

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00180

Audience publique du mercredi, 30 octobre 2024.

Numéro du rôle : TAL-2022-08576

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

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 n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 19 octobre 2022,

comparaissant par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) PERSONNE1.), directeur de développement, et son épouse,
- 2) PERSONNE2.), comptable, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit GEIGER,

comparaissant par Maître Daniel SCHWARZ, avocat, demeurant à Luxembourg.



LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 19 octobre 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. (ci-après « la société SOCIETE1.) »), comparaisant par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, a fait donner assignation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts GROUPE1.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Daniel SCHWARZ s'est constitué pour PERSONNE1.) en date du 7 novembre 2022 et pour PERSONNE2.) en date du 8 novembre 2022.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 15 avril 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 2 octobre 2024. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

2. Prétentions et moyens des parties

La société SOCIETE1.) demande de rejeter toutes les demandes adverses.

Elle demande de déclarer valable l'article 4 du contrat de vente et la clause pénale.

Elle demande de constater, sinon de prononcer la résiliation du compromis de vente litigieux aux torts exclusifs des consorts GROUPE1.).

La société SOCIETE1.) demande la condamnation des consorts GROUPE1.) conjointement, sinon solidairement, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part à lui payer le montant de 480.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle réclame encore la condamnation conjointe, sinon solidaire, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, des parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 8.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée par Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE1.) expose qu'elle aurait vendu plusieurs immeubles sis à ADRESSE3.) aux consorts GROUPE1.) par acte du 4 mai 2022 pour le prix de 1.600.000.- euros.

Le compromis de vente aurait comporté plusieurs clauses contractuelles dont une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire.

L'article 4 du compromis de vente du 4 mai 2022 stipulerait :

« Le présent compromis est valable uniquement sous la condition suspensive que, les Acheteurs obtiennent l'accord pour le financement de l'achat du bien visé à

l'article 1 du présent compromis auprès d'un institut financier du Grand-duché de Luxembourg, endéans 12 (douze semaines) à dater de ce jour.

Passé ce délai le prêt sera présumé accepté.

Il est expressément entendu qu'au cas où les Acheteurs devaient ne pas se voir accorder le financement en question, sous présentation d'attestations de refus d'au moins deux banques, le présent compromis serait déclaré nul et non avenue sans que le Vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre des Acheteurs ».

Le dernier alinéa du prédit article serait la clause pénale qui stipulerait :

« Sauf le cas de la condition visée au présent article, en cas de résiliation du prédit compromis de vente par une des parties ou refus par cette dernière de passer l'acte notarié à la date convenue, celle-ci sera tenue de payer à l'autre partie à titre de clause pénale, une indemnité correspondant à 30 % du prix de la vente (...), ainsi que les frais et honoraires de notaire pour la préparation du dossier ».

Le délai conventionnel pour présenter l'accord de prêt aurait expiré le 27 juillet 2022. Or, les consorts GROUPE1.) n'auraient soumis les documents bancaires qu'en date des 2 et 31 août 2022. Les réponses bancaires seraient donc tardives.

Les consorts GROUPE1.) seraient des professionnels de l'immobilier, alors qu'ils seraient gérants d'une société civile immobilière dénommée SOCIETE2.), cette caractéristique devant être prise en compte lors de l'appréciation de la clause pénale.

La société SOCIETE1.) invoque les articles 1134, 1175, 1176 et 1178 du Code civil. Contrairement aux affirmations adverses, la clause pénale ne serait pas abusive et respecterait le Code civil.

Quant aux autres moyens adverses, les consorts GROUPE1.) soulèveraient plusieurs réglementations sans démonstration au cas d'espèce, de sorte à ce que la société SOCIETE1.) n'aurait pas à deviner l'argumentation adverse. Les moyens adverses sur base du Code de la consommation et de la directive 93/13/CEE seraient irrecevables, sinon injustifiés et non fondés.

Quant à l'irrecevabilité soulevée par les parties adverses, aucune preuve ne serait versée que Madame Laura GEIGER n'aurait pas été huissier de justice suppléant lors de la signification de l'exploit introductif d'instance.

Quant à la demande de réduction de la clause pénale à l'euro symbolique, la société SOCIETE1.) s'y oppose en exposant plusieurs circonstances qui démontreraient la mauvaise foi des consorts GROUPE1.).

Les consorts GROUPE1.) demandent de déclarer l'assignation du 19 octobre 2022 nulle, sinon irrecevable.

