

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 119/25 - II - CIV

Audience publique du neuf juillet deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-01064 du rôle

Composition:

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

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 2 juin 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée IE.LEX, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Daniel PHONG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à
L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du prêt exploit Véronique REYTER du 2 juin 2023,

comparant par Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Le litige a trait à la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts SOCIETE2.) en obtention du paiement du montant de 200.000 EUR à titre de la clause pénale insérée dans le compromis de vente du 25 février 2021 (ci-après le Compromis), à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.).

En date du 25 février 2021, les consorts SOCIETE2.) ont signé le Compromis avec la société SOCIETE1.) relatif à la vente de leur immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE2.), inscrit au cadastre comme suit: Commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE3.), sous les anciens numéros NUMERO2.), à la société SOCIETE1.) pour le prix de 465.800 EUR.

Le Compromis indique sous le point 4 intitulé « *conditions suspensives* » ce qui suit :

« La vente est soumise aux conditions suspensives cumulatives suivantes :

- a) *L'obtention de toutes les autorisations requises de bâtir un projet immobilier de 1.800 m² vendables, ainsi que l'attente de 3 mois de carence de l'autorisation, qui sera délivrée par la Commune de ADRESSE3.) et toutes autres entités nécessaires, sur la parcelle mentionnée dans le présent compromis,*
- b) *Que le bien soit libre d'occupation 3 mois au plus tard la passation de l'acte authentique. En cas de pollution éventuelle du terrain constatée par un organisme agréé par le Ministère de l'Environnement endéans le délai d'un an à partir de la signature de l'acte notarié, ~~les frais relatifs à la pollution seront à charge de la partie venderesse~~ [mention biffée avec un stylo, suivie de l'écriture au stylo du nom PERSONNE2.) et de deux paraphes],*
- c) *L'obtention d'un financement bancaire par l'acheteur, nécessaire à la réalisation du projet en question. Il est expressément convenu que la partie acquéreuse s'engage à demander par écrit un financement auprès d'une banque agréée au Grand-Duché de Luxembourg endéans le délai de deux mois à partir de la réalisation de toutes les conditions suspensives.*

Il est expressément convenu entre parties que la non-réalisation des clauses précitées, quelle qu'elle soit, emporte de plein droit la caducité du présent compromis, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée de la part du vendeur. »

Le Compromis indique encore sous le point 6 intitulé « *clause pénale* » ce qui suit :

« Il est expressément convenu qu'en cas de résiliation ou résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus, la partie qui aura résilié ou résolu le compromis devra payer à l'autre à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible un montant de 200.000 EUR devra payé à l'acquéreur, et s'y ajoutent tous les frais d'architecte, ingénieurs et recherches concernant le développement du projet en question.

En cas de résiliation ou de résolution du présent compromis imputable à la faute de l'une des parties (voir entre autres ce qui est prévu aux points 2. et 4. du présent compromis), l'autre partie aura également droit à l'indemnité prévue à l'alinéa qui précède.

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 de la partie créancière de l'indemnité, et sans que cette dernière ne soit tenue de justifier l'existence d'un préjudice. »

Le Compromis prévoit encore sous le point 2 ce qui suit :

« e) L'acquéreur devra remettre le dossier d'autorisation dans le délai de 3 mois à la commune de ADRESSE3.),

f) Le cas où le non-respect du prédit terme est imputable à une faute de la partie acquéreuse, la partie venderesse aura droit à l'indemnité prévue par les présentes sous le point 6 ».

Faisant valoir que la partie acquéreuse n'a pas exécuté ses obligations contractuelles en omettant de déposer le dossier de la demande d'autorisation de construire auprès de la commune de ADRESSE3.) endéans le délai imparti, les consorts SOCIETE2.) ont, par exploit d'huissier de justice du 31 décembre 2021, donné assignation à la société SOCIETE1.) aux fins de comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour la voir condamner à payer à chacun d'entre eux la somme de 100.000 EUR, avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, les consorts SOCIETE2.) ont demandé la résiliation, sinon la résolution du Compromis.

