

**Jugement civil no. 50 / 2011 ( XVIIe chambre)**

Audience publique du mercredi, deux février deux mille onze.

Numéro 129028 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-présidente,  
Charles KIMMEL, juge,  
Annick DENNEWALD, juge délégué,  
Marc KAYL, greffier.

**E n t r e**

**A)**, retraitée, demeurant à B-(...),

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, des 18 et 19 mars 2010,

comparant par Maître Alexandre CAYPHAS, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

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

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

3. **D)**, sans état connu, demeurant à L-(...),

défendeurs aux fins des prédicts exploits HOFFMANN,

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

---

**L e T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 1<sup>er</sup> décembre 2010.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile.

Entendu **A)** par l'organe de Maître Alexandre CAYPHAS, avocat constitué.

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

Par acte sous seing privé signé entre parties le 16 mai 2008, **A)** a vendu à **B)**, à **C)** et à **D)** un terrain industriel sis à **LIEU2)**, inscrit au cadastre dans la section (...) de **LIEU1)** sous le numéro **n°1)**, d'une contenance de 78,75 ares pour le prix de 1.496.250 euros.

La vente a été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par les acheteurs leur permettant de financer l'acquisition, ce pour le 31 décembre 2008 au plus tard. Il a été stipulé que, passé ce délai sans que les acheteurs n'aient réussi à se voir octroyer un prêt, *« les parties seront libres de tout engagement »*. Il a été prévu que la signature de l'acte notarié de vente devait intervenir au plus tard le 31 décembre 2008 et qu'*« à défaut pour une partie de passer l'acte de vente dans »* ce délai, *« l'autre partie pourra considérer la présente convention comme nulle et non avenue, et pourra exercer à son libre choix, l'une des facultés ci-après énoncées :*

- *soit la partie défaillante sera tenue au paiement vis-à-vis de l'autre à une somme de quinze pour cent du prix »* de vente *« fixé, à titre de dommages et intérêts forfaitaires et irréductibles,*
- *soit poursuivre en justice l'exécution directe et forcée du présent engagement. (...)* ».

Par courrier du 12 janvier 2009, **A)** a informé les acheteurs que, comme ni la réalisation de la condition suspensive ni la passation de l'acte notarié de vente n'étaient intervenues jusqu'au 31 décembre 2008, elle considérait être libérée de toute obligation de vente à l'égard de **B)**, **C)** et **D)**. Elle a en outre requis la communication de *« toutes pièces susceptibles d'établir que »* les acheteurs ont *« entrepris toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt visé sous la condition suspensive »*. Par courrier du 9 février 2009, **B)**, **C)** et **D)** ont fait parvenir à **A)** une décision de refus du prêt émanant de la société **BQUE1)** SA et datée du 5 février 2009. Par courrier du 16 février 2009, **A)** a répondu aux acheteurs que l'exécution de leurs obligations découlant du compromis de vente du 16 mai 2008 impliquait qu'ils introduisent des demandes de crédit auprès de plusieurs instituts financiers au début du second semestre 2008. Elle a ajouté que la décision de la société **BQUE1)** SA qui lui a été transmise n'indique pas que la demande de crédit a été introduite en temps utile. Elle a demandé que les acheteurs lui communiquent les pièces justificatives établissant qu'ils ont soumis

une demande de crédit « *en temps utiles à plusieurs banquiers* ». Par courrier du 25 février 2009, le mandataire de **B)**, **C)** et **D)** a informé **A)** que ses mandants considèrent avoir rempli leurs obligations découlant du compromis de vente du 16 mai 2008 et que le compromis de vente est caduc.

Par exploit d'huissier de justice des 18 et 19 mars 2010, **A)** a régulièrement donné assignation à **B)**, à **C)** et à **D)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour avoir réparation du préjudice qui lui est accru en relation avec les inexécutions contractuelles des assignés. Elle demande principalement la condamnation solidaire, sinon in solidum de **B)**, **C)** et **D)**, sinon de chacun pour sa part, à lui payer la somme de 213.937,50 euros, correspondant à 15% du prix de vente du terrain convenu entre parties, cette somme avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Subsidiairement, elle demande la condamnation solidaire, sinon in solidum des assignés, sinon de chacun pour sa part, à lui payer la somme de 3.000 euros au titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice qui lui a été causé en relation avec la faute des assignés consistant à ne pas répondre aux demandes qu'elle leur a adressées en vue d'être informée des démarches qu'ils ont effectuées en vue de l'obtention du prêt, cette somme avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Plus subsidiairement, **A)** demande à voir condamner les assignés solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 1.500 euros au titre d'indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

