrat une condition suspensive en prenant soin d'indiquer un temps déterminé pour son accomplissement, la situation est régie par l'article 1176 du Code civil qui 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'événement soit arrivé* ».

D'après cet article, lorsqu'un temps précis a été fixé pour l'accomplissement d'une condition suspensive, tel le cas en l'espèce, la condition est censée défaillie lorsque ce délai s'est écoulé sans que l'évènement prévu se soit produit.

La simple défaillance de la condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance, les parties étant dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté, tandis que la réalisation de la condition fait rétroagir la convention conclue.

Il est de principe que pour satisfaire à la condition suspensive, le débiteur obligé sous condition suspensive, doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat.

Lorsqu'il en empêche l'accomplissement, celle-ci est réputée accomplie.

L'article 1178 du Code civil impose ainsi à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Le débiteur doit, dès lors, entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et la jurisprudence récente met à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli les diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pas pu surmonter les difficultés rencontrées.

Il y a lieu de relever qu'aucune des parties au litige ne fait valoir qu'il y a eu une prorogation d'un commun accord du terme prévu dans le Compromis.

Il résulte des termes du Compromis que les GROUPE2.) se sont engagés à introduire leur demande d'obtention du financement auprès d'une banque soumise au contrôle de la CSSF.

Pour être déliés du Compromis sans s'exposer au paiement de la pénalité conventionnelle, les GROUPE2.) doivent prouver avoir introduit une demande de prêt auprès d'une banque luxembourgeoise et d'avoir fait parvenir aux consorts GROUPE1.) la lettre de refus de l'obtention du prêt avant la date butoir fixée en l'espèce au 25 juillet 2020.

Les appelants prétendent avoir introduit une demande de prêt auprès de la banque SOCIETE4.) et avoir essuyé un refus bancaire, sans cependant verser une quelconque pièce à ce sujet.

Les faits offerts en preuve par les GROUPE2.) à ce sujet et retranscrits ci-avant ne sont pas précis pour ne pas indiquer de date ni quant à l'introduction de la demande ni quant à l'obtention du prétendu refus bancaire ni quant à la communication de ce refus aux consorts GROUPE1.).

En outre, l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile prévoit qu'« *une mesure d'instruction ne peut être ordonnée sur un fait que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'éléments suffisants pour le prouver. En aucun cas, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer à la carence de la partie dans l'administration de la preuve* ».

Les GROUPE2.) avaient la possibilité de se procurer une attestation bancaire aux fins de prouver qu'ils avaient introduit une demande de prêt bancaire auprès de la banque SOCIETE4.) et de justifier que le financement leur a été refusé.

Aucune pièce en ce sens n'est cependant produite en cause.

De même, les GROUPE2.) n'allèguent même pas avoir reçu une lettre de refus bancaire et de l'avoir communiquée aux consorts GROUPE1.) endéans le délai requis.

Quant aux autres démarches, il y a lieu de relever que s'il est exact qu'il ressort de pièces versées en première instance que les GROUPE2.) se sont mis en relation avec certaines personnes en vue de se renseigner quant aux conditions pour obtenir un prêt, toujours est-il que ces démarches ne sont pas assimilables à une demande de financement en bonne et due forme auprès d'une banque luxembourgeoise.

Les faits offerts en preuve par les GROUPE2.) concernant leurs démarches par l'intermédiaire de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.) et leurs diligences auprès de l'agence SOCIETE5.) ne sont pas de nature à rapporter la preuve qu'ils ont postulé en bonne et due forme pour obtenir un prêt auprès d'une banque luxembourgeoise endéans le délai contractuellement prévu et qu'ils ont fait parvenir une lettre de refus bancaire aux consorts GROUPE1.) endéans ce même délai.

Ils sont dès lors dépourvus de pertinence.

Il résulte de ce qui précède que l'offre de preuve formulée par les GROUPE2.) est à rejeter.

