

**Jugement civil no. 242 / 2016 ( X<sup>ième</sup> chambre )**

Audience publique du vendredi, neuf décembre deux mille seize.

Numéro 166015 du rôle

Composition :

Yannick DIDLINGER, vice-président,  
Anne SIMON, juge,  
Livia HOFFMANN, juge,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**E n t r e**

la société à responsabilité limitée **SOC1**) Sàrl, établie et ayant son siège social à L- (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 10 novembre 2014,  
défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Alex KRIEPS, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

1. **A**), sans état connu, demeurant à L- (...),

2. **B**), sans état connu, demeurant à L- (...),

défendeurs aux fins du prédit exploit GALLE,  
demandeurs par reconvention

comparant par Maître Yasmine POOS, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## **Le Tribunal**

Vu l'ordonnance de clôture du 25 novembre 2016.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile à l'audience publique du 25 novembre 2016.

Entendu la société **SOC1)** Sàrl par l'organe de Maître Clément MARTINEZ, avocat, en remplacement de Maître Alex KRIEPS, avocat constitué.

Entendu **A)** et **B)** par l'organe de Maître Fanny MAZEAUD, avocat, en remplacement de Maître Yasmine POOS, avocat constitué.

Par exploit d'huissier du 10 novembre 2014, la société à responsabilité limitée **SOC1)** Sàrl a fait donner assignation à **A)** et à **B)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de les entendre condamner à lui payer la somme de 31.050 euros à titre de clause pénale se dégageant d'un compris de vente immobilière du 17 juillet 2014, sinon à titre de dommages et intérêts sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

La société à responsabilité limitée **SOC1)** Sàrl demande encore à voir condamner les défendeurs au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros, ainsi que des frais et dépens de l'instance et elle conclut à l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

### **Prétentions des parties :**

La société à responsabilité limitée **SOC1)** Sàrl expose que, suivant compromis de vente du 17 juillet 2014, **A)** et **B)** se sont engagés à acquérir un appartement situé au premier étage d'un immeuble sis à L-(...), pour un prix de 540.000 euros.

Le compromis de vente aurait été signé sous la condition suspensive de l'obtention par les acheteurs d'un ou de plusieurs prêts du montant global nécessaire au financement de l'immeuble dans un délai d'un mois. Il aurait encore été convenu que le compromis ne serait caduc que dans l'hypothèse où les acquéreurs obtiendraient au moins trois refus de prêts endéans un délai d'un mois.

Les défendeurs n'ayant transmis aucun accord, ni refus à l'agence immobilière, celle-ci soutient que la condition suspensive doit être réputée accomplie et qu'en refusant de passer l'acte devant le notaire dans le délai conventionnel de six semaines après la signature du compromis de vente, les acquéreurs auraient violé les clauses du compromis de vente et seraient redevables de l'indemnité conventionnelle de 5% du prix de vente auxquels il conviendrait d'ajouter la TVA, soit 27.000 euros + 15% TVA = 31.050 euros.

La demanderesse base sa demande, principalement, sur la responsabilité contractuelle et, subsidiairement, sur la responsabilité délictuelle.

**A) et B)** qui admettent avoir signé par l'intermédiaire de la société à responsabilité limitée **SOC1)** Sàrl un compromis de vente avec les dénommés **C) et D)** le 17 juillet 2014, contestent cependant le surplus de la version des faits exposée par l'agence immobilière en faisant valoir qu'ils auraient dès la signature du compromis de vente relevé que le délai prévu pour l'obtention du prêt était très court et que les vendeurs auraient répondu que le délai n'était pas de rigueur.

Ils offrent ce fait en preuve par l'audition d'un témoin, sinon par une comparution personnelle des parties.

Les acheteurs auraient néanmoins immédiatement après la signature du compromis de vente, introduit une demande de crédit auprès de la **BQUE1)** à Luxembourg, mais ce prêt leur aurait été refusé fin juillet 2014, ce dont l'agence immobilière aurait été informée par message téléphonique du 4 août 2014.

Ils auraient ensuite introduit une demande de crédit auprès de la **BQUE2)** à Luxembourg, fait dont ils auraient de nouveau averti l'agence immobilière, mandataire des vendeurs. Ce prêt aurait été accordé le 12 septembre 2014 et l'agence immobilière, ainsi que le mandataire judiciaire de celle-ci, en auraient immédiatement été informés.

Le 9 septembre 2014, les acquéreurs auraient reçu une sommation de passer l'acte notarié le 11 septembre 2014 à 11.00 heures, courrier auquel ils auraient répondu le 10 septembre 2014 en indiquant qu'ils n'étaient pas en mesure de se présenter à cette date. Le rendez-vous aurait néanmoins été maintenu et, malgré l'obtention du prêt par les acheteurs le 12 septembre 2014, l'immeuble aurait été vendu le 18 septembre 2014 à une tierce personne.

Les défendeurs qui offrent encore en preuve leurs démarches effectuées auprès des banques ainsi que l'information de l'agence immobilière, soutiennent, principalement, que le délai pour passer l'acte a été prorogé sine die dans la mesure où aucune sommation de passer acte ne leur a été adressée le 28 août 2014 et que la condition suspensive a été réalisée le 12 septembre 2014. La vente aurait ainsi été parfaite à cette date et ce serait en raison du comportement déloyal des parties venderesses, qui auraient négocié la même vente avec une tierce personne pendant la validité du compromis de vente, que l'acte notarié n'aurait pas pu être passé. Pour autant que de besoin, ils demandent la communication forcée du compromis de vente signé avec cette tierce personne.