**B)**, **C)** et **D)** contestent le bien-fondé des prétentions principale et subsidiaires de **A)**. Ils soutiennent avoir fait en temps utile des démarches auprès de plusieurs établissements bancaires aux fins d'obtenir le financement de l'acquisition du terrain et partant de voir réaliser la condition suspensive prévue au compromis de vente du 16 mai 2008. Aucune banque ne leur aurait cependant accordé un prêt. Il faudrait en conclure que la condition suspensive est défaillie et que le compromis de vente est caduc, sans qu'une faute ne puisse être reprochée aux défendeurs. Pour autant que de besoin, **B)**, **C)** et **D)** formulent une offre de preuve tendant à établir, d'une part, les diligences qu'ils ont faites en vue de se voir octroyer un prêt bancaire et, d'autre part, qu'ils ont informé la venderesse en temps utile des décisions de refus des banques de leur accorder un prêt. La demande principale de **A)** en paiement de la somme de 213.937,50 euros, correspondant à 15% du prix de vente du terrain, ne serait partant pas fondée. Subsidiairement, il y aurait lieu de réduire le montant à allouer à la demanderesse par application de l'article 1152 du Code civil. Concernant la prétention subsidiaire de **A)** basée sur la prétendue faute des acheteurs de ne pas avoir répondu aux demandes de la venderesse en vue d'être informée des démarches qu'ils ont entreprises pour obtenir le prêt, les défendeurs estiment que leur responsabilité à cet égard doit être appréciée sur la base contractuelle, et non délictuelle. Ils contestent avoir commis une faute et ils nient l'existence d'un préjudice dans le chef de **A)**. Subsidiairement, ils contestent le montant de

3.000 euros réclamé par la demanderesse. La demande de **A)** en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile, formée en dernier ordre de subsidiarité, est contestée par **B)**, **C)** et **D)** en son principe.

### **I. Quant à la réalisation de la condition suspensive**

**A)** reproche à **B)**, à **C)** et à **D)** de ne pas avoir entrepris toutes les démarches nécessaires en vue de l'obtention d'un prêt équivalent au prix de vente du terrain convenu entre parties pour financer l'acquisition de ce terrain. Ce faisant, les défendeurs auraient empêché que l'acte notarié de vente soit passé dans le délai conventionnellement prévu, à savoir le 31 décembre 2008 au plus tard. La demanderesse estime qu'elle a droit au paiement de la somme de 213.937,50 euros, représentant les dommages et intérêts forfaitaires et irréductibles convenus entre parties pour le cas où l'acte notarié de vente n'est pas passé endéans le délai prévu au contrat.

**B)**, **C)** et **D)** s'opposent à cette demande. Ils font valoir qu'à la fin du mois de mai 2008, ils ont introduit une demande ayant pour objet l'obtention d'un prêt bancaire en vue d'acquérir le terrain sis à **LIEU2)** auprès de la société **BQUE1)** SA. Le 20 octobre 2008, la banque les aurait informés qu'elle n'était pas disposée à leur accorder le prêt sollicité. Par précaution, les défendeurs auraient pris le soin d'introduire dès la fin du mois de juillet 2008 une demande auprès de la **BQUE2)**. Le 26 septembre 2008, cette banque aurait à son tour refusé de leur octroyer un prêt bancaire pour le financement de l'acquisition du terrain. Après avoir pris connaissance de ce refus, **B)**, **C)** et **D)** auraient entrepris des démarches aux fins de se voir accorder un prêt auprès de la société **BQUE3)** SA. A la fin du mois d'octobre 2008, cet établissement bancaire les aurait informés qu'elle refusait de leur octroyer le prêt sollicité. Les défendeurs concluent de ces éléments qu'ils ont effectué les démarches nécessaires en vue de l'obtention d'un prêt de sorte qu'aucune faute ne serait établie dans leur chef. **A)** aurait été informée du fait que les démarches entreprises par les défendeurs auprès des trois établissements bancaires sont demeurées infructueuses. Il résulterait en effet de relevés de communications téléphoniques versés en cause que **B)** a, après la notification des décisions de refus des banques, contacté **A)** pour l'en informer. De plus, le 2 décembre 2008, **B)** et **D)** se seraient rendus chez la demanderesse pour l'informer, en présence du fils de celle-ci, qu'en dépit des nombreuses démarches entreprises, ils n'avaient pas réussi à obtenir de prêt pour financer l'acquisition du terrain. La défaillance de la condition suspensive résulterait d'obstacles extérieurs et ne saurait être imputée aux acheteurs. Le compromis de vente du 16 mai 2008 serait partant caduc, **A)** s'étant d'ailleurs elle-même prévalu de la défaillance de la condition suspensive dans son courrier du 12 janvier 2009, précisant qu'elle considérait « être libérée de toute obligation de vente » à l'égard des défendeurs. La venderesse n'aurait en outre fait aucune démarche pour que l'acte notarié de vente soit signé

