

## Jugement civil no. 274/2006 -( XIe chambre )

---

Audience publique du vendredi huit décembre deux mille six

Numéro 101138 du rôle

Composition:

Pierre CALMES, Vice-Président,  
Marie-Anne MEYERS, juge,  
Carole BESCH, juge,  
Alix GOEDERT, greffière.

---

### ENTRE

1. **A.**), magasinier, demeurant à L-(...),
2. **B.**), infirmière, demeurant à L-(...),

**parties demandereses** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 24 mars 2006,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

### ET

C.), employée secrétaire, demeurant à L-(...),

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit Guy ENGEL,

comparant par Maître Laurent BACKES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

---

## LE TRIBUNAL

Où **A.)** et **B.)**, par l'organe de leur mandataire Maître Arsène Kronshagen, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Où **C.)**, par l'organe de son mandataire Maître Laurent Backes, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 11 octobre 2006.

Par exploit de l'huissier Guy Engel de Luxembourg du 24 mars 2006, **A.)** et **B.)** ont donné assignation à **C.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de dire valable le compromis de vente signé entre parties en date du 8 avril 2005, de constater la résiliation du compromis par la partie assignée, de dire que cette résiliation est intervenue aux torts exclusifs de la partie assignée et de la condamner à leur payer le montant de 25.000.-€ correspondant à 10% du prix de vente convenu à la clause pénale. Les requérants demandent en outre la condamnation de l'assignée aux frais et dépens de l'instance et à une indemnité de procédure de 1.500.-€.

A l'appui de leur demande, **A.)** et **B.)** exposent qu'ils ont signé le 8 avril 2005 avec **C.)** un compromis de vente partant sur un appartement situé à (...), pour le prix de 250.000.-€ payable à la remise des clefs qui devait se faire, au plus tard, le 30 octobre 2005.

Suite à l'obtention d'un prêt par les demandeurs en date du 26 avril 2005, l'acte notarié aurait dû être signé le 15 mai 2005 par-devant le notaire Me Paul Bettingen. Les requérants affirment que **C.)** a refusé de quitter l'appartement et dès lors de passer acte de vente. Malgré encore sommation de passer acte pour le 21 février 2006, **C.)** ne se serait pas présentée à cette date en l'étude du notaire.

L'attitude de **C.)** démontrerait clairement sa volonté de ne pas se conformer à ses obligations et partant de résilier les termes du compromis de vente. Il y aurait dès lors de la condamner au paiement de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente, à savoir le montant de 25.000.-€.

**C.)** ne conteste pas les faits, mais fait valoir qu'elle était elle-même à la recherche d'un nouveau logement. Or en date du 11 avril 2006, elle a été informée par téléphone de la part de la Ville de (...) que sa demande d'acquisition d'un logement à (...) n'a pas été retenue malgré des promesses orales du service responsable. La Ville de (...) a confirmé sa décision dans un courrier du 25 juillet 2006. Par ailleurs en date du 8 août 2005, le Ministère des Classes Moyennes l'avait informé que les aides au logement lui accordées à partir du 1<sup>er</sup> juin 1997 l'ont été sous la condition de ne pas vendre ledit logement avant un délai de 10 ans, respectivement d'y habiter pendant ce délai et qu'au cas où ces conditions ne seraient plus remplies que les aides d'un montant de 30.296,12.-€ seraient à rembourser. Le Ministère des Classes Moyennes l'a encore informé en date du 10 août 2005, qu'il en était de même en ce qui concernait l'aide au logement reçue le 25 novembre 2002 d'un montant de 1.973,03.-€.

En ce qui concerne la clause pénale, **C.)** estime qu'elle ne reçoit pas d'exécution si le débiteur est libéré par l'impossibilité d'exécuter, par exemple en cas de force majeure. Or au vu des

faits ci-dessus exposés, elle aurait été dans une telle impossibilité, de sorte que la demande adverse ne serait pas fondée. En ordre subsidiaire elle demande sur base de l'article 1152 alinéa 2 du code civil à réduire l'indemnité de la clause pénale pour être manifeste excessive. Elle fait par ailleurs valoir que les parties adverses n'ont subi aucun préjudice et que le but de cette procédure est purement financier.

Aux termes de l'article 1226 du code civil « 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. »

Pour donner lieu à l'exécution d'une peine, le débiteur doit voir sa « responsabilité » engagée. (...) La seule constatation de l'imputabilité de l'inexécution illicite suffit à déclencher l'exécution de la peine (Denis Mazeaud, La notion de clause pénale, Ed. L.G.D.J., n°459).

En l'espèce, il n'est pas contesté que C.) a refusé de signer l'acte notarié, de sorte qu'il y a bien inexécution dans son chef et la clause pénale a en principe vocation à s'appliquer.