**A) et B)** en concluent au rejet de la demande dirigée à leur encontre par l'agence immobilière.

A titre subsidiaire, ils font valoir que dans la mesure où, sans faute de leur part, le prêt sollicité auprès de la **BQUE1**) à Luxembourg leur a été refusé et où la **BQUE2**) n'avait pas encore pris de décision le 28 août 2014, ni le 11 septembre 2014, la condition suspensive contenue dans le compromis de vente serait défaillie, le compromis de vente serait caduc, rétroactivement à sa date de signature et la clause pénale ne serait pas due.

Plus subsidiairement et à supposer que le contrat de vente se soit valablement formé, les défendeurs soutiennent que les conditions de mise en œuvre de la clause pénale ne seraient pas remplies en l'absence de faute de leur part et en l'absence de volonté exprimée par les vendeurs de passer l'acte notarié le 28 août 2014.

**A)** et **B)** critiquent encore la clause pénale d'illégale en vertu des dispositions du code de la consommation au motif que la combinaison de deux clauses prévues au contrat entraînerait un déséquilibre notable des droits et obligations en découlant à leur préjudice.

En dernier ordre de subsidiarité, ces deniers arguent le montant de la clause pénale d'excessif en l'absence de préjudice subi par la société à responsabilité limitée **SOC1**) Sàrl et ils concluent à une exonération totale du paiement de l'indemnité, sinon à la réduction de l'indemnité à un euro symbolique ou à tout autre montant à évaluer ex aequo et bono par le tribunal.

Ils concluent en tout état de cause au rejet de l'attestation testimoniale établie par **T1**).

En présence d'un contrat, il n'y aurait finalement pas lieu d'appliquer les principes régissant la responsabilité délictuelle.

Relevant que la demande principale représenterait un caractère abusif et vexatoire, **A)** et **B)** demandent reconventionnellement l'allocation de la somme de 8.000 euros à titre de dommages et intérêts sur base de l'article 6-1 du code civil et ils concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros, augmentée à 5.000 euros suivant conclusions du 13 janvier 2016, sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi qu'à la condamnation de la demanderesse aux frais et dépens de l'instance.

La partie demanderesse conteste avoir été informée des démarches effectuées par **A)** et **B)** en vue de l'obtention du crédit et qu'une prorogation du délai pour passer l'acte notarié soit intervenue. Elle relève que les acquéreurs auraient dû produire trois refus de prêts endéans un délai d'un mois, à savoir jusqu'au 18 août 2014, pour entraîner la caducité du compromis de vente.

Elle maintient que la condition suspensive ne s'est pas réalisée par la faute des acquéreurs, nie le caractère illégal et excessif de celle-ci et conteste la demande

reconventionnelle, ainsi que la demande en allocation d'une indemnité de procédure de **A)** et de **B)**.

La société à responsabilité limitée **SOC1)** Sàrl s'oppose finalement à l'offre de preuve par l'audition de témoins, à la demande en institution d'une comparution personnelle des parties et à la demande de production de pièces.

### **Appréciation :**

#### 1) Les faits :

Suivant compromis de vente signé le 17 juillet 2014 établi par l'intermédiaire de la société à responsabilité limitée **SOC1)** Sàrl, **C)** et **D)** vendent à **A)** et à **B)** un appartement avec cave et emplacement intérieur, sis (...) pour un prix de 540.000 euros.

*Ce compromis est soumis à « la condition suspensive que l'acquéreur obtienne, d'ici un mois au plus tard, un ou plusieurs prêts du montant global nécessaire au financement de l'acquisition par une banque ayant son siège au Luxembourg. En outre, le présent compromis de vente sera considéré comme caduc uniquement dans le cas où l'acquéreur obtiendrait, dans le délai susmentionné, le refus de prêt d'au moins trois banques ayant leurs sièges au Luxembourg.*

*Dans le cas d'obtention d'un ou de plusieurs prêts du montant global nécessaire au financement de son acquisition par une banque ayant son siège au Luxembourg, les parties soussignées s'engagent à légaliser le présent compromis devant le notaire **NOTAIRE1)** au plus tard 6 semaines après la signature du présent compromis.*

*En cas de non-respect des clauses précitées par l'acquéreur, la société **SOC1)** Sàrl se réserve le droit de demander une indemnité forfaitaire de 2.500 euros + TVA. En cas de litige, les tribunaux de et à Luxembourg sont seuls compétents. »*

*Sous la rubrique « clauses et conditions » de cette même convention, les parties au contrat ont encore convenu qu' »en cas de non-respect des clauses du présent compromis ou en cas de dépassement de la date pour la signature de l'acte notarié par l'une des parties sus-mentionnées, celle-ci devra payer à l'autre une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé, ainsi qu'une indemnité de 5% +TVA à la société **SOC1)** Sàrl ci-présente. »*

Le 16 juillet 2014 les parties acquéreuses ont rempli une demande de crédit pour une somme de 540.000 euros, introduite le 25 juillet 2014 auprès de la **BQUE1)** à Luxembourg.