Subsidiairement, ils demandent de rejeter l'ensemble des prétentions, demandes et conclusions adverses.

Ils demandent pour autant que de besoin de déclarer nuls les articles 4 al. 1 *in fine* et 4 al. 3 du compromis de vente litigieux signé entre la société SOCIETE1.) et les consorts GROUPE1.), sinon en écarter l'application.

Ils demandent reconventionnellement de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), chacun, sur le fondement de l'article 6-1 du Code civil, sinon des articles 1382 et suivants du même Code, le montant de 8.000.- euros chacun, ou tout autre montant à arbitrer par le tribunal au titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

A titre infiniment subsidiaire, et pour autant que par extraordinaire, la clause pénale soit considérée valable et que ses conditions d'application soient réunies, ils demandent de constater son caractère particulièrement excessif et de la réduire à l'euro symbolique ou à un montant en relation avec un éventuel préjudice.

Ils demandent finalement la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer à chacun, une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Daniel SCHWARZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les consorts GROUPE1.) soulèvent la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'assignation pour défaut d'indication certaine de l'huissier ou de l'huissier de justice suppléant ayant procédé à la signification. Ils expliquent ne pas comprendre qui serait l'huissier ayant procédé à la signification en raison des mentions biffées et des cases cochées.

Quant au fond, ils expliquent qu'ils auraient signé un compromis de vente avec la société SOCIETE1.) le 4 mai 2023 pour l'achat d'une maison à ADRESSE4.) au prix de 1.600.000.- euros.

Ils auraient obtenu deux refus bancaires de la part de la SOCIETE3.) et de la banque SOCIETE4.), de sorte qu'ils n'auraient pas eu les fonds nécessaires, afin d'acquérir le bien en question.

Ils soutiennent que seul un des refus aurait été présenté hors délai, soit celui du 31 août 2023, celui du 2 août 2023 ayant été communiqué endéans le délai conventionnel de 12 semaines. En tout état de cause, ils estiment ne pas pouvoir être tenus responsables des réponses tardives des banques.

Les consorts GROUPE1.) expliquent que la condition suspensive ne serait pas réalisée, alors que le seul dépassement du délai de 12 semaines ne pourrait être l'indicateur de la réalisation de la condition suspensive. Il ne serait pas possible de déduire quoi que ce soit du silence et donc de la non-obtention de réponses bancaires durant le délai de 12 semaines.

Ils exposent encore que les deux alinéas de l'article 4 quant à la clause suspensive devraient être lus séparément. En effet, même si le contrat se serait formé par l'écoulement du délai de 12 semaines, la présentation d'un refus bancaire, même après

ce délai rendrait le contrat nul et non avenu, alors que la clause relative à la présentation d'un refus bancaire ne serait pas stipulée dans le cadre d'un délai défini.

Quant à la clause pénale, ils expliquent qu'ils seraient des consommateurs et qu'une clause pénale de 30 % serait abusive et partant réputée non écrite. Ils prétendent encore qu'en tout état de cause une telle clause pénale serait excessive et devrait être réduite, alors que la société SOCIETE1.) ne ferait état d'aucun préjudice, à part la perte de temps subie.

3. Motifs de la decision

3.1. A titre préliminaire

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exceptions (R. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve*, éd. Larcier, 4^e éd. 2012, p.108).

3.2. Quant à la recevabilité de l'assignation

Les consorts GROUPE1.) soulèvent la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'assignation pour défaut d'indication certaine de l'huissier ou de l'huissier de justice suppléant ayant procédé à la signification.

Les consorts GROUPE1.) n'ayant pas développé de moyens spécifiques en droit, mais ayant expressément soulevé l'exception *in limine litis*, le tribunal en déduit qu'ils entendent remettre en question la recevabilité en la forme de l'assignation du 19 octobre 2022.

L'article 153, 3) du Nouveau Code de procédure civile dispose :

« *Toute acte d'huissier de justice indique à peine de de nullité, indépendamment des mentions prescrites par ailleurs :*

(...)

3) *les nom, prénoms, demeure et signature de l'huissier de justice ; (...)* »

Je soussigné* ~~Carlos CALVO / Frank SCHAAL~~, Huissier de Justice, demeurant à L-1461 LUXEMBOURG, 65, rue d'Eich, immatriculé près le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg

Laura GEIGER Christine KOVELTER Kelly FERREIRA SIMOES, huissier de justice suppléant, en remplacement de} (cet alinéa est réputé non écrit s'il n'est pas coché)

Le tribunal constate que l'indication de l'huissier ayant procédé à la signification de l'assignation est rédigée de la manière classique et respecte les dispositions de l'article 153, 3) du Nouveau Code de procédure civile. Il est évident que Laura GEIGER, huissier de justice suppléant, a signifié l'assignation en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO.