A l'instar des juges de première instance, il y a lieu de retenir que la conclusion d'un nouveau contrat de bail commercial en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020 n'est pas de nature à démontrer que les GROUPE2.) ont respecté les termes du Compromis et que les consorts GROUPE1.) ont été informés d'un refus bancaire pour l'obtention d'un prêt endéans le délai fixé dans le Compromis.

Les appelants ne rapportent dès lors pas la preuve d'avoir respecté les stipulations contractuellement prévues entre parties relatives à la condition suspensive.

C'est dès lors à bon droit que les juges de première instance ont dit qu'il y avait lieu à application de la clause pénale, le Compromis prévoyant expressément que « *si les acheteurs ne présentent pas l'accord bancaire ou le refus bancaire dans le prédit délai, si aucune demande de crédit n'a été introduite, si les acquéreurs refusent de signer le crédit bancaire sous de vains prétextes, ou si les acquéreurs ne répondent pas aux exigences de la banque, de fournir les pièces justificatives ou d'accepter les conditions normales de crédit immobilier, le compromis sera considéré comme résilié et le montant prévu par la clause pénale (article 7) devra être versé au vendeurs* ».

La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution du contrat, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution. Elle constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

Concernant la demande des appelants tendant à la réduction de la clause pénale par application des dispositions de l'article 1152 du Code civil, il y a lieu de rappeler que si ledit article consacre le caractère forfaitaire des dommages et intérêts convenus par les parties pour le cas d'inexécution par l'une d'elle des obligations découlant de leur contrat, le législateur a, dans un souci d'équité, donné au juge la possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

Le pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière, doit présenter un caractère d'exception en vertu du fait que le législateur n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale.

Le juge peut toujours, conformément aux dispositions de l'article 1152 du Code civil, décider de réduire la clause pénale s'il l'estime manifestement excessive par rapport au préjudice réellement subi.

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

Le premier est tiré de la comparaison entre le montant de la peine stipulée et de celui du préjudice effectivement subi par le créancier. Le second consiste à examiner la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devrait être appliquée dans toute sa rigueur en vue de vérifier si par son application, le créancier ne tire pas un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation qu'il n'en aurait tiré de son exécution. Le troisième est l'appréciation de la bonne foi du débiteur.

S'il est vrai que le créancier n'est certes pas obligé de prouver que l'inexécution du contrat lui cause préjudice, puisque ce préjudice a été à l'avance présumé et évalué dans le contrat, il a cependant intérêt, lorsque le débiteur demande la révision de la clause pénale en arguant de son caractère manifestement excessif, à combattre les arguments avancés par le débiteur en établissant la réalité et l'étendue de son préjudice.

Il ressort des pièces versées en cause qu'un nouveau compromis de vente avec un tiers pour le même immeuble a été signé en date du 2 décembre 2021 pour le montant de 490.000 EUR, soit 60.000 EUR de plus que le prix de vente stipulé dans le Compromis signé en date du 15 juin 2020 entre parties, prévoyant un prix de vente de 430.000 EUR.

Il est admis en cause que cette vente a été finalisée au début de l'année 2022.

La Cour d'appel ne saurait suivre le raisonnement ni des juges de première instance ni celui des consorts GROUPE1.) consistant à dire qu'ils n'ont pu vendre l'immeuble que plus d'un an et demi après la conclusion du Compromis à cause des manquements contractuels commis par les GROUPE2.).

En effet, les consorts GROUPE1.) ne rapportent pas la preuve d'avoir remis l'immeuble en vente après l'arrivée du terme en date du 25 juillet 2020 et avoir d'avoir rencontré des difficultés pour trouver un nouvel acquéreur.

C'est à tort qu'ils font valoir avoir été bloqués dans la vente pendant une année et demie et avoir subi un préjudice relatif au maintien de leur crédit hypothécaire concernant l'immeuble.