Cette demande a été refusée. Le représentant de l'agence immobilière, **T1)** a été informé dudit refus par message téléphonique (sms) du 4 août 2014, 16.20 heures,

avec la précision que les demandes de prêt auprès des banques **BQUE2)** et **BQUE3)** seraient toujours en cours.

A cette même date, une demande de crédit pour un montant de 485.000 euros devant servir à l'acquisition d'un bien au prix de 540.000 euros a été introduite auprès de la **BQUE2)** à Luxembourg.

Suivant courrier du mandataire de la société à responsabilité limitée **SOC1)** Sàrl daté du 4 septembre 2014, que les défendeurs soutiennent n'avoir reçu que le 9 septembre 2014, un rendez-vous chez le notaire pour la signature de l'acte de vente immobilière est fixé au 11 septembre 2014, à 11.00 heures et **A)** et **B)** sont mis en demeure de comparaître.

Par télécopie du 10 septembre 2014 adressée au même mandataire de la société à responsabilité limitée **SOC1)** Sàrl, ainsi qu'à l'agence immobilière elle-même, **A)** répond qu'il n'est pas en mesure de se présenter le 11 septembre 2014 en raison du fait qu'il n'est pas encore en possession de l'offre de prêt de la banque et du fait qu'il n'a pas été en mesure de déplacer ses rendez-vous au vu du court délai de convocation.

Il demande le report de la date pour la passation de l'acte notarié à une date postérieure au 12 septembre 2014.

Le 11 septembre 2014, le notaire **NOTAIRE1)** dresse un procès-verbal de non-comparution.

Le 12 septembre 2014, la **BQUE2)** à Luxembourg donne son accord de principe pour le financement du bien immobilier en question à **A)** et à **B)** qui en informent l'agence immobilière et le mandataire judiciaire de celle-ci le même jour.

Suivant acte notarié du 18 septembre 2014, l'appartement est vendu par les propriétaires à **E)** pour un prix de 545.000 euros.

## 2) La demande principale :

Il convient de relever dès l'ingrès que le compromis de vente du 17 juillet 2014 qui a été établi par l'intermédiaire de la société à responsabilité limitée **SOC1)** Sàrl et qui est établi sur papier en-tête de celle-ci, n'est pas signé par l'actuelle demanderesse.

La clause du compromis de vente prévoyant qu'en cas de non-respect des termes du compromis par l'une des parties, la partie fautive doit verser une pénalité conventionnelle fixée à 5% du prix de vente, majorée de la TVA, à l'agence intermédiaire, n'est pas de nature à faire naître une relation contractuelle entre l'agence immobilière et les acheteurs. En effet, une telle clause s'analyse en une stipulation pour autrui au profit de l'agence intermédiaire au sens de l'article 1121 du code civil qui, bien que faisant naître un droit direct dans le chef du tiers

bénéficiaire, en l'espèce la société à responsabilité limitée **SOC1**) Sàrl, n'a pas pour effet de lui conférer la qualité de partie au contrat de vente (Lux. 17<sup>ème</sup> ch. 16 février 2011, n° 128 675 du rôle).

L'article 1165 du code civil dispose, en effet, que les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes; elles ne nuisent point au tiers et elles ne lui profitent que dans les cas prévus par l'article 1121.

En vertu de ce texte, on peut stipuler au profit d'un tiers, lorsque telle est la condition d'une stipulation que l'on fait pour soi-même ou d'une donation que l'on fait à un autre. Celui qui a fait cette stipulation ne peut plus la révoquer, si le tiers a déclaré vouloir en profiter.

La stipulation pour autrui est ainsi la convention accessoire greffée sur une convention principale par laquelle le stipulant obtient du promettant qu'il s'engage au profit d'un bénéficiaire qui n'est pas partie à ces conventions.

Ce dernier acquiert alors un droit de créance contre le promettant qui trouve sa source dans le contrat conclu entre le stipulant et le promettant. Ce droit naît directement dans le patrimoine du bénéficiaire indépendamment de sa volonté. Il est révocable par le stipulant jusqu'au jour de son acceptation par le bénéficiaire (*F. Terré, Ph. Simler et Y. Lequette, Les obligations : Dalloz, 9e éd. 2005, n° 511*).

L'acceptation ne fait pas véritablement du tiers une partie contractante.

Elle peut être tacite et résulter de ce que le tiers a commencé à agir contre le promettant aux fins d'exécution. Elle consolide le droit du tiers en ce qu'elle rend une révocation par le stipulant impossible.

Ainsi, le tiers bénéficiaire est titulaire d'une action directe contre le promettant. Cette action permet au bénéficiaire, créancier du promettant, d'exiger l'exécution de l'obligation et, si cela est impossible, des dommages et intérêts conformément à la règle générale de l'article 1142 du code civil. Dérivant du contrat, l'action a une nature contractuelle.

En assignant les défendeurs en paiement de la somme de 31.050 euros au titre de la clause pénale, la société à responsabilité limitée **SOC1**) Sàrl a manifesté sa volonté d'accepter la stipulation en sa faveur.

Celle-ci est dès lors fondée à solliciter à son bénéfice l'application de la clause pénale et à discuter les conditions d'application du contrat de base.

