

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 30/26 - II - CIV

**Audience publique du vingt-trois février deux mille vingt-six**

Numéro CAL-2022-00326 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,  
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,  
Françoise WAGENER, premier conseiller,  
Anne STIWER, greffier assumé.

**E n t r e :**

**La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.**, 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 suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 18 février 2021,

comparant par Maître Pierre FELTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

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

**2) PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

**intimés** aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES du 18 avril 2021,

comparant par Maître Claudio ORLANDO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 3 octobre 2018, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après « la société SOCIETE1. ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer à titre de dommages et intérêts conventionnels le montant de 31.351 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils ont demandé à voir dire que le taux d'intérêt sera automatiquement majoré de 3 points à l'expiration du troisième mois qui suit la signification du jugement à intervenir et ont sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 EUR.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont exposé que par acte intitulé « Contrat de réservation » daté du 24 novembre 2017, la société SOCIETE1.) se serait engagée de réserver en leur faveur deux lots en état futur d'achèvement, à savoir un studio (lot n° B03.01) et une cave (lot n° 1) dans une résidence en état futur de construction sise à L-ADRESSE4.), pour le prix de 313.518,59 EUR. Cette réservation aurait eu lieu par l'intermédiaire de l'agent immobilier PERSONNE3.).

Ledit contrat aurait contenu en son article trois une clause suspensive, à savoir l'obtention par les parties requérantes d'un accord d'un institut bancaire pour le crédit nécessaire au paiement du prix d'achat.

L'accord, obtenu auprès de la banque SOCIETE2.) en date du 5 janvier 2018 sur un montant de 293.000 EUR, aurait été transmis à l'agent immobilier PERSONNE3.) par courrier électronique du 5 janvier 2018. Le contrat serait devenu définitif en date du 9 janvier 2018.

Ils ont soutenu que l'autorisation de construire aurait été délivrée par Madame le Bourgmestre de la Ville de Luxembourg à la société SOCIETE1.) en date du 19 janvier 2018.

Or, le 18 avril 2018, la société SOCIETE1.) les aurait informés qu'elle procédait avec effet immédiat à la résiliation unilatérale du contrat.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont prévalus de l'article 10 du contrat stipulant qu'« *en cas de résiliation du présent contrat, la partie rétractive sera tenue de payer la commission d'agence et une indemnité de 10 % du prix de vente à l'autre partie et cela directement après la résiliation* » pour réclamer par courrier du 11 juin 2018, le montant de 31.351,60 EUR à la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) s'est opposée à la demande en soutenant que le contrat conclu entre parties, intitulé « Contrat de réservation », serait à qualifier de contrat préliminaire de réservation à la vente définitive par-devant notaire, laquelle ne saurait être conclue qu'à condition que le financement soit obtenu par les parties acquéreuses

et que l'autorisation de construire lui soit délivrée par l'Administration communale de la Ville de Luxembourg.

Or, l'autorisation initialement accordée sous réserves aurait été retirée en date du 17 avril 2018 par l'Administration communale de la Ville de Luxembourg, avec la précision que pour régulariser le projet, il serait nécessaire de procéder par le biais d'une nouvelle autorisation. Elle aurait informé tout de suite PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la révocation de l'autorisation de construire et qu'elle serait dans l'impossibilité de vendre les lots réservés dans leur configuration initiale. Elle a conclu à titre principal à voir rejeter la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

A titre subsidiaire, elle a conclu, en application des dispositions de l'article 1152 du Code civil, à la réduction du montant prévu par le contrat de réservation à titre de clause pénale en raison de son caractère manifestement excessif.

Par jugement du 18 décembre 2020, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit la demande fondée, condamné la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 31.351 EUR avec les intérêts au taux légal à compter du 3 octobre 2018 jusqu'à solde et au montant de 1.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Pour arriver à cette conclusion, le tribunal a, au vu des contestations des parties quant à la qualification du contrat, d'abord dit que le contrat conclu entre parties en date du 24 novembre 2017 est un compromis de vente.