Il ne peut y avoir aucune méprise quant à ce point.

Les consorts GROUPE1.) ne versent pas non plus de pièces que l'huissier de justice Carlos CALVO n'aurait pas été empêché et l'incidence de cette question sur la validité de l'assignation n'est pas plus amplement développée.

Même à admettre que Laura GEIGER serait huissier de justice et non huissier de justice suppléant, les consorts GROUPE1.) ne développent pas plus amplement pour quels motifs, l'assignation devrait être entachée de nullité, alors que Laura GEIGER est de toute manière huissier de justice à Luxembourg.

Ce moyen est partant à rejeter.

Pour le surplus, la demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

3.3. Quant à la réalisation de la condition suspensive

Le compromis de vente du 4 mai 2022 a été conclu sous la condition suspensive suivante à charge des consorts GROUPE1.) :

« Le présent compromis est valable uniquement sous la condition suspensive que, les Acheteurs obtiennent l'accord pour le financement de l'achat du bien visé à l'article 1 du présent compromis auprès d'un institut financier du Grand-duché de Luxembourg, endéans 12 (douze semaines) à dater de ce jour.

Passé ce délai le prêt sera présumé accepté.

Il est expressément entendu qu'au cas où les Acheteurs devaient ne pas se voir accorder le financement en question, sous présentation d'attestations de refus d'au moins deux banques, le présent compromis serait déclaré nul et non avenue sans que le Vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre des Acheteurs ».

Il est donc établi que la vente du bien litigieux a été consentie sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt pour l'acquisition de la maison faisant l'objet même du compromis.

Les consorts GROUPE1.) estiment ne pas être responsables du retard des banques à leur transmettre une lettre de refus et que le silence gardé durant les 12 semaines ne voudrait pas dire que le prêt a été accordé.

Il est de principe que la vente conclue sous une condition suspensive, quoique déjà formée, n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition, en l'occurrence l'obtention d'un prêt pour financer l'achat de la maison. La condition de l'obtention d'un prêt est réalisée par la présentation d'une offre complète et définitive de prêt correspondant aux besoins de l'acheteur ou aux indications du contrat.

L'article 1176 du Code civil 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 ne soit arrivé.

Aux termes de l'article 1178 du Code civil, la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. Cet article crée à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Par conséquent, le débiteur doit entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires dans ce but. Les juges du fond apprécient souverainement si le débiteur a rapporté la preuve de l'accomplissement des diligences requises au vœu de l'article 1178 du Code civil en vue de l'obtention du crédit pour le financement de l'immeuble acquis suivant compromis de vente (cf. Cass., 14 juillet 2009, n° 50/09, Pas. 34, 413).

La mise en œuvre de l'article 1178 du Code civil présuppose que le débiteur ait empêché l'accomplissement de la condition suspensive. Dans l'application de cet article, la jurisprudence ne sanctionne pas seulement les manœuvres par lesquelles le débiteur sous condition résolutoire provoque de mauvaise foi ou déloyalement la réalisation de l'événement qui le libère, mais elle intensifie le contenu de l'obligation de loyauté en lui imposant une véritable obligation positive de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse, ceci surtout lorsque la condition dépend de la décision d'un tiers. Le débiteur doit faire toutes les diligences en son pouvoir pour assurer les chances de réalisation de la condition. La charge de la preuve de l'accomplissement de ces diligences incombe au débiteur, et non au créancier (cf. CA, 20 juin 2007, n° 30156 du rôle).

En cas d'absence de démarche ou, ce qui revient au même, de démarche tardive, la condition d'obtention du prêt sera réputée accomplie par application de l'article 1178 du Code civil (cf. CA, 4ème section, 24 avril 2019, arrêt n° 64/19, n° CAL-2018-00458 du rôle).

Il appartient à la partie acquéreuse de prouver qu'elle a entrepris toutes les diligences nécessaires pour l'obtention d'un financement (cf. Cass., 8 décembre 2016, arrêt n° 95/16, n° 3713 du registre).