*a) La prorogation du délai de réalisation de la condition suspensive :*

Le compromis de vente du 17 juillet 2014 est conclu sous la condition suspensive que « *l'acquéreur obtienne, d'ici un mois au plus tard, un ou plusieurs prêts du montant global nécessaire au financement de l'acquisition par une banque ayant*

*son siège au Luxembourg. En outre, le présent compromis de vente sera considéré comme caduc uniquement dans le cas où l'acquéreur obtiendrait, dans le délai susmentionné, le refus de prêt d'au moins trois banques ayant leurs sièges au Luxembourg ».*

Les défendeurs soutiennent avoir relevé lors de la signature du compromis de vente que le délai stipulé pour l'obtention du prêt bancaire était extrêmement bref et qu'en période de congés il serait à redouter qu'aucune banque ne serait en mesure de prendre une décision dans un délai si court. En réponse, les vendeurs auraient évoqué la possibilité de prorogation dudit délai. Ils versent une attestation testimoniale et offrent ce fait en preuve par l'audition du témoin **T1**), sinon par une comparution personnelle des parties.

Les défendeurs concluent au rejet de cette attestation testimoniale aux motifs :

- qu'elle serait contredite par les éléments du dossier ;
- qu'elle serait imprécise ;
- que **T1**) est l'employé de la société à responsabilité limitée **SOC1**) Sàrl.

Or, le fait que **T1**) travaille pour la partie demanderesse ne le rend pas incapable de témoigner et partant d'émettre une attestation testimoniale dont il appartient au tribunal d'apprécier la crédibilité, au vu de tous les éléments du dossier.

Le représentant de la société à responsabilité limitée **SOC1**) Sàrl qui a assisté à la signature du compromis actuellement litigieux affirme dans son attestation testimoniale établie le 29 mai 2015 que « *lors de la signature du compromis de vente avec M. et Mme **A**), je leur ai expliqué les conditions du contrat. M. **A**) m'a confirmé que sa banque **BQUE1**) s'occuperait du dossier. Aucune prolongation du compromis de vente n'a été convenue.* »

Contrairement aux conclusions des défendeurs, cette attestation n'est pas imprécise et elle n'est contredite par aucun élément objectif du dossier.

Il n'y a donc pas lieu d'entendre encore comme témoin **T1**).

Au vu des positions divergentes actuellement adoptées par les parties, de l'attestation testimoniale citée ci-dessus, ainsi que des stipulations contractuelles claires, il n'y a pas non plus lieu de procéder à la comparution personnelle des parties sollicitée par les défendeurs, mais de s'en tenir aux termes du compromis de vente.

Il en découle que le délai d'un mois stipulé dans le compromis de vente du 17 juillet 2014 a été considéré comme étant de rigueur par les parties le jour de la signature du compromis de vente.

En matière de conditions suspensives, la jurisprudence admet que les parties peuvent renoncer aux conséquences juridiques du dépassement du délai. Cette



renonciation peut être implicite, mais ne se présume pas du seul fait que les parties ont laissé passer la date sans réagir.

Il s'ajoute qu'une telle renonciation suppose le commun accord des parties, l'événement étant souvent requis dans l'intérêt d'une partie, mais son accomplissement rapide exigé dans l'intérêt de l'autre (Jurisclasseur civil, art. 1175 à 1180, Fasc. Unique, Contrats et obligations, Obligations conditionnelles, Mécanisme de la condition).

Conformément aux conclusions de la demanderesse, la Cour de cassation a retenu que la prorogation tacite du terme d'une convention, d'un commun accord des parties, ne peut se déduire que des faits intervenus antérieurement à l'arrivée du terme fixé (Cass. 29 juin 2000, Pas. 31, p. 440).

La Cour d'appel a également eu l'occasion de décider que les parties à un contrat de vente conclu sous condition suspensive peuvent renoncer aux conséquences juridiques du dépassement du délai prévu pour la réalisation de la condition, mais que cette renonciation qui peut être implicite, ne se présume toutefois pas du seul fait que les parties se sont abstenues de réagir à l'échéance de la date (Cour d'appel 12 décembre 2007, Pas. 34, p. 81).

Il se dégage des pièces versées que par message téléphonique du 4 août 2014, les acquéreurs informent le représentant de la société à responsabilité limitée **SOC1) Sàrl** de ce qu'un premier prêt a été refusé par la **BQUE1) à Luxembourg** et que d'autres demandes seraient en cours auprès de la **BQUE2) et de la BQUE3).**

**A) et B)** font valoir qu'ils auraient encore contacté l'agence immobilière chargée de la vente de l'immeuble le 27 août 2014 pour lui demander de patienter dans la mesure où ils étaient encore dans l'attente d'une réponse de la **BQUE2).**

Ils formulent une offre de preuve par l'audition du représentant de la société à responsabilité limitée **SOC1) Sàrl, T1)**, tendant à établir qu' *« en date du 27 août 2014, Monsieur A) contacta immédiatement, la personne en charge du dossier chez la société SOC1) Sàrl, Monsieur T1) pour informer ce dernier que la décision d'octroyer ou non le prêt serait transmise de la part de la banque pour le début du mois de septembre 2014, sans préjudice quant à la date exacte ».*

La société à responsabilité limitée **SOC1) Sàrl** s'oppose à cette offre de preuve en niant tout contact postérieur au 4 août 2014 entre les défendeurs et l'agence immobilière chargée de la vente. Ils invoquent plus spécialement une attestation testimoniale établie le 9 septembre 2015 par le témoin **T1)** qui atteste à ce sujet que *« le dernier contact que j'ai eu avec M. A) a été par message (sms) début août 2014 ».*

Contrairement aux conclusions des défendeurs, cette attestation n'est pas contredite par le fait qu'ils ont transmis une télécopie à la société à responsabilité limitée **SOC1**) Sàrl les 10 et 12 septembre 2014, étant donné que si la transmission des télécopies se dégage des pièces versées, il n'est pas certain qu'elles soient bien parvenues entre les mains du témoin qui n'y a pas répondu.