Il a dit que l'obtention d'une autorisation de construire valable par le promoteur n'a pas expressément été érigée en condition suspensive, respectivement en condition résolutoire du contrat, la seule condition suspensive reprise au contrat étant celle relative à l'obtention d'un prêt par les acquéreurs et que la société SOCIETE1.) ne saurait dès lors se prévaloir de la caducité du contrat du 24 novembre 2017. Au vu de l'engagement ferme de vendre les lots spécifiés au contrat à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour le prix convenu, le tribunal a estimé que la société SOCIETE1.) ne saurait se rétracter de son engagement en invoquant la révocation de l'autorisation de construire. Il a dit qu'il aurait appartenu, le cas échéant, à la société SOCIETE1.) soit de prendre le soin de faire rédiger un contrat de réservation conforme aux dispositions de l'article 1601-13 du Code civil, soit de veiller à l'insertion au contrat litigieux d'une clause suspensive relative à l'obtention d'une autorisation de construire valable, soit de ne s'engager qu'après l'octroi d'une telle autorisation.

Etant donné que le courrier de résiliation de la société SOCIETE1.) ne contenait, au vu la révocation de l'autorisation de bâtir et de la nécessité d'un dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation, aucune indication quant au délai dans lequel une nouvelle demande d'autorisation serait déposée et quant à la date à laquelle un nouveau contrat pourrait, le cas échéant, être conclu, le tribunal a retenu que par son courrier du 18 avril 2018, la société SOCIETE1.) a fautivement résilié le contrat conclu entre parties.

Il a dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont dès lors par principe en droit de réclamer la clause pénale telle que stipulée au contrat. La demande en réduction de la clause pénale a été rejetée.

Par exploit d'huissier de justice du 18 février 2021, la société SOCIETE1.) a relevé appel de la décision du 18 décembre 2020, non signifiée selon les informations à la disposition de la Cour d'appel.

Il est constant en cause que l'acte d'appel n'a pas pu être délivré à PERSONNE2.).

PERSONNE2.) a déposé une requête en intervention volontaire en date du 11 avril 2023.

Suivant exploit d'huissier du 28 avril 2023, PERSONNE2.) a été régulièrement réassigné à son adresse L-ADRESSE5.).

La requête en intervention volontaire du 11 avril 2023 est partant sans objet.

La partie appelante critique le jugement entrepris en ce que les juges de première instance ont qualifié le contrat conclu entre parties de compromis de vente, en ce qu'ils l'ont condamnée au paiement du montant de 31.351,60 EUR à titre de clause pénale et à la somme de 1.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Comme en première instance, elle fait valoir que le contrat conclu entre parties en vue d'une vente en l'état futur d'achèvement du 24 novembre 2017 s'analyse en un contrat de réservation et qu'à la suite de la révocation de l'autorisation de bâtir par Madame le Bourgmestre de la Ville de Luxembourg, ce contrat serait devenu caduc, sinon résolu sans qu'aucune responsabilité ne-puisse lui être imputée.

Les parties en cause sont en premier lieu, comme devant les juges du premier degré, en désaccord sur la qualification du contrat du 24 novembre 2017, intitulé « *Contrat de réservation* ». Tandis que la partie appelante estime qu'il s'agit d'un contrat préliminaire de réservation tel que défini par l'article 1601-13, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil sans engagement ferme et définitif de vendre, les parties intimées soutiennent qu'il s'agit, comme l'ont retenu les juges de première instance d'un compromis de vente.

La société SOCIETE1.) estime que les termes du contrat sont clairs et précis quant à la nature des obligations des parties. Il ressortirait de l'intitulé du contrat que les parties voulaient signer un contrat de réservation tel que défini par l'article 1601-13, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil. Le contrat n'aurait pas comporté d'engagement ferme et définitif de construire. Il n'en ressortirait pas que les parties voulaient en réalité conclure un compromis de vente. Au moment de la signature, la société SOCIETE1.) n'aurait pas disposé de l'autorisation de construire et n'aurait pas encore entamé les travaux. Tout en convenant de la signature ultérieure de l'acte de vente définitif, les parties auraient signé ce type de contrat, non seulement dans l'attente de l'obtention du financement par les parties acquéreuses, mais aussi de la délivrance par Madame le Bourgmestre de la Ville de Luxembourg de l'autorisation de construire. Le contrat aurait servi à assurer, une fois le financement obtenu, que les lots seraient vendus aux réservataires. Le contrat préliminaire du 24 novembre 2017 constituerait dès lors un contrat distinct et autonome du contrat de vente sans engagement ferme de conclure la vente ; la société SOCIETE1.) s'engageant seulement à proposer à la vente les lots concernés en cas de la réalisation du projet immobilier.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir, comme en première instance, que l'intention du promoteur devrait être appréciée à la date de la signature du contrat. Or, elle aurait

encore été dans l'attente de l'autorisation de construire, de sorte qu'il n'aurait pas pu y avoir d'engagement définitif de sa part de conclure la vente. Elle renvoie à l'article 1601-5 du Code civil qui conditionnerait la conclusion de la vente à l'obtention des autorisations administratives pour construire. Il en irait nécessairement de même pour une éventuelle promesse unilatérale de vente. Une telle promesse ne saurait dès lors être retenue dans son chef.