endéans le délai indiqué dans le compromis de vente, acceptant ainsi « *la décision de refus de crédit* ».

Il convient de rappeler que les parties au compromis de vente du 16 mai 2008 ont décidé de soumettre l'efficacité de la vente contractée à la réalisation de la condition suspensive de l'obtention par les acheteurs « *d'un prêt ou d'un crédit équivalent au prix* » de vente pour le 31 décembre 2008 au plus tard. Les acquéreurs se sont engagés à faire « *toutes démarches nécessaires* » à la réalisation de cette condition. Au cas où la condition suspensive défaille avant le 31 décembre 2008, « *les parties seront libres de tout engagement* ».

Aux termes de l'article 1181 du Code civil, l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement.

Si l'événement prévu comme condition suspensive ne se produit pas, il y a défaillance de la condition. Cette défaillance empêche l'obligation de prendre naissance. Les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté (*Juris-Classeur civil, art. 1181 à 1183, n° 44*).

La dissipation de l'incertitude opère en principe irrévocablement, sans correction possible du résultat acquis. Il n'est fait exception à cette règle que dans le seul cas où ce n'est point véritablement le cours normal des choses mais la manœuvre déloyale d'une partie qui a décidé de l'issue de l'événement (*Juris-Classeur civil, art. 1175 à 1180, fasc. 44 à 46, n° 54*).

L'article 1178 du Code civil impose à charge du débiteur d'une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Le débiteur doit dès lors entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir. Il incombe au débiteur 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 (*Cour d'appel, 28 juin 2000, P.31, p.395*). La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

Au cas où la condition suspensive consiste en l'obtention d'un prêt bancaire, il est de jurisprudence que la preuve qu'une demande a été faite et rejetée par la banque ne suffit pas. L'emprunteur doit démontrer qu'il a déposé sa demande dans le délai stipulé à l'acte. Les éléments d'information communiqués aux banques doivent être produits et le juge doit vérifier que la demande était bien conforme aux caractéristiques prévues par la convention (*Cour de cassation française, 1<sup>ère</sup> chambre civile, 7 mai 2002, Juris-Data n° 2002-014164 ; 3<sup>ème</sup> chambre civile, 13 janv. 1999, Bull. civ. III, n° 14 p. 9*). Le débiteur de la condition suspensive consistant en l'obtention d'un prêt bancaire ne peut se borner à

invoquer le refus d'une seule demande de prêt (*Cour d'appel, 7 novembre 1995, n° 15307 du rôle*).

Pour établir qu'ils ont entrepris les démarches utiles en vue de l'obtention d'un financement de l'acquisition du terrain avant le 31 décembre 2008 et que le défaut de réalisation de la condition suspensive n'est pas imputable à un comportement fautif de leur part, **B)**, **C)** et **D)** produisent une lettre de la société **BQUE1)** SA du 5 février 2009 et une lettre de la société **BQUE3)** SA du 17 mai 2010.