Il ressort de ce qui précède qu'il appartient aux consorts GROUPE1.) de prouver qu'ils ont entrepris toutes les diligences nécessaires afin d'obtenir un prêt. Or, ils se contentent de verser un extrait RCS de l'immatriculation et des statuts de la société SOCIETE1.). Ils ne versent aucun élément tel que des courriers de la part des banques qui démontreraient qu'ils ont entamé les démarches nécessaires pour obtenir un prêt à temps ou des pièces faisant des rappels aux banques, de sorte qu'il n'est pas établi que les consorts GROUPE1.) auraient été diligents. Le tribunal constate d'ailleurs que les consorts GROUPE1.) disposaient d'un délai de trois mois, qui est largement suffisant pour obtenir une réponse bancaire.

Les consorts GROUPE1.) contestent ne pas avoir remis une réponse bancaire endéans le délai de 12 semaines. Ils estiment que le courrier de refus du 2 août 2022 de la banque SOCIETE4.) serait intervenu endéans le délai stipulé.

Le compromis de vente ayant été signé le 4 mai 2022, le délai courait à partir de la signature du compromis de vente pour un délai de 12 semaines, donc jusqu'au 27 juillet 2022.

Il s'ensuit que la réponse du 2 août 2022 est intervenue en dehors du délai.

Quant au courrier de refus de la banque SOCIETE3.) du 31 août 2022, ce dernier est également intervenu hors délai, de sorte que les consorts GROUPE1.) n'ont pas présenté deux refus bancaires endéans le délai de 12 semaines.

Quant au moyen des consorts GROUPE1.) que la clause relative à la présentation de refus bancaire devrait être lue séparément et ne serait pas accompagnée d'un délai, de sorte qu'ils auraient pu verser des refus bancaires à tout moment, même après l'écoulement du délai, le tribunal constate que les deux clauses font partie du même article 4 du compromis de vente. Il s'ensuit qu'il est incontestable, alors que les deux clauses sont indissociables, que les refus bancaires auraient dû être versés durant le délai de 12 semaines.

Ce moyen est partant à rejeter.

Le tribunal constate qu'aucun refus bancaire n'a été présenté avant le 27 juillet 2022, de sorte que le compromis de vente n'est pas nul.

Les consorts GROUPE1.) ont donc manqué à leur obligation de faire tout leur possible pour que l'opération aboutisse, de sorte qu'il y a lieu de retenir en application de l'article 1178 du Code civil que la condition suspensive tenant à l'obtention d'un crédit bancaire par les consorts GROUPE1.) n'a pas été respectée.

La prédite clause prévoit qu'à défaut de présentation d'un refus de prêt endéans le délai, le prêt sera présumé accepté. Il y a partant lieu de dire que la vente est devenue parfaite entre parties.

La société SOCIETE1.) a mis en demeure les consorts GROUPE1.) par courrier du 23 septembre 2022 de se présenter devant le notaire en vue de la signature de l'acte notarié.

Le notaire Maître Joëlle BADEN a établi un procès-verbal de non-comparution en date du 30 septembre 2022, de sorte qu'il y a lieu d'admettre que les consorts GROUPE1.) n'ont pas respecté leur obligation contractuelle.

La société SOCIETE1.) demande de constater, sinon de prononcer la résiliation aux torts exclusifs des acheteurs.

Il ne ressort d'aucune pièce versée qu'une des parties aurait procédé à la résolution du compromis de vente.

Aux termes de l'article 1184 du Code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer résolu le compromis de vente aux torts exclusifs des consorts GROUPE1.), faute pour eux d'avoir exécuté leurs obligations contractuelles résultant de l'acte signé entre parties.

La violation de ses obligations contractuelles par les consorts GROUPE1.) autorise en principe la société SOCIETE1.) à leur réclamer le paiement de la clause pénale prévue au contrat.

3.4. Quant à la demande en indemnisation

L'article 1226 du Code civil dispose que, la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution.

La clause pénale peut être définie comme la stipulation contractuelle par laquelle les parties fixent à l'avance et de manière forfaitaire la somme d'argent qui sera due par le débiteur dans le cas où il n'exécuterait pas comme convenu son obligation (cf. TAL, 17e section, 28 janvier 2009, n° 28/09, n°113990 du rôle).

La société SOCIETE1.) réclame le paiement de la clause pénale prévue dans le compromis de vente. Elle demande la condamnation du défendeur au paiement de 480.000.- euros, qui représente 30 % du prix de vente de 1.600.000.- euros.

Les consorts GROUPE1.) expliquent qu'ils seraient des consommateurs et que la clause stipulée serait abusive, car trop excessive.