L'offre de preuve des défendeurs étant ainsi d'ores et déjà contredite par les affirmations mêmes du témoin à entendre, il n'y a pas lieu de l'admettre.

Il n'est donc pas établi qu'il y ait encore eu des contacts entre parties avant l'envoi par **A)** de la télécopie du 10 septembre 2014 au mandataire de la société à responsabilité limitée **SOC1**) Sàrl, ainsi qu'à cette dernière.

Dans cet écrit **A)** admet que les délais prévus au compromis de vente se sont écoulés.

Ainsi, le seul fait prouvé par les défendeurs, auxquels incombe la charge de la preuve en vertu des dispositions de l'article 1315 du code civil, de l'absence de réaction de **C)** et de **D)** jusqu'au 4 septembre 2014 (date du courrier de l'avocat de la société à responsabilité limitée **SOC1**) Sàrl), ne saurait constituer la preuve d'une renonciation de commun accord des parties aux délais stipulés dans le compromis de vente du 17 juillet 2014.

Il en découle que le moyen tiré par les défendeurs de la prorogation du délai de réalisation de la condition suspensive n'est pas fondé.

*b) La réalisation de la condition :*

**A)** et **B)** reprochent à la demanderesse de faire une lecture incorrecte du compromis de vente du 17 juillet 2014.

Aux termes de l'article 1175 du code civil toute condition doit être accomplie de la manière que les parties ont vraisemblablement voulu et entendu qu'elle le fût.

Il y a donc lieu de se référer à la volonté expresse ou tacite des parties.

La condition étant l'œuvre de la volonté des parties, son existence même, sa preuve, son interprétation sont réglées par le droit commun des contrats. La recherche des intentions procède du pouvoir d'interprétation des actes juridiques par les juridictions du fond. Le juge est partant amené à interpréter la convention suivant la volonté des parties lors de la signature de celle-ci.

Les parties sont libres de subordonner l'existence ou la réalisation d'un droit à l'arrivée d'une condition, qui doit être stipulée clairement et traduire la volonté des parties.

Si la rédaction est incomplète ou si les termes employés peuvent prêter à équivoque, il appartient au juge de rechercher la commune intention des parties, toute dénaturation de la volonté des parties étant prohibée.

Il se dégage du libellé de la clause actuellement litigieuse reproduite sub a) ci-dessus que le contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt ou de plusieurs prêts du montant global nécessaire au financement de l'acquisition endéans le délai d'un mois à partir de la conclusion du compromis de vente. Il en ressort encore que le contrat ne sera considéré comme étant caduc que dans le cas où au moins trois banques ont refusé les demandes de prêt introduites par les acquéreurs.

Ces deux branches de la clause sont claires en ce que la première définit la condition devant se réaliser endéans le délai d'un mois, à savoir l'octroi d'un prêt, et la seconde décrit les démarches à effectuer par les acquéreurs pour permettre la réalisation de la condition, à savoir introduire au moins trois demandes de crédit pour être, le cas échéant, libérés de l'engagement pris dans l'hypothèse de la réception de trois refus de crédit par des banques établies au Luxembourg.

Conformément aux conclusions de la société à responsabilité limitée **SOC1**) Sàrl, ces démarches à effectuer endéans un délai d'un mois, étaient obligatoires pour **A)** et **B)** en vertu de la convention (Lux. 11ème ch. 20 février 2015, n° 153271 et 155717 du rôle).

Le libellé de la condition suspensive ne prêtant pas à équivoque, il n'y a pas de place pour l'interprétation de la volonté des parties, sous peine de dénaturation de celle-ci.

S'il est un fait que la convention du 17 juillet 2014 ne prévoit pas d'obligation à charge des défendeurs d'informer constamment les vendeurs de leurs démarches auprès des banques, ni de formalisme à cet égard, il n'en reste pas moins que pour être libérés de leurs engagements, les acheteurs étaient obligés de produire trois refus de crédits émanant de trois banques établies au Luxembourg dans le délai d'un mois suivant la signature du compromis de vente du 17 juillet 2014.

Soutenant avoir accompli toutes les diligences nécessaires à l'accomplissement de la condition tant auprès de la **BQUE1**) à Luxembourg qu'auprès de la **BQUE2**) à Luxembourg, **A)** et **B)** font valoir que la condition suspensive a été réalisée le 12 septembre 2014 lors de l'accord de prêt délivré par cette dernière banque.

La société à responsabilité limitée **SOC1**) Sàrl conteste cet état des choses au motif que la réalisation de la condition était à apprécier à l'expiration du mois ayant suivi la signature du compromis de vente, soit à la date du 18 août 2014, respectivement à celle du 28 août 2014 prévue pour la passation de l'acte notarié de vente immobilière.