La lettre de la société **BQUE1)** SA du 5 février 2009 est relative à une « *demande de crédit pour l'acquisition d'un terrain industriel à **LIEU2)** au lieudit **LIEUDIT1)*** » introduite par les défendeurs et est libellée comme suit :

« *Messieurs,*

*Nous nous référons à votre demande prémentionnée qui a fait entretemps l'objet d'une instruction approfondie.*

*Malgré le désir de vous être agréables, nous sommes au regret de devoir vous informer que nous ne sommes malheureusement pas en mesure de vous accorder la facilité demandée, l'affaire n'entrant pas dans le cadre de nos règlements en la matière. (...) »*

La lettre de la société **BQUE3)** SA du 17 mai 2010 émane de **E)** en sa qualité de « *Manager Real Estate Finance* » de la banque et concerne une « *demande de financement dossier **LIEUDIT1)*** » et est libellée comme suit :

« *A qui de droit,*

*Par la présente, j'atteste qu'en date du 10 octobre 2008 et du 16 octobre 2008, Monsieur **C)** avait un rendez-vous avec moi concernant le financement d'un terrain industriel sis à **LIEUDIT1)** à **LIEU2)**, section (...) de **LIEU1)**, n° cadastral n°1) d'une contenance de 7.875 m<sup>2</sup>.*

*Lors de ces entrevues, Monsieur **C)** m'a soumis, entre autres, le compromis de vente signé avec Madame **A)** ainsi que les plans du site.*

*Après analyse du dossier j'ai refusé, en ma qualité de responsable de la cellule Real Estate Finance, d'accorder à Monsieur **B)**, à Monsieur **D)** et à Monsieur **C)** le prêt de la somme de EUR 1.796.250 sollicité pour l'acquisition dudit terrain et de ne pas poursuivre ce dossier. (...) ».*

Si les défendeurs affirment avoir sollicité l'obtention d'un prêt auprès d'un troisième établissement bancaire, à savoir la **BQUE2**), aucune pièce y relative, notamment aucune décision écrite de refus du prêt, n'est versée au dossier.

Il faut constater que, bien que les courriers de la société **BQUE1**) SA et de la société **BQUE3**) SA établissent que des demandes de financement de l'acquisition du terrain ont été adressées par les défendeurs à ces deux banques et que celles-ci ont rejeté les demandes, leur contenu n'est pas de nature à prouver le caractère sérieux des démarches effectuées par les acheteurs en vue d'obtenir un prêt. Ainsi, le courrier de la société **BQUE1**) SA ne renseigne ni de la date à laquelle la demande de crédit a été faite ni du montant pour lequel le prêt a été sollicité de sorte que ni **A**) ni le tribunal sont en mesure de vérifier si la demande de crédit introduite par les défendeurs était conforme aux caractéristiques prévues par le compromis de vente. Il s'ajoute que **B**), **C**) et **D**) restent en défaut de produire les éléments d'information qu'ils ont communiqués à la société **BQUE1**) SA à l'appui de leur demande. La production de ces éléments était cependant d'autant plus indispensable que le motif avancé par la banque pour refuser l'octroi du prêt, à savoir que « *l'affaire* » n'entre « *pas dans le cadre de* » ses « *règlements en la matière* », est extrêmement vague et ne permet pas de découvrir la raison exacte de la décision de refus de la banque. En ce qui concerne le courrier de la société **BQUE3**) SA, il faut retenir qu'il en ressort que la demande de crédit introduite par **B**), **C**) et **D**) portait sur la somme de 1.796.250 euros, alors même qu'aux termes du compromis de vente du 16 mai 2008, les acheteurs s'étaient engagés à requérir l'obtention « *d'un prêt ou d'un crédit équivalent au prix* » de vente du terrain, à savoir 1.496.250 euros. **E**) de la société **BQUE3**) SA indique que **C**), qui s'était seul présenté auprès de la banque pour demander le prêt, lui a soumis, « *entre autres* », le compromis de vente signé entre parties et les plans du site. Or, cette indication imprécise ne permet pas de déterminer sur base de quels éléments la banque a été amenée à prendre sa décision, le courrier de la banque versé en cause par les défendeurs étant d'ailleurs muet sur la raison pour laquelle l'octroi du prêt sollicité a été refusé. A cet égard, l'affirmation des défendeurs que les décisions de refus s'expliquent par le fait que les demandes de crédit ont été introduites dans un contexte de crise financière reste à l'état de pure allégation.