Cependant parce qu'elle a une fonction répressive, la peine ne peut être réclamée à un débiteur à qui l'inexécution contractuelle ne serait pas imputable. La sanction qu'elle contient suppose nécessairement que le débiteur soit responsable de l'inexécution de l'obligation principale garantie. Ce lien irréductible entre l'exécution de la peine et la responsabilité du débiteur révèle toute l'importance de la condition d'imputabilité. En effet, si le débiteur peut établir que l'inexécution résulte non de son comportement mais d'une cause qui lui est étrangère, il sera libéré et ne pourra être frappé d'une peine (op.cit., n°464).

Afin de s'exonérer, C.) invoque comme cause étrangère le fait qu'elle s'est vue refuser l'acquisition d'un logement à (...) et qu'elle aurait dû en cas de revente de son appartement rembourser les aides au logement.

Les événements qui ont pour effet d'exempter le débiteur du paiement de la peine sont ceux qui, en droit commun, l'exonèrent de toute responsabilité. Dans cette perspective, la bonne foi du débiteur est inopérante. Il devra payer la peine même s'il démontre qu'à la suite d'un événement étranger à sa volonté et imprévisible lors de la conclusion du contrat, l'exécution était devenue pour lui extrêmement onéreuse. Pas plus qu'elle n'autorise le juge à réviser un contrat, l'imprévision ne permet à un débiteur de démontrer que l'inexécution ne lui était pas imputable. Le débiteur échappera à la peine en démontrant qu'il n'est pas responsable de l'inexécution, laquelle est imputable soit à une force majeure, soit à un fait du créancier, soit au fait d'un tiers (op.cit., n°465).

Même à supposer que le fait invoqué puisse être imputé à un tiers (la Ville de (...)), il n'en reste pas moins qu'il n'a pas été imprévisible lors de la signature du compromis de vente et il n'a pas non plus constitué un empêchement irrésistible à l'exécution du contrat de vente.

En effet, C.) aurait dû être plus prudente, soit en attendant l'accord définitif de la Ville de (...) pour l'acquisition d'un logement à (...), soit en insérant une clause suspensive dans ledit compromis en sa faveur. Par ailleurs, la non-acquisition dudit logement à (...), ainsi que l'obligation de rembourser les aides au logement touchés auraient rendu certes l'exécution du contrat de vente beaucoup plus onéreuse, mais non impossible.

Il s'ensuit que le moyen relatif à la force majeure laisse d'être fondé.

C.) demande ensuite la réduction de la clause pénale et soutient entre autre que les demandeurs n'ont pas rapporté la preuve de l'existence d'un préjudice dans leur chef résultant du non-respect du compromis de vente.

Aux termes de l'article 1152 alinéa 2 du code civil, le juge peut 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. La Cour de cassation française a décidé que le caractère manifestement excessif ne peut résulter que de la comparaison entre le préjudice effectivement subi par le créancier et le montant de l'indemnité prévue, insistant sur le fait 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 du 23 mai 2000, 7<sup>ème</sup> chambre, n°23718 du rôle).

Il échet encore de rappeler qu'il appartient à celui qui sollicite la réduction de la clause pénale d'établir le caractère manifestement excessif et dès lors le préjudice réel subi par le créancier.

Aux termes du compromis de vente du 8 avril 2005, « en cas de résiliation du présent contrat par l'une ou l'autre partie, la partie résiliente payera une indemnité de 10% à titre de dommages et intérêts à la partie lésée ainsi que la commission majorée de la T.V.A. à l'agence Immobilière **SOC.1.) S.A.** » Cette indemnité se chiffre en l'espèce à 25.000.-€.

Il ressort des conclusions et des pièces que les demandeurs ont fait les démarches auprès de leur banque pour l'obtention du prêt. Par le biais de leur avocat, ils ont mis C.) en demeure afin de respecter ses engagements et ils lui ont donné sommation à comparaître devant le notaire pour signer l'acte de vente en question. Le notaire a dressé le 21 février 2006 un procès-verbal de non-comparution.

Il s'ensuit que les demandeurs ont manifestement dû exposer des frais en vue de la signature de l'acte notarié de vente, de sorte qu'ils ont bien subi un préjudice.

Pour le surplus, C.) reste complètement en défaut de fournir le moindre élément permettant d'apprécier l'excessivité du montant.

Par ailleurs, la clause telle que stipulée correspond aux clauses pénales normalement stipulées dans les compromis de vente pour le cas d'une résolution fautive et elle est conforme aux usages.

Il s'ensuit que la demande d'A.) et B.) en paiement du montant de 25.000.-€ est fondée.

Eu égard à l'issue et la nature du litige, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est encore fondée pour le montant de 1.000.-€.

#### **PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le juge de mise en état entendu en son rapport oral ;

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 11 octobre 2006 ;

reçoit la demande en la forme ;

la dit fondée,

condamne **C.)** à payer à **A.)** et **B.)** le montant de 25.000.-€,

condamne **C.)** à payer à **A.)** et **B.)** une indemnité de procédure de 1.000.-€ sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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