En tout état de cause, le contrat litigieux ne remplirait pas les conditions pour constituer une promesse unilatérale de vente, à défaut notamment de prévoir un délai d'exécution des travaux. Une telle promesse unilatérale serait par conséquent de toute manière nulle.

La société SOCIETE1.) critique encore les juges de première instance en ce qu'ils ont retenu que la stipulation d'une clause pénale n'est pas compatible avec un contrat de réservation. La clause en question devrait s'appliquer en cas de résiliation par le réservant dans l'hypothèse où le projet immobilier devait se réaliser.

En aucun cas la stipulation d'une telle clause impliquerait que la société SOCIETE1.) aurait pris un engagement ferme de vendre aux intimés.

Les parties intimées demandent de confirmer le jugement entrepris, de débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et de la condamner au paiement d'une telle indemnité du montant de 4.000 EUR.

Elles demandent, en ce qui concerne la qualification du contrat, de confirmer que le contrat entre parties s'analyse en un compromis de vente et non pas en un contrat de réservation prévu par l'article 1601-13 du Code civil.

Ils réfutent l'argument de la société SOCIETE1.) selon lequel l'obtention d'une autorisation de construire était à considérer comme clause suspensive.

Elles donnent à considérer que le comportement de la société SOCIETE1.) prouverait qu'elle avait l'intention de conclure un compromis de vente, partant un engagement ferme de vente, à savoir :

- elle aurait elle-même rédigé le contrat
- elle aurait libellé une clause pénale en cas de non-exécution
- elle aurait inséré comme unique condition suspensive l'obtention d'un crédit par les acquéreurs.

Il est constant en cause que le litige s'inscrit dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement telle que prévue par les articles 1601-1 et suivants du Code civil alors que les lots désignés au contrat se trouvent dans une résidence à construire par la société appelante.

Ledit contrat stipule ce qui suit :

*« Le Réservant réserve au Réservataire dans l'immeuble en copropriété à ériger par le Réservant sur le terrain ci-après désigné :*

## 1. DÉSIGNATION

*Dans un immeuble en copropriété à construire en lieu et place des propriétés situées au ADRESSE6.), L-ADRESSE7.) (parcelle NUMERO2.)), à savoir comme parties privatives :*

- *Lot n°B03.01, à savoir 1 studio*
- *Lot n°1, à savoir 1 cave située en sous-sol*

*Le Réservant déclare se réserver la possibilité d'apporter pour des raisons techniques et architecturales des modifications, sans que celles-ci ne puissent modifier ni les surfaces ni la configuration des lots privatifs.*

## 2. PRIX TOTAL & ACTE NOTARIÉ DE VENTE

*La présente vente est consentie pour le prix total de : 313.518,59 euros (trois cent treize mille cinq cent dix-huit euros et cinquante-neuf centimes) TVA à 17% comprise sur la valeur de la construction :*

- *105.258 EUR pour la quote-part terrain,*
- *208.260,59 EUR pour la partie construction 17% TVA incluse.*

*Il est convenu entre parties et suivant l'article 1601-5 (f) du Code civil qu'il n'y aura pas de révision de prix. L'évolution de la situation conjoncturelle, toute variation de l'indice des prix luxembourgeois, de la TVA ou de tout autre indice n'entraîneront pas une telle révision.*

*La quote-part terrain et les frais d'architectes sont payables à la signature de l'acte notarié.*

*La quote-part construction se répartit de la façon suivante :*

- *Constructions achevées, payables à l'acte notarié (0%) : 0.00 EUR*
- *Constructions encore à réaliser (100%) : 208.260,59 EUR payable suivant avancement des travaux.*

*L'acte notarié sera passé par devant Me Jean Paul Meyers, notaire à Esch-sur-Alzette (Grand-Duché de Luxembourg) (ci-après dénommé le « Notaire »).*

*Les frais de l'acte sont à charge de la partie acquérante.*

## 3. CLAUSE SUSPENSIVE

*Le présent compromis est fait sous la clause suspensive qu'il devient valable seulement au moment où un institut financier donne son accord pour le crédit nécessaire au paiement du prix d'achat et ceci endéans les 30 jours qui suivent la signature du présent.*