Le défaut de production par **B**), **C**) et **D**) de pièces pertinentes en vue d'établir le caractère sérieux de leurs démarches est d'autant plus incompréhensible que les défendeurs sont tous, sinon des professionnels en matière d'opérations immobilières, alors du moins administrateurs ou associés dans des sociétés commerciales ayant entre autres pour objet l'achat, la vente et la promotion d'immeubles. Il s'ajoute que, tel que le fait à juste titre plaider **A**), les acheteurs disposaient d'un délai extrêmement long, à savoir du 16 mai 2008 au 31 décembre 2008, pour entreprendre et pour justifier des démarches sérieuses en vue de l'obtention du financement du terrain.

**B), C) et D)** se prévalent encore de deux relevés de communications téléphoniques adressés par l'**SOC1)** à la société **SOC2)** SARL au sein de laquelle **B)** occupe les fonctions d'administrateur-délégué pour prouver que les défendeurs ont informé **A)** les 21 novembre 2008, 10 décembre 2008 et 16 décembre 2008 des décisions de refus émanant des trois établissements bancaires. A part le fait que ces relevés sont sans aucune valeur probante pour établir les faits avancés par les défendeurs, **A)** ne conteste pas avoir été « *sommairement* » mise au courant par les défendeurs lors d'une entrevue qui a eu lieu le 2 décembre 2008 de la circonstance qu'ils n'obtiendraient pas le crédit nécessaire à l'acquisition du terrain. Les relevés des communications téléphoniques sont partant sans pertinence. Dans le même ordre d'idées il y a lieu d'écarter l'offre de preuve formulée par les défendeurs au sujet de l'objet des appels téléphoniques dont ils se prévalent et de l'entrevue du 2 décembre 2008 dont il a été question ci-avant pour n'être ni pertinente ni concluante. Les faits offerts en preuve, à savoir notamment qu'à l'occasion de ce rendez-vous, **B)** et **D)** ont rendu attentive **A)** au fait qu' « *en dépit des nombreuses démarches entreprises* » et plus précisément suite aux demandes introduites respectivement auprès de la **BQUE2)**, de la société **BQUE1)** SA et de la société **BQUE3)** SA, ils n'ont pas réussi d'obtenir un prêt, ne tendent pas à établir le contenu des démarches entreprises au regard des principes dégagés ci-avant concernant la preuve à apporter par l'emprunteur.

Il en va de même en ce qui concerne l'offre de preuve formulée par **B), C) et D)** dans leurs conclusions notifiées le 31 mai 2010 qui tend à établir notamment que des demandes de prêt ont été introduites en temps utile auprès de la société **BQUE1)** SA, de la société **BQUE3)** SA et de la **BQUE2)**, que les défendeurs « *présentèrent méticuleusement leur dossier* » à un employé de la société **BQUE1)** SA, que le dossier qu'ils ont soumis à la **BQUE2)** « *fit l'objet de certaines discussions* », que « **C)** a pris le soin de soumettre (...) un dossier complet » à **E)** de la société **BQUE3)** SA « *comportant notamment le compromis de vente signé en cause ainsi que les plans du site* ». A supposer même que les faits offerts en preuve soient établis, il ne demeure pas moins que les défendeurs restent en défaut de produire les éléments communiqués aux banques ayant fait l'objet d'une « *présentation méticuleuse* », de « *certaines discussions* » ou du « *dossier complet* » remis par **C)** et de prouver les raisons précises qui ont amené les établissements bancaires à refuser l'octroi d'un prêt. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de faire droit à l'offre de preuve formulée par les défendeurs.

**B), C) et D)** font valoir à titre subsidiaire qu'ils n'étaient pas obligés d'introduire plusieurs demandes de crédit auprès de plusieurs établissements de crédit, aucune obligation en ce sens n'étant stipulée dans le compromis de vente du 16 mai 2008. La preuve d'une seule décision de refus suffirait à démontrer que des démarches sérieuses ont été effectuées.

Ce moyen n'est pas fondé. Même si aucune stipulation du compromis de vente du 16 mai 2008 n'obligeait les défendeurs à introduire plusieurs demandes de prêt, il faut rappeler qu'il a été retenu ci-avant que le débiteur de la condition suspensive consistant en l'obtention d'un prêt bancaire ne peut se borner à invoquer le refus d'une seule demande de prêt (*Cour d'appel, 7 novembre 1995, n° 15307 du rôle*), partant que c'est l'obligation de coopération loyale de l'emprunteur qui commande l'introduction de plusieurs demandes de prêt. En tout état de cause, ce n'est pas seulement le nombre insuffisant de demandes de prêt introduites par les défendeurs qui est en cause, mais aussi la qualité ainsi que le caractère sérieux et loyal des démarches entreprises en vue d'obtenir un prêt finançant l'acquisition du terrain.