Ils ont encore requis de condamner la société SOCIETE1.) à payer à chacun d'entre eux le montant de 750 EUR du chef de remboursement de frais d'avocat et le montant de 1.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Ils ont basé leur demande principalement sur l'article 1134 du Code civil et subsidiairement sur l'article 1184 du même Code.

La société SOCIETE1.) a soulevé l'incompétence territoriale du tribunal d'arrondissement de Luxembourg et a contesté la demande des consorts SOCIETE2.).

Elle a demandé reconventionnellement une indemnité de procédure du montant de 2.500 EUR.

Par jugement du 30 mars 2023, le tribunal s'est déclaré territorialement compétent pour connaître de la demande et a condamné la société SOCIETE1.) à payer aux consorts SOCIETE2.) le montant de 200.000 EUR.

Le tribunal a débouté les consorts SOCIETE2.) de leur demande en remboursement de frais d'avocat.

La société SOCIETE1.) a été condamnée à payer aux consorts SOCIETE2.) le montant de 1.000 EUR à titre d'indemnité de procédure, tandis qu'elle a été déboutée de sa demande en obtention d'une telle indemnité.

Pour statuer ainsi, le tribunal a relevé, entre autres, que les consorts SOCIETE2.) réclamaient la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 200.000 EUR en application de l'article 1134 du Code civil au motif que cette dernière n'aurait pas respecté les termes de l'article 2 point e) du Compromis et qu'en vertu du point f) du même article, elle leur serait dès lors redevable du montant de la clause pénale stipulée au point 6 du Compromis.

Les juges de première instance ont souligné qu'il incombait à la société SOCIETE1.) de remettre le dossier d'autorisation dans le délai de 3 mois après la signature du Compromis à la commune de ADRESSE3.) et qu'à défaut de ce faire, la société SOCIETE1.) était redevable de la somme de 200.000 EUR au profit des vendeurs.

Ils ont souligné qu'en vertu de l'article 1134 du Code civil, les conventions doivent être exécutées de bonne foi et qu'en vertu de ce principe, une partie devra s'abstenir dans l'exécution du contrat de tout acte qui porte délibérément préjudice à son co-contractant, cette interdiction découlant du devoir de loyauté que chaque partie doit respecter et que cette obligation de loyauté est mise à charge de chacune des parties.

Ils ont dit que les parties ont un devoir de loyauté les unes envers les autres qui leur impose par exemple de fournir à l'autre partie des avantages normaux du contrat et une obligation de collaboration normale à l'exécution de la convention.

Le tribunal a constaté qu'une demande d'autorisation de principe pour la construction d'un projet immobilier prévu à l'adresse L-ADRESSE4.) a été

remise à l'administration communale de ADRESSE3.) par l'intermédiaire de la société SOCIETE3.) (ci-après l'architecte SOCIETE3.) en date du 25 mai 2021.

Il a dit que la demande d'autorisation a été remise endéans le délai imparti, compte tenu de la signature du Compromis en date du 25 février 2021.

Les juges de première instance ont cependant relevé qu'il ressortait du courrier du 3 juin 2021 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de ADRESSE3.) que celui-ci a estimé qu'il lui « *était impossible de pouvoir prendre position par rapport à celle-ci [la demande introduite] au vu des éléments fournis* » et qu'il n'était pas en mesure de déterminer quelle sorte d'autorisation a été sollicitée, à savoir s'il s'agissait d'une demande d'autorisation de construction de deux immeubles ou d'une demande d'autorisation en vue de morceler la parcelle, voire une demande de savoir si l'implantation proposée sur les esquisses était bonne.

Le tribunal a souligné que dans ledit courrier, le collège a invité l'architecte SOCIETE3.) à réitérer sa demande, en fournissant des documents supplémentaires en fonction de l'objet de la demande.

Il a encore relevé que dans son courrier du 16 juin 2022, le bourgmestre a confirmé qu'aucune demande d'autorisation de construire n'a été introduite concernant la parcelle NUMERO2.), où se situe actuellement l'immeuble résidentiel ADRESSE4.).

Les juges de première instance ont encore souligné que la demande introduite par l'architecte SOCIETE3.) l'avait été pour le compte de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) et qu'aucun lien apparent entre celle-ci et la société SOCIETE1.) ne pouvait être déduit des éléments du dossier.