## 4. DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

*L'immeuble sera construit par le Réservant.*

*Le Réservataire déclare avoir pris connaissance de la notice descriptive indiquant les caractéristiques techniques de l'immeuble ainsi que de son annexe concernant les aménagements et demandes spécifiques.*

## **5. PRINCIPES DU FUTUR CONTRAT DE VENTE**

*Le Réservant s'oblige à faire construire cet immeuble d'après les règles de l'art, les nécessités techniques et les prescriptions légales. Les opérations devront être conformes aux plans et au descriptif des travaux et fournitures, que le Réservataire déclare connaître et approuver.*

## **6. GARANTIES**

*Lors de la conclusion du contrat de vente par acte notarié, il sera remis au Réservataire une garantie d'achèvement. La garantie d'achèvement prendra fin à l'achèvement de la construction.*

## **7. RÉCEPTION**

*La réception de l'achèvement de l'immeuble se fera selon les modalités précisées dans l'acte notarié.*

## **8. COMPÉTENCE JUDICIAIRE**

*Les litiges qui pourraient naître du présent contrat seront de la compétence exclusive des tribunaux d'arrondissement de Luxembourg.*

## **9. COMMISSION DE L'AGENT IMMOBILIER**

*SOCIETE3.) S.à r.l. (SOCIETE4.) est chargée, au nom et pour le compte de l'agent immobilier ayant servi d'intermédiaire à la vente, à savoir Monsieur PERSONNE3.), de l'encaissement de la commission.*

*Cette commission est répartie comme suit : 3% + TVA 17% dont le montant ne pourra être inférieur à 10.000.- € + TVA par le Réservant à la signature de l'acte notarié. Par la présente, le Réservant et le Réservataire donnent mandat exprès et irrévocable au Notaire chargé de la rédaction de l'acte notarié, de payer, en son nom et contre quittance, en faveur de la société SOCIETE3.) S.à r.l., le jour de la passation de l'acte notarié, les droits d'intermédiation qui lui reviennent.*

## **10. CLAUSE PÉNALE**

*En cas de résiliation du présent contrat, la partie rétractive sera tenue de payer la commission d'agence et une indemnité de 10% du prix de vente à l'autre partie et cela directement après la résiliation ».*

*Aux termes de l'article 61, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, « le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée ».*

Il appartient donc à la Cour d'appel de qualifier le contrat précité, intitulé « *Contrat de réservation* », en examinant si la convention conclue entre parties a trait ou non à la réservation d'un immeuble à construire pour ensuite en tirer les conséquences juridiques et déterminer les droits et obligations incombant aux parties.

L'article 1601-13 du Code civil dispose que « *les ventes prévues aux articles 1601-2 [vente à terme] et 1601-3 [vente en l'état futur d'achèvement] peuvent être précédées d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble. Ce contrat est établi par écrit et il doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé [...]. Est nulle toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble* ».

La loi, en déclarant nulle « *toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble* », interdit de faire précéder l'acte de vente d'un immeuble à construire de toute autre convention contenant un engagement ferme d'acquérir de la part du candidat au logement.

Le contrat préliminaire permet d'envisager la construction d'un projet et sa faisabilité puisqu'il fixe ses clients, qui s'engagent à éventuellement conclure la vente. Le vendeur peut ainsi tester le marché puisque le constructeur pourra toujours rembourser les clients s'il estime que le projet n'est pas viable. (Cf. L. Thielen et C. Chapon, *Le droit de la construction au Luxembourg*, n° 200, page 212).

Le réservant n'a aucune obligation de construire l'immeuble. Le contrat préliminaire sert avant tout de test pour déterminer s'il est opportun ou non de réaliser le projet. Il serait donc immoral de contraindre le réservant à réaliser l'opération, même si celle-ci n'est pas viable. Il doit seulement ne pas vendre à une autre personne.

Si le contrat de réservation a été conclu avec des engagements fermes et définitifs supplémentaires de la part du réservant suivant les termes du contrat, il pourra en être déduit une obligation de construire. Si le réservant s'est engagé de manière ferme et définitive à construire, l'obligation devra être exécutée. Si le contrat de réservation est signé après le début des travaux, le constructeur aura alors l'obligation de construire l'immeuble et de ne pas le vendre à autrui. Si le prix est déjà déterminé dans le contrat de réservation, le contrat peut revêtir la forme d'une promesse de vente. (Cf. L. Thielen et C. Chapon, *Le droit de la construction au Luxembourg*, n° 203, pages 215-216).