Les défendeurs font encore plaider que, dans son courrier du 12 janvier 2009 adressé à **B)**, à **C)** et à **D)**, **A)** s'est elle-même prévalu de la défaillance de la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par les acquéreurs, partant qu'elle a accepté la caducité du compromis de vente du 16 mai 2008.

Ce moyen n'est pas non plus justifié. Le fait que **A)** indique dans son courrier du 12 janvier 2009 qu'elle considère « être libérée de toute obligation de vente » à l'égard des défendeurs n'établit pas qu'elle accepte que la condition suspensive soit défaillie dès lors qu'en même temps, elle réclame aux défendeurs la production de pièces justifiant qu'ils ont « *entrepris les démarches nécessaires à l'obtention du prêt visé sous la condition suspensive* ».

C'est encore à tort que les défendeurs soutiennent que **A)** a accepté « la décision de refus de crédit » au motif qu'elle n'a fait aucune démarche pour que l'acte notarié de vente soit signé endéans le délai indiqué dans le compromis de vente. En effet, comme **A)** avait été informée en décembre 2008 que les acquéreurs s'étaient vu refuser l'octroi du prêt, elle n'avait aucun intérêt à faire des démarches pour que la vente soit authentifiée devant un notaire en dépit de la non-obtention du crédit par les défendeurs et au risque de ne pas recevoir paiement du prix de vente.

Il résulte des développements qui précèdent que les défendeurs ont failli à leur obligation contractuelle de faire les démarches nécessaires en vue de l'obtention d'un prêt. Par application de l'article 1178 du Code civil, la condition suspensive est réputée accomplie.

## **II. Quant à la demande de A) en allocation de dommages et intérêts**

**A)** demande la condamnation des défendeurs à lui payer la somme de 213.937,50 euros, représentant les dommages et intérêts forfaitaires et irréductibles convenus entre parties pour le cas où l'acte notarié de vente n'est pas passé endéans le délai prévu au contrat, à savoir au plus tard le 31 décembre 2008.

**B), C) et D)** contestent la demande de **A)**. Ils font valoir qu'en l'absence de preuve d'un préjudice dans le chef de la demanderesse, celle-ci est à débouter de sa demande. A titre subsidiaire, ils demandent à voir réduire la peine convenue entre parties à 1 euro, sinon à tout autre montant à évaluer ex aequo et bono par le tribunal, la clause pénale fixant le montant des dommages et intérêts à allouer par la partie défaillante à l'autre partie étant manifestement excessive.

Les parties ont convenu dans le compromis de vente que l'acte notarié de vente du terrain sera signé au plus tard trois mois à compter de la réalisation de la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par les acquéreurs, et en tout état de cause au plus tard le 31 décembre 2008. Il est prévu qu'« à défaut pour une partie de passer l'acte de vente dans » ce délai, « l'autre partie pourra considérer la présente convention comme nulle et non avenue, et pourra exercer à son libre choix, l'une des facultés ci-après énoncées :

- soit la partie défaillante sera tenue au paiement vis-à-vis de l'autre à une somme de quinze pour cent du prix » de vente « fixé, à titre de dommages et intérêts forfaitaires et irrédutibles,
- soit poursuivre en justice l'exécution directe et forcée du présent engagement. (...) ».

Il faut déplorer la rédaction malheureuse de cette clause dès lors que la poursuite en justice de l'exécution forcée de l'engagement contracté par les parties ne se conçoit de toute évidence pas au cas où la convention du 16 mai 2008 devrait être considérée « *comme nulle et non avenue* ». Il faut interpréter cette clause en ce sens qu'au cas où la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire se réalise avant le 31 décembre 2008, faisant sortir à la vente contractée tous ses effets, et qu'en même temps, l'acte notarié de vente ne peut être signé le 31 décembre 2008 au plus tard par la faute de l'une des parties, l'autre partie a le choix ou bien de faire fruit de la condition résolutoire stipulée dans le compromis de vente consistant à considérer la convention du 16 mai 2008 comme nulle et non avenue et de réclamer à la partie en faute l'allocation de dommages et intérêts fixés forfaitairement à 15% du prix de vente du terrain, ou bien de renoncer au jeu de la condition résolutoire et de poursuivre l'exécution forcée de l'engagement de la partie défaillante devant le juge.