A ces dates, **A)** et **B)** ne disposaient ni d'un accord de crédit, ni de trois refus de crédit émanant de banques établies à Luxembourg. Les défendeurs ne versent d'ailleurs actuellement aucune pièce objective documentant l'introduction d'une demande de crédit auprès de la **BQUE3**).

La condition suspensive n'était partant pas accomplie dans le délai conventionnel.

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»*.

La mise en œuvre de l'article 1178 suppose que le débiteur ait empêché l'accomplissement de la condition. Il faut surtout que la défaillance de la condition soit fautive. La jurisprudence conçoit largement la faute. De nombreux auteurs estiment que l'article 1178 étant une application des articles 1382 et 1383 du code civil, la faute peut être soit une faute intentionnelle, soit une simple faute d'imprudence.

La jurisprudence récente tend à inverser le fardeau de la preuve en mettant à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli des diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition.

La sanction prévue par l'article 1178 du code civil consiste à renverser le sens de dissipation de l'incertitude : la condition défaillie est réputée accomplie par la loi. Le législateur répare ainsi de la façon présumée la plus adéquate le préjudice subi par le créancier puisque l'obligation est maintenue comme si la condition s'était effectivement réalisée. Tous les événements attachés à la réalisation de l'événement doivent donc se déclencher. Il s'agit véritablement de *«l'acquisition forcée du droit définitif»*.

Dépassant les prévisions littérales de l'article 1178 du code civil, la jurisprudence induit de ce texte un principe général de coopération loyale à la dissipation de l'incertitude. La jurisprudence substitue de véritables obligations positives de diligences lorsque la condition porte sur la décision d'un tiers (par exemple l'attribution d'un prêt bancaire).

Aux fins de prouver qu'ils ont mis en œuvre tous les moyens pour que la condition s'accomplisse, **A)** et **B)** se réfèrent au courrier du 19 novembre 2014 de la **BQUE1)** à Luxembourg qui confirme avoir rejeté la demande en obtention d'un prêt par eux introduite le 25 juillet 2014.

Ils versent encore un courrier de la **BQUE2)** du 17 décembre 2014 retraçant les démarches effectuées depuis le 4 août 2014, ayant abouti à l'octroi d'un prêt le 12 septembre 2014.

La société à responsabilité limitée **SOC1**) Sàrl fait valoir à juste titre que l'obtention du prêt le 12 septembre 2014 était tardive et que les défendeurs n'ont pas fait de démarches auprès de trois banques de la place, contrairement à l'engagement pris dans le compromis de vente et à l'affirmation figurant dans le message téléphonique du 4 août 2014.

Il en découle que, sans qu'il n'y ait lieu de procéder encore à la mesure d'instruction proposée par **A)** et **B)** qui n'est pas pertinente pour la solution du litige, et indépendamment d'un éventuel retard pris par la **BQUE2**) à Luxembourg dans le traitement de la demande de prêt des défendeurs, ceux-ci n'établissent pas avoir accompli toutes les démarches nécessaires et conventionnellement prévues dans le délai fixé en vue de la réalisation de la condition suspensive.

La condition suspensive litigieuse est dès lors réputée accomplie et le contrat est devenu parfait entre parties.

Sauf stipulation contraire, les effets de la condition sont automatiques et rétroactifs. Elle produit ses effets de plein droit, c'est-à-dire sans mise en demeure et sans que le juge, s'il est saisi, ait le pouvoir d'en apprécier l'opportunité (Malaurie & Aynès, Droit Civil, Les Obligations, édition 1994/1995, n° 1119 et ss.).

De même, qu'il y ait défaillance ou accomplissement de la condition, modalité suspensive (comme en l'espèce) ou résolutoire, la dissipation de l'incertitude opère toujours de plein droit sans qu'il soit besoin de s'adresser à la justice (Jurisclassuer civil, art. 1175 à 1180, fasc. 44 à 46, n° 72).

**A)** et **B)** étaient donc tenus par le compromis de vente et ils auraient dû signer l'acte notarié y relatif. En s'abstenant de ce faire, ils n'ont pas respecté leurs engagements contractuels.

*c) La clause pénale :*

**A)** et **B)** soulèvent en premier lieu l'illégalité de la clause pénale qui serait stipulée dans un contrat conclu entre un professionnel et un consommateur et qui créerait un déséquilibre entre les droits et obligations réciproques.

L'article L.211-2 du code de la consommation, invoqué par les défendeurs, définit les clauses abusives comme suit : « *Dans les contrats conclus entre un professionnel et un consommateur, toute clause ou toute 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* ».

Tel que déjà exposé sub 2) ci-dessus, la société à responsabilité limitée **SOC1**) Sàrl n'est pas le co-contractant des défendeurs, elle est seulement le bénéficiaire d'une stipulation pour autrui et n'assume aucune obligation personnelle à l'égard des actuels défendeurs aux termes du compromis de vente du 17 juillet 2014.

Le contrat de vente a été conclu entre **C)** et **D)** comme vendeurs et **A)** et **B)**, comme acheteurs.

Il n'est ni soutenu, ni établi que l'une de ces personnes soit commerçante, respectivement une professionnelle en matière de ventes immobilières.