Le contrat de réservation doit être considéré comme un contrat à contenu variable. En ce qui concerne les obligations du réservant, la loi n'en fixe que le minimum qui consiste à ne pas vendre à autrui. Quant au réservataire, il ne peut jamais s'obliger définitivement à acheter, même pour le cas où le contrat définitif serait absolument conforme aux prévisions du contrat préliminaire. Dans ce cas, toutefois, son refus d'acheter lui coûte son dépôt de garantie. Son obligation doit rester alternative jusqu'à la signature de l'acte notarié. Toute promesse ferme d'achat de la part du réservataire est nulle (cf. ELTER (M.) et SCHOCKWEILER (F.), *Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire*, n° 190, 193 et 199, éd. 1978).

Dans le contrat de réservation, le réservant ne s'engage pas définitivement à vendre au réservataire mais plutôt à ne pas vendre à quelqu'un d'autre. Pareillement, le réservataire n'a aucune obligation d'acheter l'objet réservé (cf. ELTER (M.) et SCHOCKWEILER (F.), op.cit., n° 194 ; THIELEN (L.) et CHAPON (C.), Le droit de la construction au Luxembourg, éd. Promoculture, 2018, p.216).

La promesse synallagmatique de vente est le contrat par lequel les deux parties s'engagent respectivement l'une à vendre, l'autre à acheter un bien déterminé, à un prix déterminé. À la différence de la promesse unilatérale de vente ou d'achat dans laquelle l'un des contractants conserve la liberté de ne pas conclure la vente, la promesse réciproque ou synallagmatique de vente oblige les deux parties à conclure le contrat définitif.

La Cour d'appel constate à la lecture du contrat que parties ont convenu de la chose et du prix. S'il en résulte que la société SOCIETE1.) s'est engagée par sa signature à réserver aux parties intimées un studio et une cave située en sous-sol dans l'immeuble en copropriété à construire, il n'en demeure pas moins que le contrat stipule que la « *présente vente est consentie pour le prix de : 313.518,59 euros* », de sorte que le prix des lots spécifiques se trouve partant déterminé.

Il a été dit à l'article trois que : « *Le présent compromis est fait sous la clause suspensive qu'il devient valable seulement au moment ou un institut financier donne son accord pour le crédit nécessaire au paiement du prix d'achat* ».

Le 5 janvier 2018, les acquéreurs ont obtenu l'accord bancaire auprès de la banque SOCIETE2.), la condition suspensive ayant dès lors été remplie.

Le contrat ne contient pas de condition suspensive relative à l'obtention d'une autorisation de construire.

Il y est encore dit au contrat que : « *L'immeuble sera construit par le Réservant* » et que « *Le Réservant s'oblige à faire construire cet immeuble d'après les règles de l'art, les nécessités techniques et les prescriptions légales* ».

Il contient encore la clause pénale suivante « *En cas de résiliation du présent contrat, la partie rétractive sera tenue de payer la commission d'agence et une indemnité de 10% du prix de vente à l'autre partie et cela directement après la résiliation* ».

L'insertion dans le contrat d'une clause suspensive et d'une clause pénale pour le cas où l'une des parties le résilierait unilatéralement sont de nature à établir que l'intention des parties était de prendre un engagement ferme de vendre, respectivement d'acquérir l'immeuble litigieux, intention incompatible avec l'essence même d'un contrat de réservation, qui exclut un tel engagement.

Dès lors, au vu des considérations qui précèdent, il convient de retenir que le contrat qui s'est formé entre parties en date du 24 novembre 2017 ne peut être qualifié de contrat préliminaire au sens de l'article 1601-13 du Code civil mais est, par confirmation du jugement de première instance, à qualifier de compromis de vente.

Les juges de première instance ont dit à bon droit que si l'article 1601-13 du Code civil interdit toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble, il s'agit d'une nullité relative dont seul l'acquéreur peut s'en prévaloir.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sollicitent pas la nullité de la convention du 24 novembre 2017, mais entendent en tirer des conséquences de droit, à savoir la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 31.351 EUR en application de la clause pénale convenue.