Le tribunal a retenu qu'aucun dossier d'autorisation, élaboré consciencieusement, en application du principe de l'exécution de bonne foi, tel que prévu à l'article 1134 du Code civil, n'avait été remis par la société SOCIETE1.) à la commune de ADRESSE3.) dans le délai de 3 mois, en application du point 2 e) du Compromis, d'autant plus que le dossier incomplet n'avait été remis que le dernier jour du délai imposé de trois mois.

Il a conclu que la société SOCIETE1.) a violé ses obligations contractuelles et donc commis une faute au sens du point 2 précité ayant entraîné le non-respect du terme, de sorte que les consorts SOCIETE2.) avaient droit à l'indemnité prévue aux points 2, f) et 6 du Compromis, soit 200.000 EUR, dont la modération, prévue à l'article 1152 du Code civil, n'avait pas été sollicitée.

Du jugement du 30 mars 2023 qui, d'après les renseignements à la disposition de la Cour d'appel, n'a pas fait l'objet d'une signification, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 2 juin 2023.

Elle demande, par réformation du jugement entrepris, à être déchargée de la condamnation de payer aux consorts SOCIETE2.) le montant de 200.000 EUR.

Elle sollicite une indemnité de procédure du montant de 2.000 EUR pour l'instance d'appel.

En cours de procédure, la société SOCIETE1.) formule encore, pour autant que de besoin, une offre de preuve par toutes voies de droit et notamment par l'audition de témoins de la teneur suivante :

« Suivant compromis initial signé entre la société SOCIETE1.) et la partie intimée figurait expressément une clause de substitution qui a été librement acceptée par les parties en cause.

Que suivant convention de reprise de compromis, la société SOCIETE1.) a cédé les trois compromis dont le Compromis à la société à responsabilité limitée SOCIETE5.).

Que la société SOCIETE5.) a informé l'ensemble des copropriétaires dont les consorts SOCIETE2.) qu'elle se substituait à la société SOCIETE1.). »

L'appelante demande de constater que la société à responsabilité SOCIETE5.) s'est substituée à la société SOCIETE1.) et de dire que la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) la « *tienne quitte et indemne de la faute contractuelle et de la condamnation consécutive* ».

A titre subsidiaire et pour le cas où les conditions de mise en œuvre de la clause pénale seraient réunies, la société SOCIETE1.) demande de réduire le montant de 200.000 EUR au montant de 46.580 EUR, soit 10% du prix de vente de l'appartement.

Les consorts SOCIETE2.) s'opposent à l'offre de preuve formulée par témoins présentée par la société SOCIETE1.) et demandent de voir entériner le jugement entrepris, ainsi que 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.

L'appelante critique le jugement de première instance pour avoir retenu qu'elle n'avait pas fait déposer un dossier de demande d'autorisation de construire auprès de la commune de ADRESSE3.) endéans le délai de trois mois, stipulé au point 2 e) du Compromis.

Elle fait valoir que le Compromis a été signé en date du 25 février 2021 et que l'échéance en vue de l'accomplissement de l'obligation précitée était le 25 mai 2021.

En date du 25 mai 2021, l'architecte chargé du projet de construire aurait déposé une demande de principe en vue de la construction de deux immeubles sur la parcelle concernée.

La commune de ADRESSE3.) aurait accusé réception de cette demande en date du 3 juin 2021.

Les juges de première instance se seraient trompés au sujet du contenu du courrier du 3 juin 2021 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de ADRESSE3.), qui exposait qu'il lui était « *impossible de pouvoir prendre position par rapport à celle-ci au vu des éléments fournis.* »

Il serait fréquent qu'une demande d'autorisation de construction lors de son introduction ne soit pas parfaite et exhaustive.

Ainsi, les services des communes exigeraient presque toujours des précisions de la part des architectes.

Le courrier du 3 juin 2021 ne changerait rien au fait qu'une demande en autorisation ait été introduite endéans le délai contractuellement prévu.