La disposition légale ci-dessus n'est dès lors pas applicable en l'espèce et la clause du contrat stipulant la clause pénale au profit de la société à responsabilité limitée **SOC1)** Sàrl n'encourt pas la nullité.

Les défendeurs font encore valoir que deux sanctions financières au profit de la société à responsabilité limitée **SOC1)** Sàrl sont prévues au compromis de vente, à savoir une indemnité de 2.500 euros et une indemnité de 5 % du prix de vente.

Le compromis de vente serait rédigé de manière incompréhensible et contradictoire.

La société à responsabilité limitée **SOC1)** Sàrl nie toute contradiction en faisant valoir que les deux pénalités, dont elle ne réclame que l'une, coexistent.

Les clauses litigieuses stipulent: « *En cas de non-respect des clauses précitées par l'acquéreur, la société **SOC1)** se réserve le droit de demander une indemnité forfaitaire de 2.500 euros + TVA.*

*En cas de non-respect des clauses du présent compromis ou en cas de dépassement de la date pour la signature de l'acte notarié par l'une des parties susmentionnées, celle-ci devra payer à l'autre une indemnité de 10 % du prix de vente ci-avant stipulé, ainsi qu'une indemnité de 5 % + TVA à la société **SOC1)**, ci-présente ».*

La demanderesse a donc la faculté de réclamer une indemnité forfaitaire de 2.500 euros à l'acquéreur en cas de non-respect des clauses du contrat, mais elle peut également réclamer le paiement de 5% du prix de vente à la partie qui ne respecterait pas les conditions du contrat.

Ces clauses coexistent et ne se contredisent pas.

**A)** et **B)** contestent que les conditions d'application de la clause pénale conventionnelle soient remplies.

Ils font encore valoir que la clause pénale de 5% du prix de vente serait excessive eu égard à l'absence totale de préjudice subi par la société à responsabilité limitée **SOC1)** Sàrl ayant immédiatement négocié une autre vente à un prix supérieur à celui fixé dans le compromis de vente du 17 juillet 2014. Ils en concluent à une exonération du paiement de la clause pénale, sinon à une réduction du montant

de celle-ci à un euro symbolique, sinon à une somme à déterminer ex æquo et bono par le tribunal.

La société à responsabilité limitée **SOC1**) Sarl réplique qu'elle n'a pas à rapporter la survenance d'un préjudice, dans la mesure où la fixation de l'indemnité conventionnelle se suffirait à elle-même.

La clause pénale litigieuse sanctionne le « *non-respect des clauses du présent compromis* » et le « *dépassement de la date pour la signature de l'acte notarié par l'une des parties* ».

Contrairement aux conclusions de **A)** et de **B)**, ils n'ont, d'une part, pas respecté leur obligation d'introduire des demandes de prêt auprès de trois banques de la place en vue de faciliter l'accomplissement de la condition suspensive et ils ne se sont, d'autre part, pas présentés devant le notaire pour procéder à la signature de l'acte de vente immobilière dans le délai conventionnel, ni le 11 septembre 2014.

Les conditions d'application de la clause pénale sont donc réunies.

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-intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages-intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice. L'utilité de la clause pénale est ainsi doublement marquée. D'une part, elle répond à l'intérêt qu'a le créancier de forcer le débiteur, par la crainte d'une peine, à remplir correctement son engagement. D'autre part, elle tend à soustraire aux aléas de l'appréciation du juge la détermination des conséquences pécuniaires du manquement du débiteur. La clause pénale a ainsi une double fonction : à côté de sa fonction indemnitaire, elle a également une fonction comminatoire (Cour d'appel 9 juillet 2014, n° 39 644 du rôle).

En ce qui concerne le montant de la clause pénale, l'article 1152 du code civil dispose que *lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre.*

*Néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.*

Si l'article 1152 du code civil 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, toujours est-il que le législateur, dans un souci d'équité, a, par la loi du 15 mai 1987, donné au juge la possibilité de modérer

ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

En ouvrant la voie au pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière, cette législation ne devait cependant présenter qu'un caractère d'exception. Le législateur n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale.

Le maintien de la peine convenue est donc la règle et la modification de cette peine est l'exception. Le caractère manifestement excessif ou non de la clause incriminée, doit être objectivement apprécié et ce à la date où le juge statue (Cour 27 novembre 2008, n° 33099 du rôle).

En droit commun, le créancier n'est 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. Cependant, lorsque le débiteur demande la révision de la clause pénale en arguant de son caractère manifestement excessif, le créancier a intérêt à combattre les arguments avancés par le débiteur en établissant la réalité et l'étendue de son préjudice (Cour d'appel 10 novembre 2010, n° 35743 du rôle).

Il appartient au juge dans le cas d'espèce d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Pour ce faire les juges se basent normalement sur plusieurs critères objectifs :

Un des critères est la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution : il faut qu'il y ait une trop grande disproportion entre la peine et le préjudice.

Un autre est l'examen de la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devait être appliquée dans 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.

Un troisième est 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 14 novembre 2007 n° 31979 du rôle et 3 décembre 2008, n° 31345 du rôle).