La société SOCIETE1.) fait ensuite valoir qu'en raison de la révocation de l'autorisation de construire, elle n'aurait plus pu procéder à la réalisation du projet prévu et serait déchargée de tout engagement et aussi du paiement d'une clause pénale. Elle critique le jugement entrepris en ce que les juges de première instance n'ont pas retenu la caducité du contrat sinon sa résolution. Elle aurait conclu le contrat sous la condition de l'aboutissement du projet. La délivrance d'une autorisation de construire serait partant une condition suspensive, sinon résolutoire du contrat de réservation. Elle donne en outre à considérer que l'obligation du vendeur de réserver tout ou partie d'un immeuble à construire est assortie de la condition de la réalisation du projet de construction définitif au contrat et que le réservant vendeur est dégagé de son obligation lorsque l'impossibilité de réaliser le projet résulte de circonstances indépendantes de sa volonté.

Elle soutient, comme en première instance, qu'au cas où il serait retenu qu'elle aurait résilié le contrat de réservation, respectivement la promesse unilatérale de vente, aucune responsabilité contractuelle ne saurait pour autant lui être imputée alors que la résiliation alléguée ne présenterait pas de caractère fautif. La partie réservataire ne pourrait en effet prétendre à des dommages et intérêts qu'au cas où la décision du promoteur de ne pas passer à la réalisation du projet serait dépourvue de justification économique.

Il en serait nécessairement de même en l'espèce, la révocation de l'autorisation de construire, dont elle ne saurait être responsable, constituant une justification légale de ne pas procéder à la vente. Elle donne, en outre, à considérer qu'elle a fait toutes les démarches pour mener à bien la vente immobilière. Elle aurait obtenu une première autorisation de construire sous réserve. L'autorisation aurait été révoquée sans qu'à aucun moment il n'ait été fait référence à une négligence dans le dépôt du dossier ou de carences manifestes de sa part. Une fois averti de la révocation de l'autorisation de construire, elle aurait informé les intimés que la vente ne pourrait se faire et qu'il conviendrait d'apporter des modifications au projet. Or, ils auraient souhaité ne plus donner suite au projet.

Les intimés soutiennent comme en première instance que la révocation de l'autorisation de construire n'aurait aucun lien avec les réserves initiales. Il serait en effet apparu que la construction projetée par la société SOCIETE1.) ne répondrait pas au PAG et qu'il appartiendrait à la société SOCIETE1.) de « *retravailler* » son projet en prenant soin de respecter le Règlement des Bâtisses.

Ils se prévalent du courrier du 17 avril 2018, par lequel Madame le Bourgmestre de la Ville de Luxembourg informe la société SOCIETE1.) du retrait de l'autorisation de construire, qu'il suffirait d'avancer l'implantation du projet d'un mètre et de procéder à quelques adaptations mineures pour le rendre conforme au PAG.

La volonté de la commune aurait été d'accorder l'autorisation de bâtir sous réserve d'un changement d'implantation. La société SOCIETE1.) aurait conservé toute latitude pour introduire une nouvelle demande conforme cette fois-ci au PAG. Les pertes de superficie alléguées par la société SOCIETE1.) en raison du changement d'implantation resteraient à l'état de pure allégation.

Il convient de rappeler quant à la chronologie des faits :

- qu'une demande en obtention d'une autorisation de construire a été déposée par la société SOCIETE1.) préalablement à la signature du prédit contrat,
- qu'une autorisation de construire a été émise par Madame le Bourgmestre de la Ville de Luxembourg en date du 19 janvier 2018 avec une série de réserves,
- que par courrier du 26 mars 2018, Madame le Bourgmestre de la Ville de Luxembourg a informé la société SOCIETE1.) de son intention de rétracter l'autorisation de construire,
- que par courrier du 17 avril 2018, la rétractation de l'autorisation de construire sous réserve est confirmée avec l'information que la demande d'autorisation de construire ne saurait simplement être modifiée, mais que la société SOCIETE1.) doit introduire une nouvelle demande d'autorisation après avoir procédé aux modifications requises et
- que le 18 avril 2018, la société SOCIETE1.) adresse un courrier à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) les informant de la révocation de l'autorisation et déclarant que le contrat litigieux est nul, que le projet doit être modifié et qu'une nouvelle demande d'autorisation devrait être déposée. Elle indique également vouloir recontacter les acquéreurs une fois que les plans seront définitivement arrêtés et déposés et qu'elle leur proposera par priorité le nouveau projet immobilier.

Il est constant en cause que l'Administration communale de la Ville de Luxembourg a initialement accordé en date du 19 janvier 2018, soit après la signature du contrat litigieux, une autorisation de construire sous réserves. Comme en première instance les parties qualifient toutes les deux ces réserves de « classiques ».