Les juges de première instance auraient encore retenu à tort que la demande n'avait pas été valablement introduite pour avoir été formulée au nom de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) (SOCIETE5.)).

Le Compromis stipulerait expressément une faculté de substitution dans le chef de l'acquéreur.

Les consorts SOCIETE2.) affirment n'avoir eu aucune nouvelle à l'issue des trois mois pour le dépôt de l'autorisation de construire.

Par lettre de leur mandataire du 9 août 2021, ils auraient demandé à la société SOCIETE1.) de justifier les démarches entreprises.

La société SOCIETE1.) n'aurait pas répondu à ce courrier.

Il résulterait cependant des éléments du dossier qu'en date du 3 juin 2023, la société SOCIETE1.) avait obtenu une lettre de refus de la commune de ADRESSE3.), indiquant que le dossier n'était pas complet, de sorte qu'aucune instruction de la demande ne saurait être faite de la part des services de la commune.

Cette lettre ferait mention d'une demande introduite par l'architecte SOCIETE3.) pour le compte de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) (SOCIETE5.)), sans qu'aucun lien quelconque ne puisse en être déduit avec la société SOCIETE1.).

En date du 16 juin 2022, le bourgmestre de la ADRESSE3.) aurait confirmé qu'aucune autorisation de construire n'avait été introduite pour la parcelle concernée.

Les consorts SOCIETE2.) font encore valoir que s'il est exact que le Compromis mentionne une faculté de substitution, aucune pièce ne prouverait que la société SOCIETE4.) aurait agi pour le compte de la société SOCIETE1.).

Dans l'hypothèse où la Cour d'appel considérerait que la demande d'autorisation de principe était faite au nom de la société SOCIETE1.), il faudrait retenir que celle-ci manquait considérablement de précision.

La lecture de la lettre de refus du 3 juin 2021 permettrait de constater que la demande effectuée par les soins de l'architecte SOCIETE3.) n'était pas sérieuse.

Il y serait reproché à l'architecte un manque de précision et une violation de la réglementation en la matière.

Les consorts SOCIETE2.) demandent de retenir que la demande du 25 mai 2021 de la part de l'architecte SOCIETE3.) ne constitue pas une demande d'autorisation en bonne et due forme.

Plus subsidiairement et dans l'hypothèse où la Cour d'appel retiendrait qu'une demande de principe ait été déposée endéans le délai requis, cette demande d'autorisation aurait été déposée en violation du principe de l'exécution de bonne foi.

L'article 1178 du Code civil imposerait à charge du débiteur d'une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement, afin que la condition puisse se réaliser.

L'appelante réplique que par courrier du 26 juillet 2021, les consorts SOCIETE2.) l'ont questionnée quant aux suites de la demande d'autorisation de bâtir et qu'elle leur a répondu par courrier recommandé du 29 juillet 2021.

Dans ce courrier, elle aurait rappelé aux consorts SOCIETE2.) qu'elle les avait déjà informés le 15 juin 2021, moyennant courrier recommandé avec accusé de réception, que le projet concernant la construction de deux immeubles avait été déposé auprès de la commune de ADRESSE3.) et leur aurait signalé que ledit courrier était accompagné d'une copie du timbre postal indiquant la date à laquelle ce dossier avait été remis à la commune.

Le courrier recommandé du 15 juin 2021 aurait précisé que la demande de construction avait été introduite au nom de la société SOCIETE4.) (SOCIETE5.) pour le compte de la société SOCIETE1.).

Le courrier du 3 juin 2021 de la commune de ADRESSE3.) n'aurait pas été un refus du projet immobilier, mais une réponse visant à informer l'architecte SOCIETE3.) que la demande devait être complétée par ce dernier.

En outre, le plan d'aménagement général de la commune de ADRESSE3.) aurait été en révision et n'aurait été approuvé qu'après le mois de septembre 2023, de sorte que la délivrance des autorisations de bâtir aurait été ralentie durant la période concernée.

La société SOCIETE1.) estime que le moyen tenant à dire que la demande d'autorisation était superficielle est sans pertinence pour l'issue du litige,

comme il s'agirait uniquement de déterminer si une demande avait été introduite en temps utile.