En l'espèce, **A)** a opté en faveur du jeu de la condition résolutoire stipulée dans le compromis de vente ce qui a eu pour effet d'anéantir la convention conclue le 16 mai 2008 par le seul écoulement du délai prévu pour la signature de l'acte notarié de vente. Le fait que l'acte notarié de vente n'a pas pu être passé le 31 décembre 2008 au plus tard est imputable aux défendeurs qui n'ont pas loyalement coopéré à la réalisation de la condition suspensive. La clause pénale insérée dans le compromis de vente trouve partant application.

La clause pénale a pour objet d'évaluer forfaitairement et par avance les dommages et intérêts dus par le débiteur en cas d'inexécution du contrat, sans

que le créancier doit rapporter la preuve du dommage lui accru. Le mécanisme de la clause pénale dispense donc **A)** d'établir qu'elle a subi un dommage du fait de l'inexécution des obligations contractuelles par les défendeurs par le biais d'une fixation conventionnelle de ce dommage.

Le moyen des défendeurs tendant à voir dire que **A)** ne prouve pas l'existence d'un préjudice n'est partant pas fondé.

L'article 1152 alinéa 2 du Code civil prévoit que le juge peut modérer la peine qui a été convenue entre les parties si elle est manifestement excessive. Il ressort de ce texte que le juge est doté d'un pouvoir d'équité pour lutter contre les clauses pénales abusives. Ce pouvoir est souverain. Comme critère d'appréciation, les juges comparent le préjudice réellement subi par la victime au montant de l'indemnité stipulée. S'il n'y a aucune mesure entre ces deux éléments, le montant de la clause pénale est généralement ramené. Il est encore de principe que le maintien de la clause pénale est la règle et que sa réduction est l'exception, de sorte que le refus de réduire la clause pénale ne doit pas être motivé par le juge, tandis que la réduction de la clause doit l'être. Au vu de ces principes, il y a lieu de décider que la partie qui conclut à la réduction de la clause pénale doit faire valoir devant le juge saisi de sa demande les motifs établissant le caractère excessif de cette clause.

En l'espèce, les défendeurs restent en défaut de rapporter des éléments probant quant au préjudice réellement subi par la demanderesse et le déséquilibre manifeste entre le préjudice réel et le montant de la clause pénale réclamée. Leur affirmation que **A)** a remis le terrain en vente pour un prix nettement supérieur est contestée par la demanderesse et n'est d'ailleurs pas pertinente, le fait d'offrir un bien à un certain prix ne signifiant pas que le vendeur trouve un acquéreur potentiel acceptant de conclure la vente à ce prix. Il reste que, d'un point de vue objectif, la clause fixant les dommages et intérêts forfaitaires à payer par la partie défaillante à 15% du prix de vente d'un terrain est manifestement excessive dès lors qu'elle ne correspond pas aux clauses pénales normalement stipulées dans les compromis de vente qui, conformément aux usages, fixent généralement le montant des dommages et intérêts auquel le cocontractant a droit à 10% du prix de vente convenu entre parties.

Dans ces conditions, il y a lieu de réduire le montant de la clause pénale à 10% du prix de vente convenu, à savoir à (10% de 1.496.250 euros =) 146.625 euros, somme à laquelle il y a lieu de condamner conjointement **B)**, **C)** et **D)**, ceux-ci ayant été liés à **A)** par un même contrat.

**B)**, **C)** et **D)** demandent chacun l'allocation d'une indemnité 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 (*Cour de cassation française, 2ème chambre,*

*arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).*

Les demandes respectives des défendeurs ne sont pas fondées.

### **Par ces motifs**

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

vu l'ordonnance de clôture du 1<sup>er</sup> décembre 2010,

entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile,

reçoit la demande de **A)** en la forme,

la dit partiellement fondée,

condamne **B)**, **C)** et **D)** conjointement à payer à **A)** la somme de 146.625 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

déboute pour le surplus,

dit les demandes respectives de **B)**, **C)** et **D)** sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile non fondées,

partant en déboute,

condamne **B)**, **C)** et **D)** conjointement aux frais et dépens de l'instance.