Le courrier du 26 mars 2018 de Madame le Bourgmestre de la Ville de Luxembourg à la société SOCIETE1.) est libellé comme suit :

*« Tenant compte du fait que le projet précité est actuellement en vente, le service de l'urbanisme vient de constater que celui-ci devra être adapté afin que sa réalisation technique ne devienne effectivement possible, ce qui ne manquera pas d'entraîner une modification de l'autorisation de bâtir du 19 janvier 2018.*

*De plus, le service de l'urbanisme vient de m'informer que :*

- *le projet autorisé ne respecte pas la limite de la zone mixte urbaine [MIX-u] par rapport à la zone des jardins familiaux [JAR-jf], c'est-à-dire que l'implantation du projet dépasse la zone constructible définie par le plan d'aménagement général (PAG) actuellement en vigueur ;*
- *au niveau +1 la façade postérieure est aménagée hors sol par un déblai du terrain à forte pente existant ce qui est contraire aux dispositions de l'article 32.1 dernier alinéa du règlement sur les bâtisses qui est ici d'application ;*

- *les plans de l'autorisation de bâtir ne représentent pas les zones d'évacuation en cas d'incendie pour les appartements de l'étage en retrait (qui sont seulement orientés vers l'arrière) telles qu'indiquées sur les plans présentées au Service d'Incendie de la Ville pour avis.*

*Tenant compte de ce qui précède, je me vois contrainte de vous informer de mon intention de révoquer l'autorisation qui vous a été accordée en date du 19 janvier 2018 pour la construction d'un immeuble résidentiel à 27 logements sur la parcelle inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO3.) de la section ADRESSE8.) d'ADRESSE8.) et sise ADRESSE9.).*

[...] »

Le courrier du 17 avril 2018 de Madame le Bourgmestre de la Ville de Luxembourg par lequel elle confirme la révocation de l'autorisation de construire dit ce qui suit :

*« Permettez-moi de revenir à mon courrier du 26 mars 2018, par lequel je vous avais informé de mon intention de retirer l'autorisation de bâtir délivrée en date du 19 janvier 2018 pour la construction d'un immeuble résidentiel à 27 logements sur la parcelle inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO3.) de la section ADRESSE8.) d'ADRESSE8.) et sise ADRESSE9.).*

*Par courrier du 30 mars 2018, vous m'aviez communiqué une série de précisions en rapport avec ce projet et, lors de la réunion du 12 avril 2018, vous avez pu me faire part de vos observations à ce sujet.*

*Lors de ladite réunion, il a pu être constaté que, pour garantir que l'implantation du projet ne dépasse pas la zone constructible définie par le plan d'aménagement général actuellement en vigueur, il faudrait avancer celui-ci d'un mètre de manière qu'il respecte l'alignement actuel fixé par l'administration des Ponts et Chaussées.*

*Par ailleurs, le projet est à retravailler tout en respectant les dispositions de l'article 32 du règlement sur les bâtisses et une étude géotechnique adaptée au projet modifié est à soumettre.*

*En plus, le projet est à revoir par rapport aux différentes solutions discutées pour ce qui est de l'évacuation de l'immeuble en cas d'incendie.*

*De plus, il conviendra de modifier le sous-sol pour tenir compte des prescriptions ITM.*

*Tenant compte des mesures requises pour régulariser le projet, il n'est pas possible de procéder par le biais d'une modification de l'autorisation délivrée en date du 19 janvier 2018, mais il conviendra de procéder par le biais d'une nouvelle autorisation.*

*Je vous invite dès lors à retravailler votre projet en tenant compte des remarques formulées lors de ladite réunion et de l'envoyer au service de l'urbanisme afin qu'une nouvelle autorisation de bâtir puisse vous être délivrée.*

*Pour être tout à fait complet, il m'importe de confirmer ma décision de retirer l'autorisation précitée du 19 janvier 2018.*

[...] »

Comme en première instance, la société SOCIETE1.) estime avoir effectué les diligences nécessaires pour mener à bien la vente immobilière.

La Cour d'appel rappelle au vu de ce qui précède que l'obtention d'une autorisation de construire valable par la société SOCIETE1.) n'a pas expressément été érigée en condition suspensive, respectivement en condition résolutoire du contrat, la seule condition suspensive reprise au contrat étant, comme il a été relevé, celle relative à l'obtention d'un prêt par les acquéreurs.