En effet, après l'arrivée du terme en date du 25 juillet 2020, les consorts GROUPE1.) étaient déliés du Compromis, faute de réalisation de la condition suspensive.

Ainsi, par la signature du Compromis, les consorts GROUPE1.) n'ont été empêchés de vendre le bien à un tiers que pendant la période du 15 juin 2020 au 25 juillet 2020.

En outre, ils ne pouvaient ignorer lors de la conclusion du Compromis que la vente n'était pas certaine, au vu de la condition suspensive relative au financement.

Ils ne sauraient faire valoir avoir subi un préjudice du fait que les consorts GROUPE2.) ont prétendument maintenu leur projet d'acquérir l'immeuble,

comme ils n'étaient nullement contraints d'accepter une telle proposition, le Compromis stipulant expressément une date limite pour la réalisation de la condition suspensive.

C'est également à tort que les consorts GROUPE1.) font valoir avoir subi un préjudice consistant dans le paiement de frais d'agence lors de la vente de l'immeuble au début de l'année 2022.

En effet, il était prévu dans le Compromis que les vendeurs s'engageaient à prendre en charge de tels frais d'agence au même pourcentage en cas de finalisation de la vente.

S'y ajoute que les consorts GROUPE1.) ont conclu un nouveau contrat de bail commercial en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020.

Il faut dès lors constater que les consorts GROUPE1.) n'ont subi aucun préjudice.

Quant à la bonne foi des GROUPE2.), il y a lieu de noter qu'il ressort des pièces versées en cause qu'ils se sont adressés à PERSONNE7.) de la société SOCIETE6.), qui indique dans un courriel qu'il est impossible en l'état actuel de présenter une demande de financement à une banque compte tenu de leur situation.

S'il est exact que les GROUPE2.) n'ont pas exécuté les obligations telles que prévues par la condition suspensive du Compromis, toujours est-il qu'ils se sont cependant renseignés quant aux conditions d'octroi d'un prêt.

Comme la société dont ils étaient les gérants a conclu un contrat de bail commercial avec les consorts GROUPE1.), il ne saurait être retenu qu'ils n'avaient aucune intention réelle d'acquérir l'immeuble et qu'ils étaient de mauvaise foi.

Il résulte de tout ce qui précède et notamment de la circonstance que l'immeuble a été vendu à un prix de 490.000 EUR alors que le prix de vente stipulé dans le Compromis était de 430.000 EUR que le montant stipulé à titre de clause pénale est, en l'espèce, manifestement excessif.

Il y a dès lors lieu, dans un souci d'équité, de le ramener à de plus justes proportions.

En l'absence de tout préjudice dans le chef des consorts GROUPE1.), il convient, par réformation, de réduire la clause pénale pour voir condamner les GROUPE2.) au paiement du montant de 5.000 EUR.

C'est à tort que les juges de première instance ont alloué aux consorts GROUPE1.) une indemnité de procédure pour la première instance, étant donné qu'il ne paraît pas inéquitable de laisser à leur charge les sommes exposées par eux et non comprises dans les dépens.

Pour les mêmes raisons, il y a lieu de les débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de confirmer le jugement de première instance pour avoir débouté les GROUPE2.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Pour la même raison, il n'y a pas de leur allouer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

## **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

réformant,

ramène le montant de la condamnation intervenue en première instance à charge d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en faveur de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à titre de clause pénale de 43.000 EUR à 5.000 EUR, avec les intérêts au taux légal à partir du 11 mai 2021 jusqu'à solde,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) le montant de 2.500 EUR, avec les intérêts au taux légal à partir du 11 mai 2021 jusqu'à solde,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE4.) le montant de 2.500 EUR, avec les intérêts au taux légal à partir du 11 mai 2021 jusqu'à solde,

décharge PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur condamnation à payer à PERSONNE3.) le montant de 700 EUR et à PERSONNE4.) le montant de 700 EUR à titre d'indemnités de procédure pour la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute les parties de leur demande respective en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.