Il serait expressément prévu dans le Compromis que la partie venderesse marque son accord à ce que la partie acquéreuse et les personnes mandatées à cette fin fassent les démarches administratives, et introduisent les demandes qu'elles jugent utiles en vue de l'obtention des autorisations nécessaires pour la réalisation du projet immobilier.

Il faudrait dès lors « *la tenir quitte et indemne de la faute contractuelle qui lui est reprochée* ».

La société SOCIETE1.) fait encore valoir que suivant contrat de reprise de compromis en date du 1^{er} mai 2021, elle a cédé et vendu à la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) le Compromis, ensemble avec les autres compromis signés pour la résidence concernée.

La demande d'autorisation du 25 mai 2021 aurait été faite au nom de la société SOCIETE4.), société sœur de SOCIETE5.).

Une faculté de substitution serait prévue par le Compromis.

Tous les copropriétaires, dont les consorts SOCIETE2.), auraient été au courant de la reprise des compromis de vente par la société à responsabilité limitée SOCIETE5.).

La société SOCIETE1.) offre de prouver ce fait par l'audition de témoins.

En outre, les consorts SOCIETE2.) auraient été avisés de cette substitution par courrier recommandé du 15 juin 2021.

La société SOCIETE1.) estime avoir exécuté de bonne foi le Compromis en usant de sa faculté de substitution et en faisant appel à des sociétés spécialisées pour la réalisation dudit projet immobilier.

Les consorts SOCIETE2.) répliquent que c'est à tort que la société SOCIETE1.) fait valoir que la lettre du 3 juin 2021 du collège du bourgmestre et des échevins constitue une demande en obtention de documents supplémentaires, étant donné que le courrier indique que la demande ne constitue pas une demande en autorisation de bâtir pour être trop vague.

En date du 16 juin 2022, le bourgmestre de la ADRESSE3.) aurait confirmé qu'aucune demande d'autorisation de construire pour le lot concerné n'avait été introduite.

La société SOCIETE1.) resterait en défaut de prouver avoir accompli la moindre démarche entre le 3 juin 2021 et le 16 juin 2022.

La société SOCIETE1.) relève à ce sujet que l'architecte SOCIETE3.) était en contact avec la commune de ADRESSE3.) et que l'absence de prise de

position par la commune provient uniquement du fait que le plan d'aménagement général était en cours de modification.

Elle demande, à titre subsidiaire, de ramener le montant de 200.000 EUR stipulé à titre de clause pénale au montant de 46.480 EUR en application de l'article 1152 du Code civil.

Les consorts SOCIETE2.) n'auraient subi aucun préjudice et le montant stipulé à titre de clause pénale serait manifestement excessif.

Il serait usuel en la matière d'appliquer un taux de 10 % du prix de vente convenu, de sorte que le montant de la clause pénale ne devrait pas dépasser la somme de 46.580 EUR.

Concernant la demande en modération de la clause pénale, les consorts SOCIETE2.) font valoir que la société SOCIETE1.), professionnelle en la matière, a elle-même déterminé le *quantum* de la clause pénale.

La clause pénale serait conventionnelle et forfaitaire et dispenserait le créancier à établir tant le principe que la consistance de son dommage.

Appréciation de la Cour d'appel

Il appartient aux consorts SOCIETE2.) de rapporter la preuve que la société SOCIETE1.) a commis une faute pour ne pas avoir déposé le dossier d'autorisation dans le délai de trois mois.

Il ressort des pièces versées en cause qu'une demande d'autorisation de construire pour un projet immobilier prévu à l'adresse L-ADRESSE4.) a été remise à l'administration communale de ADRESSE3.) par l'intermédiaire de l'architecte SOCIETE3.) en date du 25 mai 2021 au nom de la société « SOCIETE4.) (SOCIETE5.) ».

En ce qui concerne le reproche que cette demande ne rapporte pas la preuve d'un dépôt de dossier d'autorisation pour avoir été faite au nom d'une société tierce, il y a lieu de relever qu'en date du 15 juin 2021, la société SOCIETE1.) a adressé un courrier recommandé aux consorts SOCIETE2.), ayant pour objet « *la construction de deux immeubles - demande de principe* ».