Aux termes de l'article L.211-2 du Code de la consommation, « *dans les contrats conclus entre un professionnel et un consommateur toute clause ou combinaison de clauses qui entraîne dans le contrat un déséquilibre des droits et obligations au préjudice du consommateur est abusive et, comme telle, réputée nulle et non écrite* ».

La société SOCIETE1.) conteste que les consorts GROUPE1.) aient la qualité de consommateurs, alors qu'ils seraient des professionnels de l'immobilier en tant que gérants d'une société immobilière dénommée SOCIETE2.) SCI.

Il ne ressort ni du compromis de vente, ni d'autres pièces que les consorts GROUPE1.) ont entendu acquérir l'immeuble litigieux dans le cadre de l'activité de leur société. Le compromis de vente a d'ailleurs été signé par les consorts GROUPE1.) en leur nom propre et non au nom de la société et il est question de la vente d'une maison d'habitation.

Aucune clause ne permet de conclure que les consorts GROUPE1.) ont entendu acheter le bien en tant que professionnels, de sorte qu'il y a lieu d'admettre qu'ils sont des consommateurs, tandis que la société SOCIETE1.) a la qualité de professionnel.

L'article L. 211-2 (1) du Code de la consommation constitue la transposition en droit interne de l'article 3 de la directive 93/13 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs.

Le législateur, après avoir posé les critères d'une clause abusive à l'article précité a énuméré à l'article L.211-3 une liste non limitative de clauses qui sont per se abusives et pour lesquelles il ne faut pas démontrer un déséquilibre entre les droits et obligations au préjudice du consommateur.

Celui qui se prévaut du caractère abusif d'une clause contractuelle doit partant soit rapporter la preuve que la clause a la même teneur que les clauses énumérées par le législateur à l'article L.211-3, soit démontrer l'existence d'un déséquilibre contractuel.

Lorsque le caractère abusif d'une clause est invoqué à propos d'un contrat déjà conclu, l'appréciation se fera *in concreto*, en fonction de la situation du consommateur et des conditions de conclusion du contrat.

Le caractère abusif d'une clause est défini uniquement par le déséquilibre des droits et obligations au préjudice du consommateur.

Il y a partant lieu d'examiner si la clause litigieuse assure au professionnel un avantage injustifié et en limitant sans contrepartie valable les droits que les consommateurs tiennent du droit commun.

La loi luxembourgeoise n'exige pas un déséquilibre grave pour que la clause soit considérée comme abusive.

La clause doit encore être replacée dans son contexte contractuel et rapprochée des autres clauses ; une clause qui, en soi, n'est pas abusive peut encourir ce reproche lorsqu'elle est combinée à d'autres stipulations contractuelles.

En l'espèce, l'article 4 du compromis de vente du 4 mai 2022 est usuel en matière de clause pénale et d'ailleurs librement conclu entre les parties.

Contrairement à l'argumentaire des consorts GROUPE1.), la clause litigieuse n'est pas une clause abusive au sens des articles L 211-2 et L 211-3 du Code de la consommation, alors qu'il n'est pas établi qu'elle crée, au vu de sa teneur, un déséquilibre contractuel.

Les conditions d'application de la clause pénale étant établies, tel que cela résulte des développements qui précèdent, la demande en condamnation des consorts GROUPE1.) au paiement de la clause pénale est à déclarer fondée en son principe.

Les consorts GROUPE1.) contestent néanmoins le taux réclamé au titre de la clause pénale et en demandent la réduction. Ils font valoir que la société SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve de l'existence d'un quelconque préjudice dans son chef si ce n'est la perte de temps subie. La clause pénale serait de toute manière disproportionnée et profiterait davantage à la société SOCIETE1.) que l'exécution normale du contrat. Les consorts GROUPE1.) concluent, par application de l'article 1152 du Code civil, à la réduction de la clause pénale.

Il est de principe que la clause pénale stipulée dans une convention légalement formée fait la loi des parties et s'impose au juge. En l'absence de toute fraude à la loi, les parties sont libres de déterminer les moyens de contrainte destinés à assurer même à défaut de préjudice, l'exécution de leur convention.

La clause pénale convenue entre parties a, en principe, pour effet de dispenser le créancier, en cas d'inexécution ou de retard dans l'exécution d'une obligation, d'établir qu'il a subi de ce chef un dommage et de fixer conventionnellement le montant de ce dommage.