Les défendeurs exposent qu'il n'y aurait aucune mesure entre le montant de l'indemnité conventionnelle et le préjudice réellement subi par l'agence immobilière, étant donné que l'immeuble a été vendu le 11 septembre 2014 (date de la contre-signature par les vendeurs du compromis qui avait déjà été transmis au notaire le 9 septembre 2014 avec la signature de la partie acquéreuse seulement) pour un prix de 545.000 euros, soit pour une somme supérieure à celle retenue au compromis de vente du 17 juillet 2014 et qu'en vertu du compromis de



vente du 11 septembre 2014, la demanderesse était en mesure de toucher une commission plus importante.

Le compromis du 11 septembre 2014 étant actuellement versé aux débats, la demande tendant à sa communication forcée est devenue sans objet.

**A) et B)** font encore état de leur bonne foi et du fait qu'ils auraient été en mesure d'acquérir le bien le 12 septembre 2014 si les demandeurs n'avaient pas à cette date déjà trouvé un autre acquéreur et, en conséquence, refusé de prolonger le délai conventionnel de la condition suspensive.

La clause litigieuse correspond aux clauses pénales normalement stipulées dans les compromis de vente pour le cas d'une résolution fautive et elle est conforme aux usages.

Les défendeurs, bien que n'ayant pas effectué toutes les démarches promises dans le compromis de vente en vue de la réalisation de la condition suspensive, ont néanmoins cherché à obtenir un prêt et à réaliser la vente suite à l'écoulement des délais conventionnels, de sorte que l'on ne saurait leur reprocher une totale inaction, voire une mauvaise foi.

Ces derniers rapportent encore la preuve de ce que la vente du 11 septembre 2014, officialisée par acte notarié du 18 septembre 2014, a été conclue à un prix supérieur à celui prévu dans le compromis de vente du 17 juillet 2014.

Il s'ajoute que dans ce compromis de vente, la commission à percevoir par l'agent immobilier avait été limitée à 20.000 euros, taxes comprises, et que cette limitation n'est pas reprise dans le compromis de vente du 11 septembre 2014, prévoyant une rémunération de l'agent immobilier de 5% du prix de vente auxquels s'ajoute la TVA de 15%, soit 31.050.- euros.

Le préjudice subi par la demanderesse se résume donc à la perte de trois semaines avant de pouvoir réaliser une vente plus intéressante et toucher une rémunération beaucoup plus importante.

Il en découle que la société à responsabilité limitée **SOC1) Sàrl** a subi un préjudice manifestement dérisoire par rapport à l'indemnité réclamée, même si l'on tient compte de la fonction comminatoire de la clause pénale.

Il convient donc de réduire le montant de la clause pénale ex æquo et bono à la somme de 5.000 euros auxquels il convient d'ajouter le TVA de 15% soit à la somme de 5.750 euros

Il en découle que la demande principale est fondée pour la somme de 5.750 euros.

3) La demande reconventionnelle :

Qualifiant l'action de la demanderesse d'abus de droit, **A)** et **B)** demandent reconventionnellement l'allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire pour une somme de 8.000 euros.

Aux termes de l'article 6-1 du code civil, tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.

L'article 6-1 du code civil constitue un correctif exceptionnel apporté à la mise en œuvre des droits et un moyen de faire respecter positivement la fonction sociale des droits. Ce que le texte entend sanctionner, de façon directe et sans recours forcé et artificiel à la notion de faute quasi-délictuelle, c'est l'exercice malveillant, de mauvaise foi, des droits sans utilité réelle pour leur titulaire et sans égard aux droits concurrents des tiers par un détournement de leur fonction sociale. Toute déviation par rapport à cette finalité, même si elle est non intentionnelle, encourt la sanction. Celui qui use d'un droit est appelé à avoir égard à la situation de ceux qui sont susceptibles de subir les effets de l'exercice de ce droit. Entre différentes façons d'exercer son droit, le titulaire est invité à choisir le moins dommageable pour autrui ou même à s'abstenir de l'exercice du droit s'il ne présente pour lui qu'un intérêt minime comparé au préjudice qu'il causerait (Cour 5 mai 1993, Pas. 29, p. 241).

Au vu de l'issue de la demande principale qui est partiellement fondée, l'action de la société à responsabilité limitée **SOC1)** Sàrl ne saurait être qualifiée d'abusives, de sorte que la demande reconventionnelle n'est pas fondée de ce chef.

#### 4) Les demandes accessoires :

La société à responsabilité limitée **SOC1)** Sàrl ne rapportant pas la preuve de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

**A)** et **B)** succombant à l'instance et devant ainsi supporter les frais et dépens en vertu des dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas non plus fondée.

Aux termes de l'article 244 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, tel le cas en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

Au vu de tous ces éléments, les conditions d'application de l'article 244 précité ne sont pas remplies en l'espèce, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande tendant à l'exécution provisoire de la présente décision.

### PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes principale et reconventionnelles en la forme ;

dit qu'il n'y a pas lieu de faire droit aux offres de preuve par voie d'enquêtes et par comparution personnelle des parties présentées par **A)** et **B)** ;

dit la demande principale partiellement fondée ;

condamne **A)** et **B)** à payer à la société à responsabilité limitée **SOC1)** Sàrl la somme de 5.750 euros,

dit la demande reconventionnelle non fondée;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée **SOC1)** Sàrl en obtention d'une indemnité de procédure,

dit non fondée la demande de **A)** et de **B)** en obtention d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne **A)** et **B)** aux frais et dépens de l'instance.