Dans ce courrier, la société SOCIETE1.) a fait état du fait que le dossier de construction avait été remis à la commune de ADRESSE3.) en date du 25 mai 2021 au nom de sa société partenaire « SOCIETE4.) (SOCIETE5.) ».

Le Compromis prévoit que la société SOCIETE1.) se réserve la faculté de se faire substituer par une autre personne morale dans les droits et obligations résultant pour elle du contrat et que les vendeurs acceptent cette possibilité de substitution.

Les consorts SOCIETE2.) font dès lors valoir à tort qu'ils ignoraient tout lien entre la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) (SOCIETE5.)) et la société SOCIETE1.).

Il s'ensuit que le fait que la demande a été introduite au nom de la société « SOCIETE4.) (SOCIETE5.)) » ne rapporte pas la preuve que la société SOCIETE1.) n'a pas accompli ses obligations.

Les autres développements de la société SOCIETE1.) « *visant à dire qu'il convient de mettre en application les effets de la cession de compromis de vente signée entre les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE5.) prévoyant une libération de tout engagement et responsabilité des cédants* », que l'existence de la reprise du Compromis était connu par les consorts SOCIETE2.), qu'« *aucune faute ne saurait être reprochée à la société SOCIETE1.) qui s'est déchargée de toute responsabilité sur la société à responsabilité limitée SOCIETE5.)* » pour conclure « *qu'il a y lieu de tenir quitte et indemne la société SOCIETE1.) de la faute contractuelle retenue par les premiers juges et de la condamnation consécutive* » sont à rejeter, à défaut pour l'appelante de tirer une conséquence juridique d'une telle substitution concernant le bien-fondé de la demande des consorts SOCIETE2.) à son égard et à défaut de mise en intervention de la société à responsabilité limitée SOCIETE5.).

Il n'y a pas non plus lieu de faire droit à l'offre de preuve de la société SOCIETE1.), les faits offerts en preuve n'étant, au vu de ce qui précède, pas pertinents.

Par lettre de réponse du 3 juin 2021, le collège des bourgmestre et échevins a répondu à l'architecte SOCIETE3.) qu'il lui était impossible de prendre position par rapport à sa demande au vu des éléments fournis et qu'il n'était pas en mesure de déterminer quelle sorte d'autorisation a été sollicitée, à savoir s'il s'agissait d'une demande d'autorisation de construction de deux immeubles, ou d'une demande d'autorisation en vue de morceler la parcelle, voire une demande de savoir si l'implantation proposée sur les esquisses était bonne.

Par la suite, le collège des bourgmestre et échevins a précisé à l'architecte qu'il lui était loisible de réitérer sa demande de manière plus précise, en y apportant des documents supplémentaires en fonction de l'objet de sa demande et en prenant contact avec le service technique de la commune s'il avait besoin de plus d'informations.

Il ressort de ce courrier que le collège des bourgmestre et échevins n'a pas qualifié la demande introduite par l'architecte SOCIETE3.) de demande d'autorisation de construire.

Il est également clair, au vu du libellé de la lettre du 3 juin 2021, que pour le cas où l'architecte SOCIETE3.) ne réitérerait pas la demande de manière précise, le dossier ne connaîtrait aucune suite de la part des services de la commune.

Par courrier du 16 juin 2022, le bourgmestre de la commune de ADRESSE3.) a indiqué qu'aucune demande d'autorisation de construire n'a été introduite concernant la parcelle NUMERO2.) où se situe actuellement l'immeuble résidentiel « ADRESSE4.) ».

Il ne ressort d'aucun élément du dossier que l'architecte SOCIETE3.) ou un autre architecte ait encore été en contact avec la commune de ADRESSE3.) après le 3 juin 2021 en ce qui concerne le projet de construction prévu au Compromis.

Les affirmations de la société SOCIETE1.) à ce sujet restent à l'état de pures allégations et sont contredites par le courrier du 16 juin 2022 du bourgmestre de la commune de ADRESSE3.).