Aux termes de l'article 1152, alinéa 2, du Code civil, le juge peut cependant modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

La loi n'a fixé aucun critère permettant d'apprécier l'excès manifeste. Il appartient dès lors au juge d'apprécier, dans chaque affaire lui soumise, si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Pour ce faire, il se base normalement sur plusieurs critères objectifs, dont :

- la comparaison entre le préjudice effectivement subi par le créancier et le montant de l'indemnité prévue, avec la précision, que la situation du débiteur ne doit pas entrer en considération ; le préjudice réel subi est le seul paramètre à considérer, étant entendu que les juges, qui sont souverains dans l'appréciation de ce préjudice, ne peuvent allouer une somme inférieure au dommage effectivement subi (Cour d'appel, 23 mai 2000, n° 23718 du rôle),
- l'examen de la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devait être appliquée en toute sa rigueur ; il serait, en effet, injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale,
- l'appréciation de la bonne foi du débiteur ; il serait injuste de le faire profiter d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (Cour d'appel 22 novembre 2000, n° 23706 du rôle).

Le tribunal constate que 30% du prix de vente de 1.600.000.- euros est manifestement excessif. La société SOCIETE1.) tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale, alors que le montant de 480.000.- euros est vraisemblablement proche, sinon supérieur au profit engrangé en cas de vente même de

l'immeuble. Il est inconcevable que l'absence de vente d'un immeuble puisse profiter au vendeur plus que sa vente effective. Étant donné que la société SOCIETE1.) ne prouve pas son préjudice, il n'est pas établi que son préjudice se rapproche du montant de 480.000.- euros.

Bien que 10% est le taux d'usage pour une clause pénale, ce taux n'a pas été adapté au vu de l'augmentation des prix des immeubles.

Il y a partant lieu de réduire le montant de la clause pénale à de plus justes proportions et de le fixer *ex aequo et bono* à 100.000.- euros.

En revanche, il n'y a pas lieu d'allouer des intérêts sur le montant de la clause pénale, alors qu'en présence d'une clause d'évaluation conventionnelle, il ne peut être alloué d'intérêts au taux légal, la fixation conventionnelle d'une indemnité tenant lieu de toute réparation à un autre titre.

4. Demandes accessoires

4.1. Quant à la procédure abusive et vexatoire

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent, chacun, reconventionnellement de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer sur le fondement de l'article 6-1 du Code civil, sinon des articles 1382 et suivants du même Code, le montant de 8.000.- euros chacun, ou tout autre montant à arbitrer par le tribunal au titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

Cette demande n'est cependant pas fondée, étant donné que l'action en justice est un droit dont l'exercice ne dégénère en faute que si l'attitude du plaideur révèle une intention malicieuse ou vexatoire, une volonté mauvaise ou dolosive ou encore une faute lourde, grossière ou inexcusable. Il en est également ainsi lorsque le titulaire du droit a agi avec une légèreté blâmable ou lorsqu'un préjudice résulte de la faute même non grossière et dolosive (cf. G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^e éd., Pasicrisie luxembourgeoise 2014, n° 85), ce qui n'est pas établi en l'espèce. Tant PERSONNE1.) qu'PERSONNE2.) restent en effet en défaut de prouver tant une intention malicieuse de la partie adverse que le préjudice allégué.

Il s'ensuit que les consorts GROUPE1.) sont à débouter de leurs demandes reconventionnelles en octroi de dommages et intérêts sur base de l'article 6-1 du Code civil.

4.2. Quant à l'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) demande la condamnation conjointe, sinon solidaire, sinon de chacune pour le tout, sinon de chacune pour sa part, des parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 8.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

Les consorts GROUPE1.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer chacun, une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du rôle).

Au vu de l'issue du litige, les consorts GROUPE1.) sont à débouter de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure.

S'agissant la société SOCIETE1.), le tribunal estime qu'elle ne démontre pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que sa demande est également non fondée.

4.3. Quant aux frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les consorts GROUPE1.), succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance et il y a lieu d'ordonner la distraction au profit de la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

reçoit la demande en la forme ;

la dit partiellement fondée ;

prononce la résolution du compromis de vente signé en date du 4 mai 2022 entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., d'une part, et PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'autre part ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conjointement, c'est-à-dire chacun pour sa part, à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. le montant de 100.000.- euros au titre de la clause pénale ;

dit la demande non fondée pour le surplus ;

rejette la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité

pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil, non fondée ;

rejette les demandes respectives de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance et ordonne la distraction au profit de la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.