Cette condition s'étant réalisée, la société SOCIETE1.) ne saurait, comme l'ont dit à juste titre les juges de première instance, pas se prévaloir de la caducité du contrat du 24 novembre 2017 pour cause de défaillance d'une condition suspensive ou résolutoire relative à la délivrance d'une autorisation de bâtir.

Les juges du premier degré ont ensuite dit à bon escient qu'étant donné que la société SOCIETE1.) a souscrit un engagement ferme de vendre les lots spécifiés au contrat à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour le prix convenu, elle ne saurait se rétracter de son engagement en invoquant la révocation de l'autorisation de construire.

Afin de respecter son engagement, il lui aurait en effet appartenu d'adapter son projet pour le rendre conforme au PAG.

Le courrier du 18 avril 2018 adressé par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par lequel elle les informe de la révocation de l'autorisation de bâtir et de la nécessité d'un dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation est libellé comme suit :

*« La convention intitulée « contrat de réservation » et rédigée par les soins de SOCIETE4.) est nulle et, de plus, le projet envisagé ne peut plus aboutir à cause de la révocation de l'autorisation de bâtir et la modification substantielle de l'immeuble projeté requise par la Ville de Luxembourg en vue de la délivrance d'une nouvelle autorisation de bâtir.*

*Néanmoins, nous vous remercions de la confiance et de l'intérêt porté à notre précédent projet immobilier.*

*Sauf en cas d'opposition de votre part, nous vous recontacterons une fois que les plans seront définitivement arrêtés et déposés avec la prochaine demande d'autorisation de bâtir. Nous vous proposerons par priorité notre nouveau projet immobilier ».*

Par ce courrier, la société SOCIETE1.) a résilié le contrat avec comme précision « nous vous recontacterons une fois que les plans seront définitivement arrêtés et déposés avec la prochaine demande d'autorisation de bâtir. Nous vous proposerons par priorité notre nouveau projet immobilier ».

En résiliant ainsi de manière unilatérale en faisant état de la révocation de l'autorisation de construire sans autres précisions, le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a dit que la société SOCIETE1.) a fautivement résilié le contrat conclu entre parties et que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont dès lors par principe en droit de réclamer la clause pénale telle que stipulée au contrat qui se lit comme suit :

*« En cas de résiliation du présent contrat, la partie rétractive sera tenue de payer la commission d'agence et une indemnité de 10% du prix de vente à l'autre partie et cela directement après la résiliation ».*

La société SOCIETE1.) critique le jugement entrepris en ce qu'il n'a pas fait droit à sa demande en réduction de la clause pénale. Elle estime que cette clause est manifestement excessive. Elle prétend qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut de prouver leur préjudice subi du fait de l'impossibilité d'acquérir les lots litigieux ADRESSE10.) alors *« qu'il n'est pas avéré que le quartier en question bénéficie d'une renommée ou d'un prestige qui justifierait leur déception de ne pouvoir y résider »*. Ils n'auraient aucun intérêt particulier et sérieux à acquérir les lots spécifiés par rapport à tout appartement disponible sur le marché.

Les intimés demandent de confirmer le jugement en ce qui concerne le quantum de la clause pénale. Ils déclarent qu'ils voulaient acheter ce bien non pas pour y vivre ensemble comme allégué par la société SOCIETE1.), mais dans un but d'investissement.

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 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.

Les parties intimées ne font état d'aucun préjudice lié en relation avec la résiliation du contrat conclu entre parties.

Dès lors, en l'absence de tout préjudice dans le chef des intimés, il convient dans un souci d'équité, de ramener le montant de la clause pénale, qui est manifestement excessif, au montant de 10.000 EUR.

C'est à bon droit et, par une motivation à laquelle la Cour d'appel se rallie, que la société SOCIETE1.) a été condamnée à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000 EUR pour la première instance. Pour l'instance d'appel, leur demande est à déclarer fondée pour la somme de 2.000 EUR.

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) a été déboutée, à bon escient, de sa demande afférente en première instance. Pour l'instance d'appel, sa demande est aussi non fondée.

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) a été condamnée à juste titre aux frais et dépens de la première instance. Il en va de même en ce qui concerne les frais et dépens de l'instance d'appel.

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit l'appel,

dit la requête en intervention volontaire du 11 avril 2023 sans objet,

dit l'appel partiellement fondé,

réformant,

ramène la condamnation à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à titre de clause pénale au montant de 10.000 EUR avec les intérêts au taux légal à compter du 3 octobre 2018 jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour l'instance d'appel le montant de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en allocation 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 et en ordonne la distraction au profit de Maître Claudio ORLANDO qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

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