S'il est exact que la société SOCIETE1.) rapporte la preuve du dépôt d'une demande en date du 25 mai 2021, toujours est-il qu'elle ne rapporte pas la preuve, au vu du courrier de réponse du 3 juin 2021, qu'il s'agissait d'une demande d'autorisation de construire d'un projet immobilier de 1.800 m² vendables, tel que stipulé au Compromis.

Quant aux affirmations de la société SOCIETE1.) qu'elle a exécuté le Compromis de bonne foi en faisant appel à des sociétés spécialisées pour la réalisation du projet immobilier, tel qu'il lui était permis au vu des stipulations contractuelles et qu'il fallait dès lors la tenir « *quitte et indemne de la faute contractuelle qui lui est reprochée* », il y a lieu de relever qu'aucune précision quant aux démarches entreprises par la société SOCIETE1.) en vue de faire déposer le dossier d'autorisation dans le délai requis n'est fournie.

Ainsi, aucun détail quant à la mission confiée à l'architecte SOCIETE3.) n'est avancé.

Dans ces circonstances, il ne saurait être retenu que le dépôt par l'intermédiaire de l'architecte SOCIETE3.) d'une demande tellement vague qu'elle n'a pas été qualifiée en tant que demande d'autorisation de construire par le collège des bourgmestre et échevins n'est pas imputable à la société SOCIETE1.).

La Cour d'appel se rallie dès lors aux juges de première instance qui ont retenu qu'il résultait des éléments de la cause qu'aucun dossier d'autorisation, élaboré consciencieusement, en application du principe de l'exécution de bonne foi tel que prévu à l'article 1134 du Code civil, n'avait été remis par la société SOCIETE1.) à la commune de ADRESSE3.) dans le délai de trois mois en application du point 2 e) du Compromis.

Les consorts SOCIETE2.) ont dès lors rapporté la preuve que la société SOCIETE1.) a violé ses obligations contractuelles et a commis une faute.

En vertu du point 2 f) du Compromis, il y a lieu à application de la clause pénale.

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 de l'appelante 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 excessive par rapport au préjudice réellement subi.

Le moyen invoqué par les consorts SOCIETE2.) consistant à dire que le montant de la clause pénale de 200.000 EUR a été stipulé sur insistance de la société SOCIETE1.), outre le fait qu'il reste à l'état d'une pure allégation, tombe dès lors à faux.

Il en est de même de l'argument avancé consistant à dire que la société SOCIETE1.) est « *une professionnelle en la matière* ».

Pour réduire la clause pénale s'ils l'estiment excessive par rapport au préjudice réellement subi, 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.

Les consorts SOCIETE2.) ne font pas état d'un préjudice.

Il y a encore lieu de relever que les consorts SOCIETE2.) ne pouvaient pas ignorer que même en cas de dépôt d'une demande d'autorisation en bonne et due forme endéans le délai imparti par la société SOCIETE1.), la vente n'était pas définitive compte tenu des conditions suspensives insérées dans le Compromis.

Quant à la bonne foi et s'il est exact que la société SOCIETE1.) n'a pas exécuté les obligations telles que prévues par le Compromis, toujours est-il qu'il ne saurait en être déduit qu'elle n'a pas déposé de demande d'autorisation valable endéans le délai requis aux fins de se délier du Compromis pour défaut de réalisation de la condition suspensive tenant à l'obtention d'une autorisation de bâtir.

Il ressort de tout ce qui précède qu'en l'absence de tout préjudice et compte tenu du prix de vente, le montant stipulé à titre de clause pénale dans le Compromis est manifestement excessif.

Il y a dès lors lieu, dans un souci d'équité, de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) et de le ramener au montant de 46.580 EUR, soit 10 % du prix de vente.

Les juges de première instance sont à confirmer pour avoir alloué aux consorts SOCIETE2.) une indemnité de procédure pour la première instance, étant donné qu'il paraît inéquitable de laisser à leur charge les sommes exposées et non comprises dans les dépens.

Pour les mêmes raisons, il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure du montant de 1.000 EUR pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'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 de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en faveur d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) à titre de clause pénale de 200.000 EUR à 46.580 EUR,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 46.580 EUR,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) PERSONNE3.) le montant de 1.000 EUR à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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.